

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung...

Hanstedt, den 18. April 2006

gez. Höper (SIEGEL) Gemeindedirektor, gez. Dörte Cohrs Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 15.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mühlenweg" beschlossen...

Hanstedt, den 18. April 2006

gez. Höper Gemeindedirektor

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach...

Winsen, den 12.04.2006

gez. Siemer Öffentlich bestellter Vermesser

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Büro B + N Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung, Hildesheimer Straße 173, 30173 Hannover ausgearbeitet.

Hannover, den 10.04.2006

gez. Ayse Bittner Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 11.10.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes "Mühlenweg" und die Begründung sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften zugestimmt...

Der Bebauungsplan "Mühlenweg" und die Begründung sowie die nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften haben vom 24.10.2005 bis zum 24.11.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Hanstedt, den 18. April 2006

gez. Höper Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat den Bebauungsplan "Mühlenweg" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2005 als Satzung (§10 BauG) sowie die Begründung beschlossen.

In seiner Sitzung am 21.02.2006 hat der Gemeinderat Hanstedt ergänzend, die auf der Planzeichnung dargestellten örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Mühlenweg", auf Grundlage der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung, als Satzung beschlossen.

Hanstedt, den 18. April 2006

gez. Höper Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Mühlenweg" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 19.01.2006 im Amtsblatt Nr. 3 für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden.

Die nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Mühlenweg" sind gemäß § 10 (3) BauGB am 09.03.2006 im Amtsblatt Nr. 10 für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden.

Hanstedt, den 18. April 2006

gez. Höper Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den

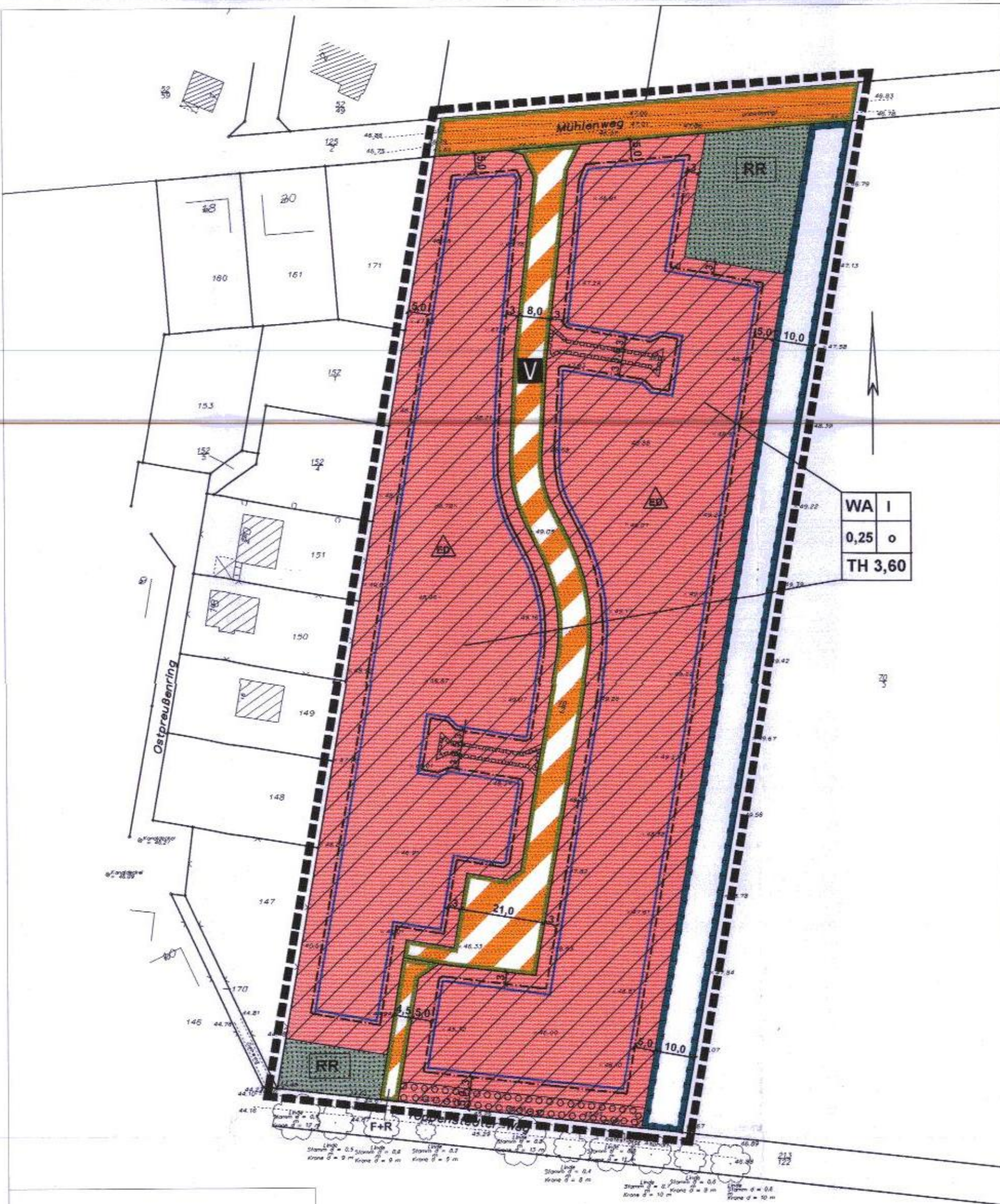
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

