

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

Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen 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...

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

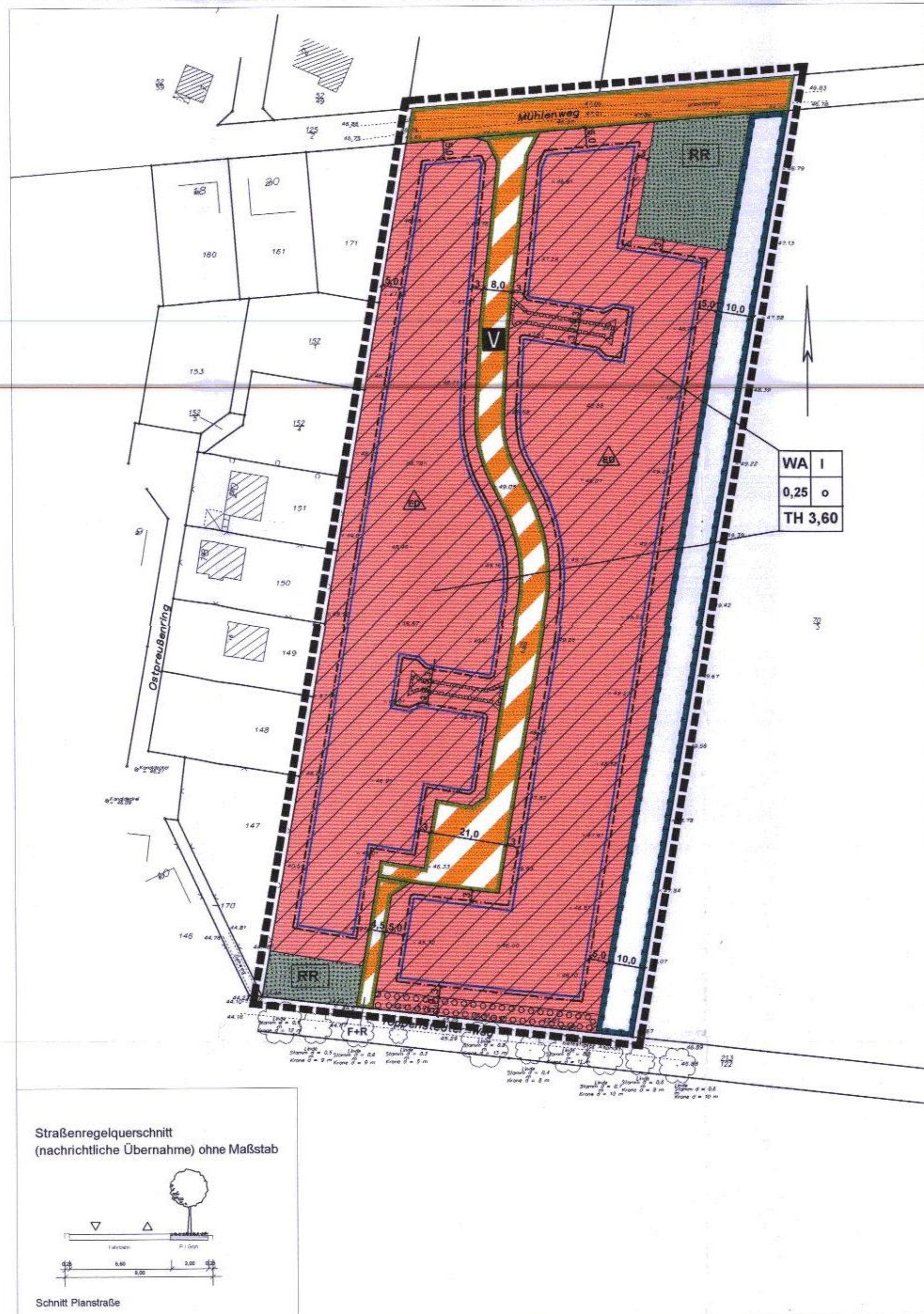
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den
Gemeindedirektor

