

**SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "STEINBERG-SÜD"
mit örtlichen Bauvorschriften**

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Baugesetzbuch, der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung v. 10. 02. 03 (GVBl. S. 89) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung hat der Gemeinderat Hanstedt die 1. Änderung des Bebauungsplans "Steinberg-Süd" mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften am 25. März 2004 als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Gebiet des Bebauungsplans "Steinberg-Süd" der Gemeinde Hanstedt. Die Regelungen des § 2 gelten nur für das Sondergebiet "Altenwohnanlage", § 3 gilt für das allgemeine Wohngebiet und die Änderungen der örtlichen Bauvorschriften in § 4 gelten mit Ausnahme des Neigungswinkels für die Hauptdachflächen nur für das Sondergebiet "Altenwohnanlage". Die nicht erwähnten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter.

§ 2 Festsetzungen für das Sondergebiet "Altenwohnanlage"

Die Festsetzungen für das Sondergebiet Altenwohnanlage werden wie folgt geändert:

(1) § 1 der textlichen Festsetzungen - Sondergebiet

§ 1 der textlichen Festsetzungen – Sondergebiet – wird wie folgt neu gefasst: "Im "Sondergebiet Altenwohnanlage" sind eine Altenwohn-/Altenheimanlage mit dazugehörigen Pflege-, Betreuungs-, Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen sowie ausnahmsweise sonstige Wohnungen ausschließlich für Pflege-, Betreuungs-, Aufsichts- und Verwaltungspersonen, die der Altenwohnanlage zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Außerdem sind in dem Sondergebiet eine Kindertagesstätte mit zwei Gruppen- und den notwendigen Zubehörräumen sowie eine generationsübergreifende Sozialeinrichtung zulässig."

(2) § 3 der textlichen Festsetzungen – Höhenlage

§ 3 der textlichen Festsetzungen – Höhenlage – wird wie folgt ergänzt: "Diese Vorschriften gelten nicht für das "Sondergebiet Altenwohnanlage".

(3) § 8 der textlichen Festsetzungen – Gewässer- und Bodenschutz

§ 8 Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen – Gewässer- und Bodenschutz – wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst: "Das auf den privaten Flächen im Sondergebiet "Altenwohnanlage" anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den privaten Flächen nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, verregnen oder zu nutzen. Belastetes Oberflächenwasser ist nachhaltig zu entsorgen."

(4) Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Sondergebiet "Altenwohnanlage" auf 0,34 neu festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird aufgehoben.

(5) Bauweise

Die "offene Bauweise" wird für das Sondergebiet "Altenwohnanlage" aufgehoben.

(6) Baugrenzen

Die Baugrenzen innerhalb des Sondergebietes "Altenwohnanlage" werden aufgehoben, soweit sie nicht die Abstände zu den Außengrenzen betreffen. Die Baugrenze an der Westgrenze wird auf einen Abstand von 5 m von der Grundstücksgrenze geändert.

(7) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Breite der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird für das Sondergebiet "Altenwohnanlage" an der Nord-, Ost- und Südgrenze mit 3 m neu festgesetzt. Der Abstand der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen wird dadurch nicht verändert.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind notwendige Zuwegungen, Feuerwehrzu- und -Umfahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Gesamtfläche von 30 % der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

§ 3 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet

Die Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet werden wie folgt geändert:

(1) Maß der baulichen Nutzung

Im eingeschossigen Bereich wird die GRZ von 0,2 auf 0,22 erhöht. Im zweigeschossigen Bereich wird die GRZ von 0,25 auf 0,28 und die GFZ von 0,4 auf 0,44 erhöht.

In den eingeschossigen Bereichen des allgemeinen Wohngebiets ist die Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % zulässig, wenn das Gebäude eine Dachneigung aufweist, die keine Aufenthaltsräume i. S. § 43 NBauO im Dachraum ermöglicht.

(2) Hausgruppen

Die Festsetzung "nur Hausgruppen zulässig" wird aufgehoben.

(3) Baugrenzen

Für den Bereich des westlichen 2-geschossigen allgemeinen Wohngebiets werden die bestehenden Baugrenzen aufgehoben und mit einem Abstand von 5 m zu den Straßen- und Grundstücksgrenzen sowie von 2,5 m zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern neu festgesetzt. An den Grenzen zwischen den Flurstücken 51/58 und 51/59, 51/59 und 51/60, 51/60 und 51/61 sowie 51/62 und 51/63 werden keine Baugrenzen festgesetzt.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für das Plangebiet werden wie folgt geändert:

(1) § 1 - Dächer

Der in Ziffer 1 Abs. 1 geregelte Neigungswinkel für die Hauptdachflächen wird zwischen 15° und 60° neu festgesetzt. - Ziffer 1 Abs. 2 wird wie folgt ergänzt: "Im Sondergebiet "Altenwohnanlage" sind Pultdächer bis mindestens 15° Neigung allgemein zulässig."

Ziffer 5 (Drempel) wird wie folgt ergänzt: "Diese Vorschriften gelten nicht für das Sondergebiet "Altenwohnanlage"."

(2) § 2 - Außenwände

Ziffer 1 (Material für die Ansichtsflächen der Außenwände) wird wie folgt ergänzt: "Im Sondergebiet "Altenwohnanlage" sind auch Putz als Material in weißem Farbton bis zu einer Fläche von 40 % der Ansichtsflächen der Außenwände sowie großflächig Glas in den Eingangs- und Treppenhausbereichen zulässig."

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Harburg in Kraft.

Hanstedt, den 25. März 2004.

Siegel

(Cohrs)
Bürgermeisterin

(Höper)
Gemeindedirektor