

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Hanstedt, Flur 7, Maßstab 1:1.000, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 11/2011).

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Uhlenbusch, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Juni 2015 gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.02.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Uhlenbusch, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 15.04.2015 bis 02.06.2015 bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.02.2015 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Uhlenbusch, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 15.04.2015 bis 02.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Uhlenbusch, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Donnerstag, den 30.04.2015 bis einschließlich Montag, den 01.06.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.04.2015 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

eingeschränkte Beteiligung

Der Landkreis Harburg wurde mit Schreiben vom 10.06.2015 gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erneut beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Uhlenbusch, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 07.07.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Uhlenbusch, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Uhlenbusch, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Hanstedt, den 07.07.2015 Der Gemeindevizeiter
gez. O. Muus

Inkrafttreten

Die Gemeinde Hanstedt hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.07.2015 im Amtsblatt des Landkreises Harburg bekannt gemacht, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Uhlenbusch, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit am 16.07.2015 rechtsverbindlich geworden.

Hanstedt, den 20.07.2015 Der Gemeindevizeiter
gez. O. Muus

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den _____ Der Gemeindevizeiter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Sonstiges Sondergebiet

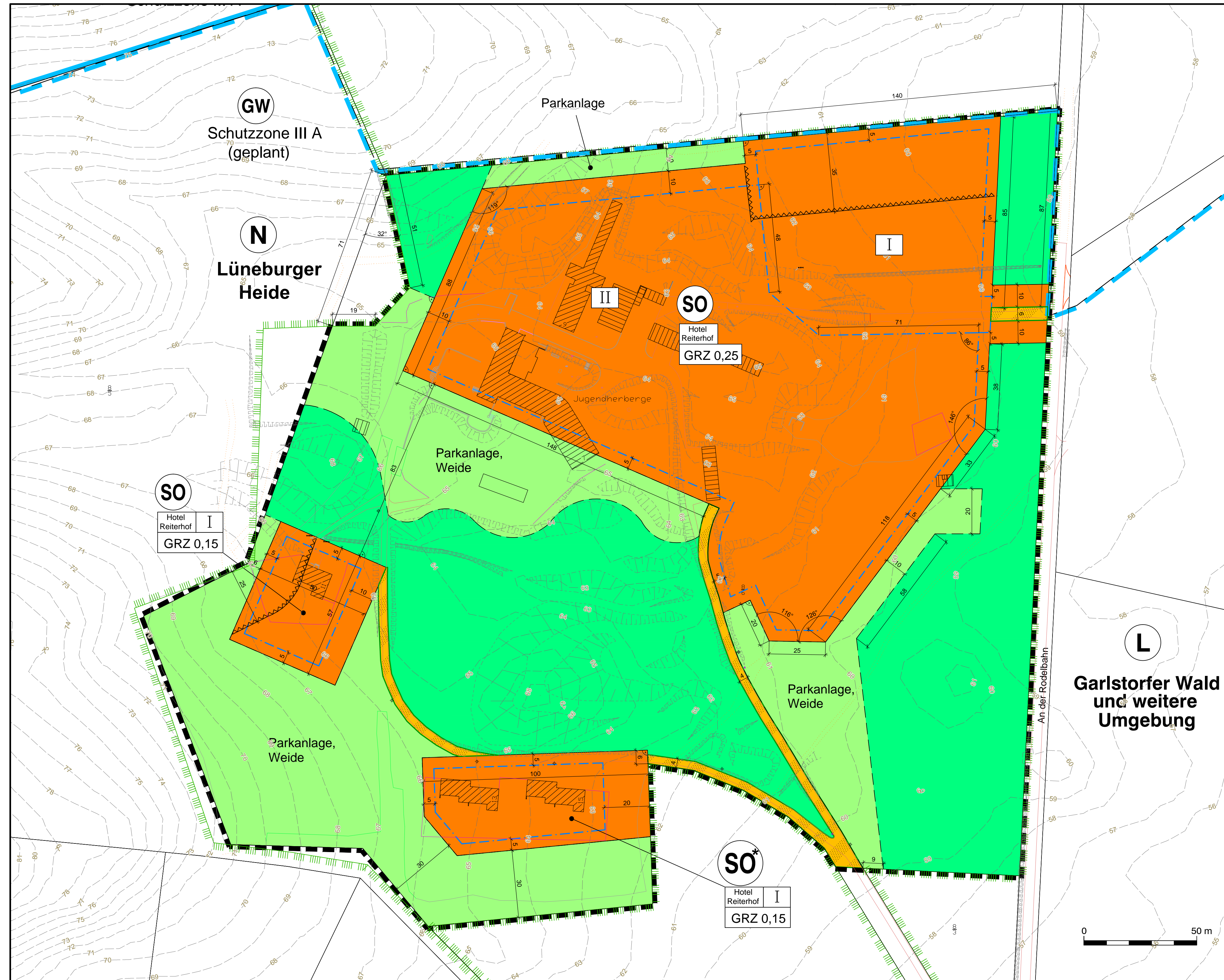
- Innerhalb der als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Hotel, Reiterhof“ festgesetzten Fläche sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen und Ferienhäuser mit insgesamt weniger als 100 Betten,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Kapelle,
 - Reitsportanlagen, Pferdezucht und Wirtschaftsgebäuden,
 - Betriebswohnungen, Betriebswohnungen sind Wohnungen und Wohngebäude im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
 - Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO,
 - ein nicht grundwassergespeister Teich.
- Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Waldschutzstreifens sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn gegenseitige Gefährdungen von Wald und der geplanten baulichen Anlage ausgeschlossen werden können.
- Der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans vorhandene Sendemast einschließlich Nebengebäude ist weiterhin zulässig.