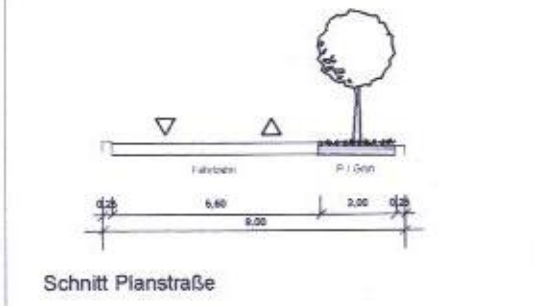
Mängel der Abwägung

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

Planzeichenerklärung 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 Grundstücksgröße 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 - an.

5 Anzahl der Wohneinheiten

Je Einzelhaus, bzw. je Haushälfte bei Doppelhäusern ist nur max. eine abgeschlossene Wohneinheit zugelassen. Ausnahmsweise 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

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.

7.1 Anpflanzung von Gehölzen - Erschließungsstraße

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m. B., STU 16-18

7.2 Anpflanzung von Gehölzen - Grundstück 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.

7.3 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 - Grundstück 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 % Fugenan-teil, Rasenstein, Schotterterrassen) zu erstellen.

7.9 Niederschlagswasserrückhalte- und Sickerbecken

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

Empfohlene Pflanzliste zu Festsetzungen Nr. 7

Table with 4 columns: Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Sand-Birke, Moor-Birke, Hainbuche, Haselnuss, Eingriffiger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Rot-Buche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Schlehe, Traubeneiche, Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Betula pubescens, Carpinus betulus, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Eonymus europaeus, Fagus sylvatica, Populus tremula, Prunus avium, Prunus padus, Prunus spinosa, Quercus petraea, Steileiche, Faulbaum, Hundrose, Orchen-Weide, Sal-Weide, Grau-Weide, Purpur-Weide, Mandel-Weide, Korb-Weide, Schwarzer Holunder, Vogelbeere, Winter-Linde, Sommer-Linde, Gemeiner Schneeball, Obstgehölze, Quercus robur, Rhamnus frangula, Rosa canina, Salix aurita, Salix caprea, Salix cinerea, Salix purpurea, Salix triandra, Salix viminalis, Sambucus nigra, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Viburnum opulus

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. Ausnahmen gelten für Grundstückszufahrten.

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. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum örtlich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Örtliche Bauvorschrift

1 Dächer

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 Baugebieten 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. Begrünte Dächer sind ausdrücklich zulässig und deshalb hiervon ausgenommen.

Bei eingebauten Dachpfannen muss die Farbe der Engobe dem festgesetzten Farbfächer entsprechen.

Als Ausnahme ist für die geneigten Dächer von Wintergärten Glas zulässig. Bei einer Pfannendeckung gilt der im Satz 1 und 2 festgesetzte Farbfächer.

Sonnenkollektoren sind bis max. 40 % der der Sonne zugewandten Dachseite zulässig.

2 Dachgauben

Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf max. 1/3 der Traufbreite der betrachteten Dachfläche betragen. Maßgebend ist die Schnittlinie der Dachgauben mit der Dachfläche an der breitesten Stelle. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2 m vom Ortsgang beziehungsweise vom Grad an der schmalsten Stelle haben.

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, eingegrenzt durch die Farbkarte RAL-Farben 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3031, wobei die dazugehörigen Zwischentöne zulässig sind.

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.

Dies gilt nicht für Carports. Carports werden definiert als Holzständerkonstruktionen mit auf Stützen ruhendem Schutzdach. Sie sind an mindestens 2 Seiten offen, davon mind. eine Längsseite und dienen dem Unterstellen von Kraftfahrzeugen.

