

## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH 11,5 m** max. Firsthöhe in m über Oberkante Fertigfußboden (OK FF)

**TH 7,0 m** max. Traufhöhe in m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF), Traufhöhe definiert als Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenfassade

### 3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**a** abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 52 m

**Baugrenze**

**4. Sonstige Planzeichen**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z.B. **45,60** Höhenbezugspunkt (üNN)

**Sichtdreieck**

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.2 Die in den Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

2.1 Für Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO wird die Überschreitung der GRZ II auf bis zu 60 von Hundert festgesetzt.

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO

2.2 Die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKFF) darf bei den Grundstücken Bergstraße 1 und 3 sowie Meistergang 2, 4 und 6 max. 0,5 m über der Höhenlage der maßgeblichen nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen, gemessen an der der Straße zugewandten Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte.

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO

2.3 Bei den Grundstücken Buchholzer Straße 19, 21 und 23-27 ist der Bezugspunkt der zeichnerisch festgesetzte Höhenpunkt auf dem Flurstück. Die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden darf für Gebäude auf diesen Grundstücken max. 0,2 m über der Höhenlage des zeichnerisch festgesetzten Bezugspunktes liegen.

### 3. Bauweise, Baugrenzen, Mindestgrundstücksgröße

3.1 Gebäude sind nur als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß ist unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

3.3 Im Plangebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße 600 m<sup>2</sup>.

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

### 4. Sichtdreiecke

4.1 Im Bereich der Straßeneinmündungen in die „Buchholzer Straße“ sind die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke von Bepflanzungen und Grundstückseinfriedungen höher als 0,8 m über Fahrbahnkante freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### 5. Grünordnung

5.1 Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 60 % als Vegetationsflächen, z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze, anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Vorgarten wird die Fläche zwischen straßenzugewandter Fassadenfläche und vorderer Grundstücksgrenze bestimmt. Bei Gebäuden in zweiter Reihe ist als Vorgarten die Fläche zwischen der der maßgeblichen Erschließungsstraße zugewandten Fassadenseite und der Grundstücksgrenze zum Vorderlieger bestimmt. Bei Eckgrundstücken und bei gewerblich genutzten Grundstücken können Ausnahmen zugelassen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.2 Vorhandene Laubgehölze mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Gehölze spätestens in der nächsten Vegetationsperiode nachzupflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

## Örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

### § 1 Geltungsumfang

1. Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinberg“, 2. Änderung\* mit örtlicher Bauvorschrift.
2. Diese örtliche Bauvorschrift gilt für Neubauten und für Um- oder Anbauten von bestehenden Baulichkeiten.

### § 2 Dächer

1. Für Hauptgebäude sowie für geschlossene Garagen ab 30 m<sup>2</sup> Grundfläche sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 60° zulässig. Bei begründeten Dächern ist ausnahmsweise eine geringere Dachneigung bis zu einer Untergrenze von 23° zulässig. Die Dachneigung und -form gilt für die Hauptdachflächen. Gauben, Zwerchhäuser und andere untergeordnete Baukörperteile können andere Neigungen oder Dachformen aufweisen.
2. Die Dacheindeckung ist in roter bis rotbrauner oder in brauner oder anthrazitfarbener Pfannendeckung vorzunehmen (RAL-Farben siehe Begründung). Glänzende (glasierte) Pfannen sind nicht zulässig. Gründächer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.
3. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2 m vom Ortsgang halten. Die Länge einer Gaube oder die Summe der Längen mehrerer Gauben darf nicht breiter als 2/3 der Trauflänge der zuzuordnenden Dachseite sein.
4. Zwerchhäuser sind nur mit einer Ausbildung als Satteldach, dessen First quer zur Hauptfirstrichtung des Hauptdaches liegt, zulässig.

### § 3 Außenwände

1. Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Hauptgebäuden sind nur zulässig:
  - Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun,
  - sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun,
  - naturfarbene, bzw. in gedeckten Farbtönen gestrichene Holzverkleidungen,
  - in gedeckten Farbtönen gehaltener Putz als Gestaltungselement in Verbindung mit rot- bis rotbraunem Sicht- oder Verblendmauerwerk.
 (RAL-Farben siehe Begründung)
2. Für Giebelbereiche und untergeordnete Bauteile wie z.B. Gauben ist die Verwendung anderer Farben und Materialien zulässig. Grelle und leuchtende oder reflektierende Farben und Materialien sind allgemein unzulässig.
3. Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen herzustellen.