§ 2 Private Grünfläche

- Die in der Planzeichnung festgesetzte „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Weide“ ist naturgemäß als „Parkanlage und Weide“ zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist das Anlegen von Erschließungs- und Reitwegen, einem nicht grundwassergespeistem Teich sowie die Errichtung von Naturhindernissen und die Errichtung von Weidezäunen allgemein zulässig.
- Die Großbäume (Stammdurchmesser mehr als 30 cm in 1 m Höhe) auf der privaten Grünfläche „Parkanlage und Weide“ sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen.
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Weide“ ist die Errichtung eines Gartenpavillons / Kapelle mit einer Grundfläche von max. 120 m² zulässig.

§ 3 Wald

- Der in der Planzeichnung festgesetzte „Wald“ ist zu einem naturnahem Kiefern-Mischwald mit Durchdringung von standortgerechtem Eichen-Mischwald zu entwickeln. Innerhalb des Waldes ist das Anlegen von Erschließungs- und Reitwegen sowie die Errichtung von Naturhindernissen allgemein zulässig.
- Die Bäume innerhalb des Waldes sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen. Eine eingeschränkte Holznutzung ist zulässig. Dabei ist ein Erscheinungsbild „Wald“ zu sichern.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Hotel, Reiterhof
Vgl. § 1 und 5 der textlichen Festsetzungen!

Waldschutzstreifen Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,15 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

Baugrenze

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Grundstückszufahrt
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Private Grünfläche
Zweckbestimmung:
Die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt. Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Wald Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts

Naturschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet

Grund- und Quellwasserschutzgebiet (geplant)

Grund- und Quellwasserschutzgebiet

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Uhlenbusch, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Hanstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Hanstedt, den _____ Der Gemeindevizeiter

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 84 Niedersächsische Bauordnung)

§ 1 Dächer

- Bei Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40 - 55 Grad zulässig. Mansarddächer sind nicht zulässig. Bei Krüppelwalmdächern darf die Höhe des Walmes nicht mehr als 2/3 der Höhe des Giebeltriecks betragen. Für Dachaufbauten, Garagen, Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäude ist eine Dachneigung von 15 - 55 Grad zulässig.
- Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen je Dachseite insgesamt nicht länger als 2/3 der Traufhöhe sein.
- Einschnitte in Dachflächen wie Loggien sind nicht zulässig.
- Als Dachdeckungsmaterialien sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton und Reet zulässig. Das gilt nicht für Wirtschaftsgebäude, Gartenläuben und Wintergärten.
- Als Farbblöde des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun (Farblöde nach RAL 2001, 2002, 3000 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 8004) und schiefergrau bis steingrau (Farblöde RAL 7015, 7016, 7021 bis 7026, 7030) zulässig. Dies gilt nicht für Reeteindeckungen und Wintergärten sowie für Solarelemente und Dachflächenfenster.

§ 2 Außenwände

- Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebenanlagen sind nur zulässig:
 - Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und
 - sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachungen als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen
 in den Farbblöden rot bis rotbraun (Farblöde nach RAL 2001, 2002, 3000 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 8004).
Dies gilt nicht für Wintergärten und Balkonbrüstungen.
- Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Wirtschaftsgebäuden, Geräteschuppen und Gartenläuben sowie für Giebeltriecke und Brüstungsfelder können senkrechte und waagerechte Holzverschalungen verwendet werden.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 BauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt.
- Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu EUR 500.000 geahndet werden.