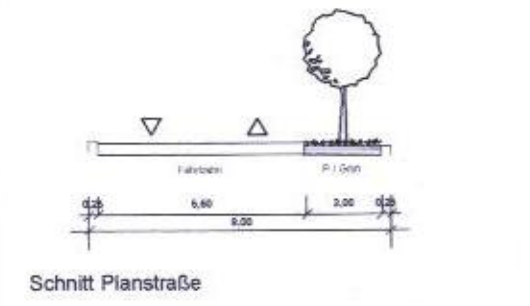
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den

Gemeindedirektor



Straßenregelschnitt (nachrichtliche Übernahme) ohne Maßstab



Planzeichenerklärung

Planzeichenerordnung 1990 - PlanV 90

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl GRZ, TH Traufhöhe, I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweisen, Baugrenzen

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Straßenbegrenzungslinie, verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

öffentliche Grünflächen, Regenrückhaltefläche

Planungen und Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorger, Höhe ü. NN

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet In dem Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA sind von den nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen, die Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen, sowie alle sonstigen versiegelten Flächen, um nicht mehr als 20 % überschritten werden.

3 Größe der Baugrundstücke

Die Grundstückgröße Einzelhäuser muss mindestens 650 qm, für Doppelhäuser min. 700 qm betragen, d.h. je Doppelhaushälfte mindestens 350 qm.

4 Höhe baulicher Anlagen

Traufhöhe Die Traufhöhe gibt die Höhe zwischen der äußeren Schnittlinie der Dachhaut mit der äußeren senkrechten Begrenzungslinie an der Traufseite von Gebäuden und der Bezugshöhe - Bezugspunkt 4.3 - festgesetzt.

5 Anzahl der Wohneinheiten

Je Einzelhaus, bzw. je Haushälfte bei Doppelhäusern ist nur max. eine abgeschlossene Wohneinheit zugelassen. Ausnahme ist zusätzlich eine deutlich untergeordnete Wohneinheit bis zu max. 50 qm Geschosfläche als Einliegerwohnung zulässig.

6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Anpflanzung von Gehölzen - Erschließungsstraße In der Erschließungsstraße ist mindestens je 20 laufende Meter ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum gemäß Auswahl der Pflanzliste in der angegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 In der Erschließungsstraße "Mühlenweg" ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein mindestens 1,0 m breiter Flächenstreifen von jeglicher Versiegelung freizuhalten und mit einer geeigneten dauerhaften Begrünung zu versehen.

7.3 Anpflanzung von Bäumen - private Baugrundstücke Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum gemäß Auswahl der Pflanzliste der angegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.4 Anpflanzung von Gehölzen - Grundstücke südliche Plangebietsgrenze Die am südlichen Plangebietsrand entsprechend gekennzeichneten Pflanzflächen sind auf mindestens 30 % der Gesamtfläche gruppenartig zur Raumstrukturierung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Pflanzliste mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.5 Gestaltung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Die am östlichen Plangebietsrand entsprechend gekennzeichnete Fläche ist vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß der Auswahl der Pflanzliste mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu bepflanzen. Pro angefangene 100 qm Pflanzfläche ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum gemäß der Auswahl der Pflanzliste in die Pflanzung zu integrieren.