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. Einfriedungen sind nur aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

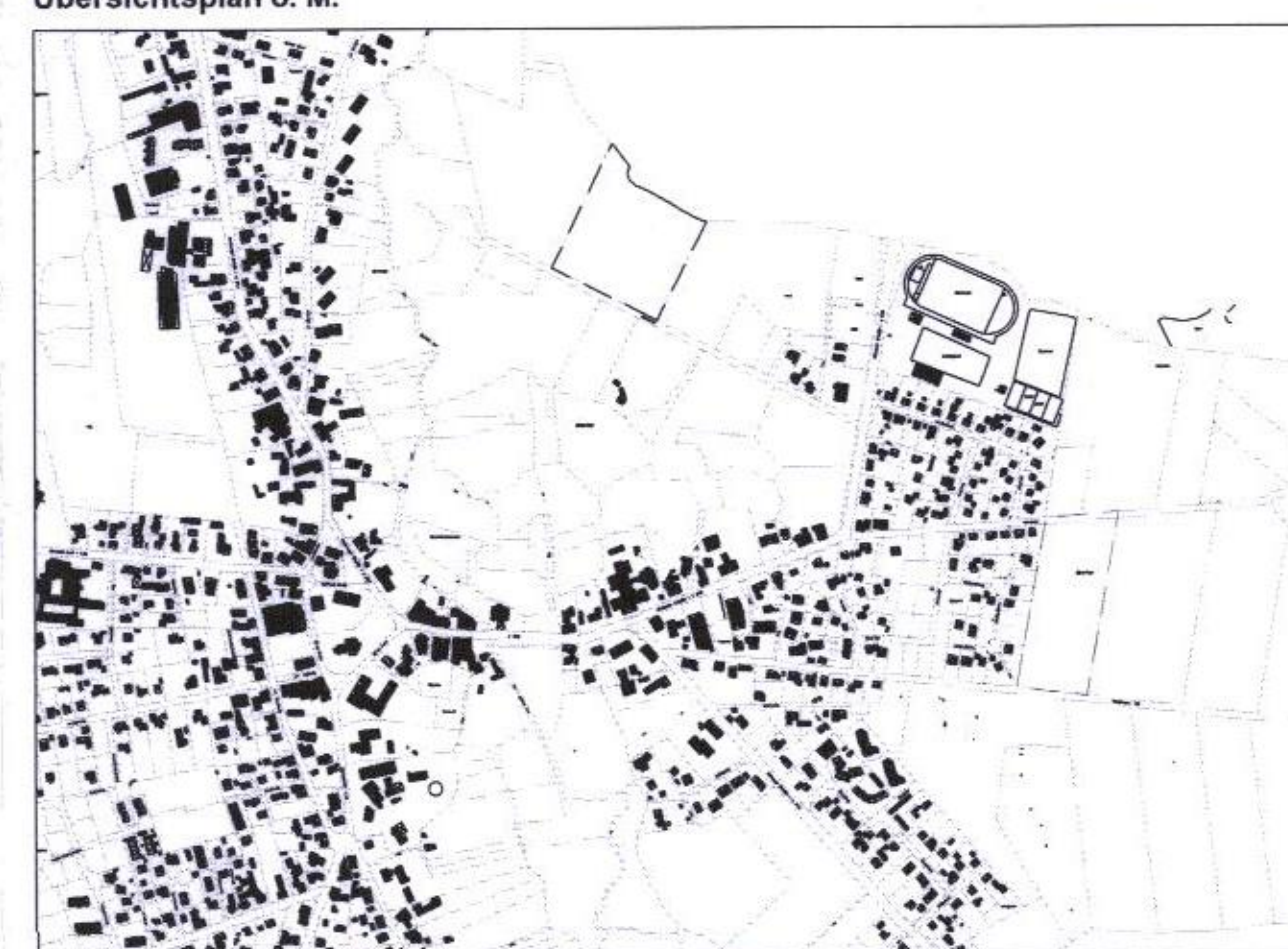
6 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € gem. § 91 (5) NBauO geahndet werden.

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:



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

MÄRZ 2006