HINWEIS

Der in der Planunterlagen eingetragene Gebäudebestand wurde seit dem Inkrafttreten des Ursprungsplans abgebrochen. Er wird zur besseren Orientierung weiterhin dargestellt.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434), hat der Rat der Gemeinde Hanstedt diese

1. Änderung des Bebauungsplans „Uhlenbusch, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 07. Juli 2015

gez. O. Muus Siegel gez. Schierhorn
Gemeindevizeiter Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

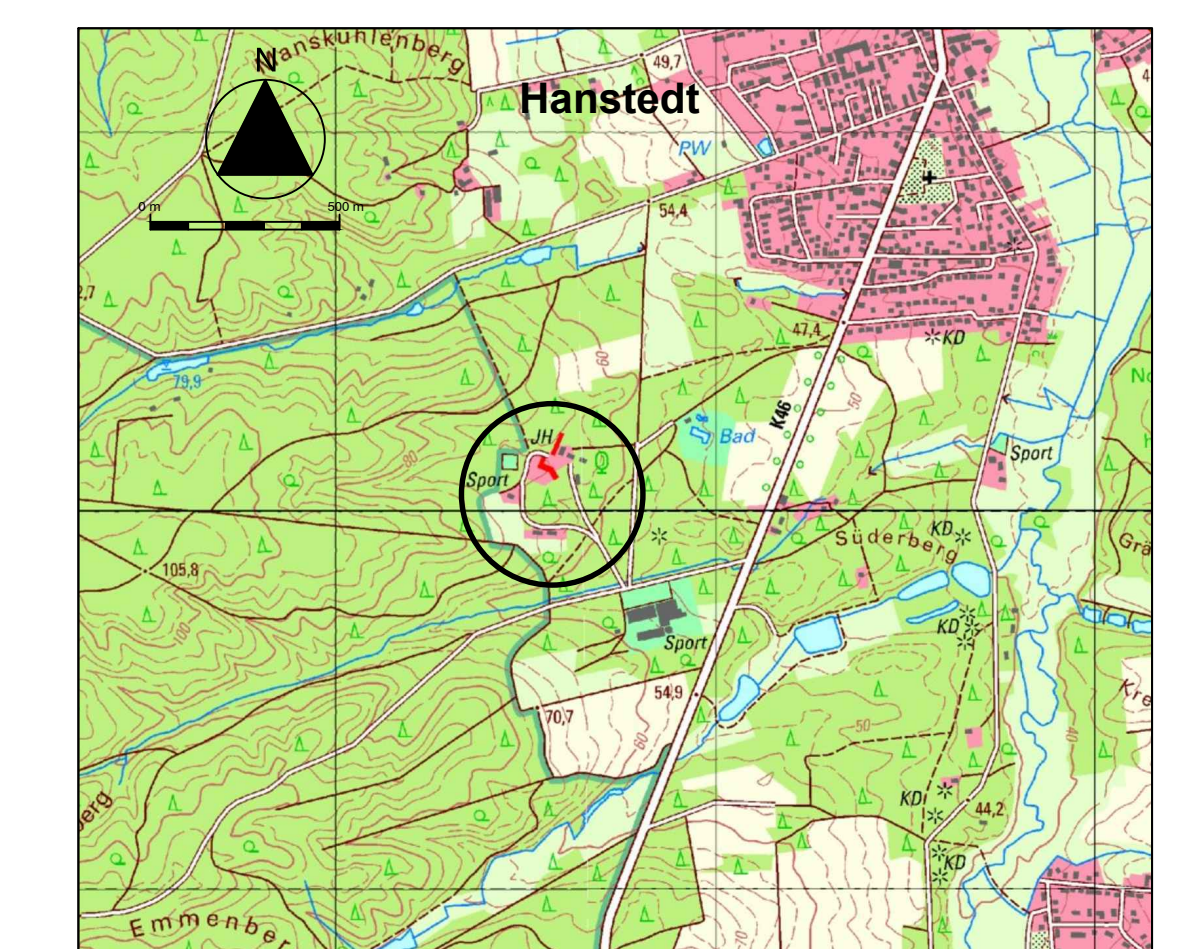
- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

Gemeinde Hanstedt

1. Änderung des Bebauungsplans "Uhlenbusch, Hanstedt" mit örtlicher Bauvorschrift

Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung

Kontaktdaten 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 54 80 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.lgl.niedersachsen.de
E-Mail: vogel@lgl.niedersachsen.de