### § 4 Einfriedungen

1. Einfriedungen als Abgrenzung zu Erschließungsflächen sind nur in Form von standortheimischen Hecken, Holzzäunen, Metallzäunen ohne Sichtschutzgeflecht, mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Höhenmaße gelten in Bezug zur fertiggestellten Oberkante Straßenmitte. Alternativ sind auch beplanzte Findlingsmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

### § 5 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen an Gebäuden haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen.
2. Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig

### § 6 Ausnahmen

1. Die Vorschriften der §§ 1 + 2 gelten nicht für Wintergärten.
2. Weitere Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung sind gemäß § 56 (2) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

### § 7 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 bis 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## Hinweise

### Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds.GVBl. S. 576)
- Planzeichenverordnung (PlanZV90) vom 18. Dezember 1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03. April 2012 (Nds.GVBl. S. 46)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

in der jeweils aktuellen Fassung

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hanstedt den Bebauungsplan „Steinberg“, 2. Änderung\* mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hanstedt, den 17.12.2021

gez. Hofmeister L.S. gez. O. Muus  
 .....  
 - Bürgermeister - Gemeinde Hanstedt - Gemeindedirektor -

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 06.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Steinberg“ 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Hanstedt, den 17.10.2021

gez. O. Muus L.S.  
 .....  
 - Gemeindedirektor -

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Gemarkung Hanstedt, Flur 4  
 Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen (Luhe), den 13.12.2021

gez. Lindenthal L.S.

.....  
 - LGLN - Regionaldirektion Lüneburg -  
 - Katasteramt Winsen (Luhe) -

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:



Lüneburg, den 10.12.2021

gez. F.Patt

.....  
 - Planverfasser -

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 06.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 02.08.2021 bis einschl. 06.09.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Hanstedt, den 17.12.2021

gez. O. Muus L.S.

.....  
 - Gemeindedirektor -

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat den Bebauungsplan „Steinberg“, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.10.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 17.12.2021

gez. O. Muus L.S.

.....  
 - Gemeindedirektor -

### Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift, wird hiermit ausgefertigt.

Hanstedt, den 17.12.2021

gez. O. Muus L.S.

.....  
 - Gemeindedirektor -

### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2021 im Amtsblatt Nr.52a für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 30.12.2021 rechtsverbindlich geworden. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Hanstedt, den 3.2.22

gez. O. Muus L.S.