7.6 Umsetzung der Pflanzpflichten - öffentliche Flächen Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen hat möglichst parallel zur Herstellung der Erschließungsstraßen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.

7.7 Umsetzung der Pflanzpflichten / private Flächen Die Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken hat spätestens in der auf den Bezug des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.

7.8 Wegebeläge

Die Wegebeläge der privaten Grundstückszufahrten, Stell- und Parkplatzflächen sind in wasserundurchlässiger Ausführung (z. B. Pflaster mit mind. 25 % Fugenannteil, Rasenstein, Schotterterrassen) zu erstellen.

7.9 Niederschlagswasserrückhalte- und Sickerbecken

Unbelasteter Oberflächenabfluss wird über ein Kanalsystem in den Rückhalte- und Sickerbecken zugeleitet.

a) Der Übergang zwischen Böschung und Sohle ist auszuruhen. b) Die Begrünung aller Bereiche außerhalb der Pflanzflächen ist mit einer standortgemäßen Saatmischung für Biotopflächen gemäß RSM 8.1 vorzunehmen.

Empfohlene Pflanzliste zu Festsetzungen Nr. 7:

Table with columns for plant species names and their corresponding codes or categories.

8 Zuordnung der Ausgleichsflächen

Der Ausgleich der aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe, gemäß der in der Eingriffsbewertung des Grünordnungsplans vom September 2005 (Anlage der Planbegründung) bilanzierten erforderlichen Fläche, umfasst die im Grünordnungsplan genannten Maßnahmen auf Teilen des Flurstückes 9 der Flur 6, Gemarkung Hanstedt.

9 Abgrabungen und Aufschüttungen auf privaten Grundstücken

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen in einer Flächengröße der höchstzulässigen Grundflächenzahl, zuzüglich der zulässigen Überschreitung nach textlicher Festsetzung 2.0, zulässig.

Hinweise:

Funde von Bodendenkmalen aller Art unterliegen der Meldepflicht (Grundlage: Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978)

Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich strukturierten Gebiet, in dem es häufig zu spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt.

Örtliche Bauvorschrift

1 Dächer

1.1 Dachform In den Dächern sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 30 qm können auch als Flachdächer ausgeführt werden.

1.2 Dachneigung

In den Baugruben darf die Neigung der Dächer der Hauptgebäude nur 38-60° betragen. Als Ausnahme sind für begrünte Dächer sowie Dächer mit Solar- und Photovoltaikanlagen auch geringere Dachneigungen bis zu einer unteren Grenze von 23° zulässig.

1.3 Material und Farben

Für die geneigten Dächer sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton mit roten bis rotbraunen Farbtonen zulässig, eingegrenzt durch die Farbkarte RAL-Farben 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3031, wobei die dazugehörigen Zwischentöne zulässig sind sowie Reetdächer zulässig.

2 Dachgauben

Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf max. 1/3 der Traufenlänge der betrachteten Dachfläche betragen. Maßgebend ist die Schnittlinie der Dachgauben mit der Dachfläche an der breitesten Stelle.

3 Fassaden

Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände der Hauptgebäude ist nur Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und sichtbares Holzwerk mit Aufschabung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen Farbtonen zulässig.

4 Garagen und Nebenanlagen

Für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 30 qm müssen die Gestaltungsmerkmale der Hauptgebäude übernommen werden, auch wenn sie an andere Haupt- oder Nebengebäude angebaut sind.

5 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,00 m betragen. Lebende Hecken dürfen die max. zulässige Höhe um bis zu 0,50 m überschreiten.

6 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt.

Rechtsgrundlagen: BauGB i.d.F.v. 24.06.2004, BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990, NBauO i.d.F.v. 13.07.1995

Gemeinde Hanstedt

Übersichtsplan o. M.



Gemeinde Hanstedt Bebauungsplan "Mühlenweg" mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000 Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von: BUN MÄRZ 2006

Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung A. Bittner, Dr. U. Bittner, R.-D. Nerenberg Hildesheimer Str. 173, 30173 Hannover, Tel. 05 11 / 98 49 1-0 Fax / 98 49 1-22 www.BN-Arch.de E-Mail: BN-Hannover@BN-Arch.de