.....  
 - Gemeindedirektor -

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den

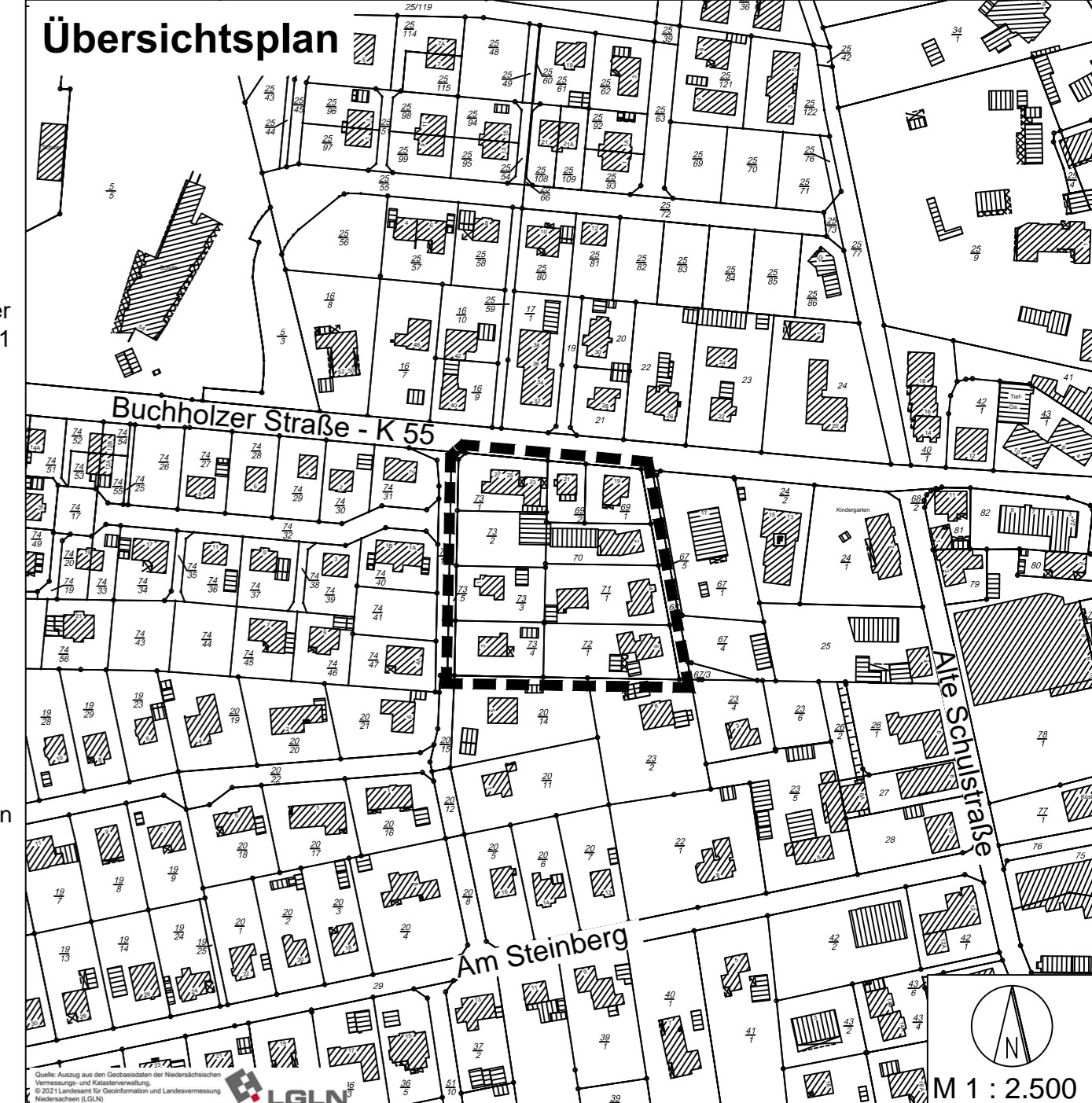
.....  
 - Gemeindedirektor -

### Mängel der Abwägung

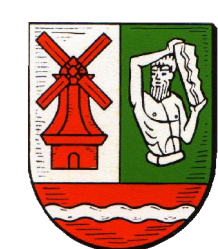
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den

.....  
 - Gemeindedirektor -



**Gemeinde Hanstedt**  
 Landkreis Harburg



## Bebauungsplan „Steinberg“, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

## Abschrift

# Gemeinde Hanstedt

Landkreis Harburg



## Bebauungsplan „Steinberg“, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hanstedt durch:



Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziel</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Lage und Begrenzung des Plangebietes</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Übergeordnete Planung</b> .....	<b>5</b>
3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP).....	5
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Harburg (RROP) 2019 .....	5
3.3 Flächennutzungsplan.....	5
3.4 Urplan „Steinberg“ mit 1. Änderung.....	6
<b>4. Derzeitige Situation</b> .....	<b>7</b>
4.1 Altlastenverdacht .....	9
<b>5. Planung</b> .....	<b>9</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen.....	10
5.3 Bauweise .....	11
5.4 Mindestgrundstücksgröße .....	11
5.5 Erschließung.....	11
5.6 Grünordnung.....	12
5.7 Örtliche Bauvorschrift.....	12
<b>6. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit</b> .....	<b>14</b>
<b>7. Städtebauliche Werte</b> .....	<b>14</b>
<b>8. Bauleitplanerisches Verfahren</b> .....	<b>14</b>



## 1. Anlass und Ziel

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Steinberg“ mit örtlicher Bauvorschrift ist die geplante Nutzungsänderung eines Werkstattgebäudes zu Wohnzwecken. Das ehemalige Werkstattgebäude liegt außerhalb der im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, so dass eine Nutzung zu Wohnzwecken heute nicht möglich ist.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Steinberg“ wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die diese Nutzungsänderung ermöglichen. Andererseits sollen im gesamten Geltungsbereich Nachverdichtungspotenziale auf den Grundstücken mobilisiert werden.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke sind im Norden von der „Buchholzer Straße“, im Westen von der „Bergstraße“ und im Osten von der Straße „Meistergang“ von erschlossen. Neubauten in zweiter Reihe im Blockinnenbereich können über die vorhandenen Grundstückszufahrten angebunden werden, sodass kein Straßenausbau durch den Bebauungsplan ausgelöst wird.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, ohne die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen, sowie im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Die Voraussetzungen sind erfüllt:

Bedingungen des § 13a BauGB	Auswertung
<b>Abs. 1 Nr. 1 – 2 BauGB</b>	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen,	nein
- die Nachverdichtung	ja
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	ja
Größe der Grundfläche:	
1. weniger als 20.000 m <sup>2</sup>	ja
2. 20.000 m <sup>2</sup> bis weniger 70.000 m <sup>2</sup> ; Durchführung einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien	nein
Erhebliche Umweltauswirkungen bei 2. - Ausgleichsmaßnahme erforderlich	nein
<b>Abs. 2 Nr. 1 – 4 BauGB</b>	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	nein
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein
Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?	nein
Sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben?	nein

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

## 2. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral in Hanstedt, westlich von den zentralen Einrichtungen in den Straßen „Bei der Kirche“ und „Harburger Straße“/ „Winsener Straße“. Nördlich des Plangebiets verläuft die „Buchholzer Straße“ (Kreisstraße K 55) die die Verbindung gen Asendorf darstellt,

östlich verläuft der „Meistergang“ und westlich des Geltungsbereichs verläuft die „Bergstraße“. Südlich des Plangebiets grenzen weitere Wohnbaugrundstücke an.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 69/1, 69/2, 70, 71/1, 72/1, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4 der Flur 4 in der Gemarkung Hanstedt und hat eine Größe von ca. 0,77 ha. Straßenverkehrsflächen werden nicht einbezogen. Die Grundstücke sind über die vorhandenen Straßen erschlossen.

### 3. Übergeordnete Planung

#### 3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Der Abschnitt 2.1 *Entwicklung der Siedlungsstruktur* aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 (LROP) beschreibt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Entwicklung der Siedlungsstruktur. Demnach sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (2.1 06).

Die Planung ermöglicht eine Innenentwicklung auf bereits bebauten Grundstücken, indem die Baugrenze geändert wird, um zukünftig eine rückwärtige Bebauung zuzulassen.

#### 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Harburg (RROP) 2019

Die Gemeinde Hanstedt nimmt im System der zentralen Orte die Funktion eines Grundzentrums ein. Das RROP beschreibt, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte auszurichten (2.1.2.02) ist und die Nutzungsdichte neuer Baugebiete unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur und der zentralörtlichen Bedeutung von Hanstedt als Grundzentrum auf eine sparsame Flächeninanspruchnahme ausgerichtet werden soll.

Dieser Zielrichtung entspricht die vorliegende Planung, da ermöglicht wird, dass innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets bereits wohnbaulich genutzte Grundstücke nachverdichtet werden können.

Die „Buchholzer Straße“ (Kreisstraße K55) ist als Straße von regionaler Bedeutung gekennzeichnet. Die Kreisstraße verläuft hier innerhalb der Ortslage von Hanstedt. Straßenausbau wird durch die Planung nicht ausgelöst und die Grundstücke „Buchholzer Straße“ 19, 21 und 23/25/27 bleiben weiterhin von der „Buchholzer Straße“ aus erschlossen.

#### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die westlich und südlich des Plangebietes angrenzenden Flächen sowie die nördlich der „Buchholzer Straße“ liegenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt.

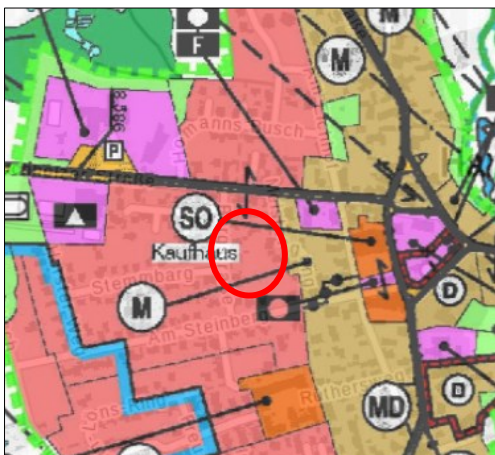


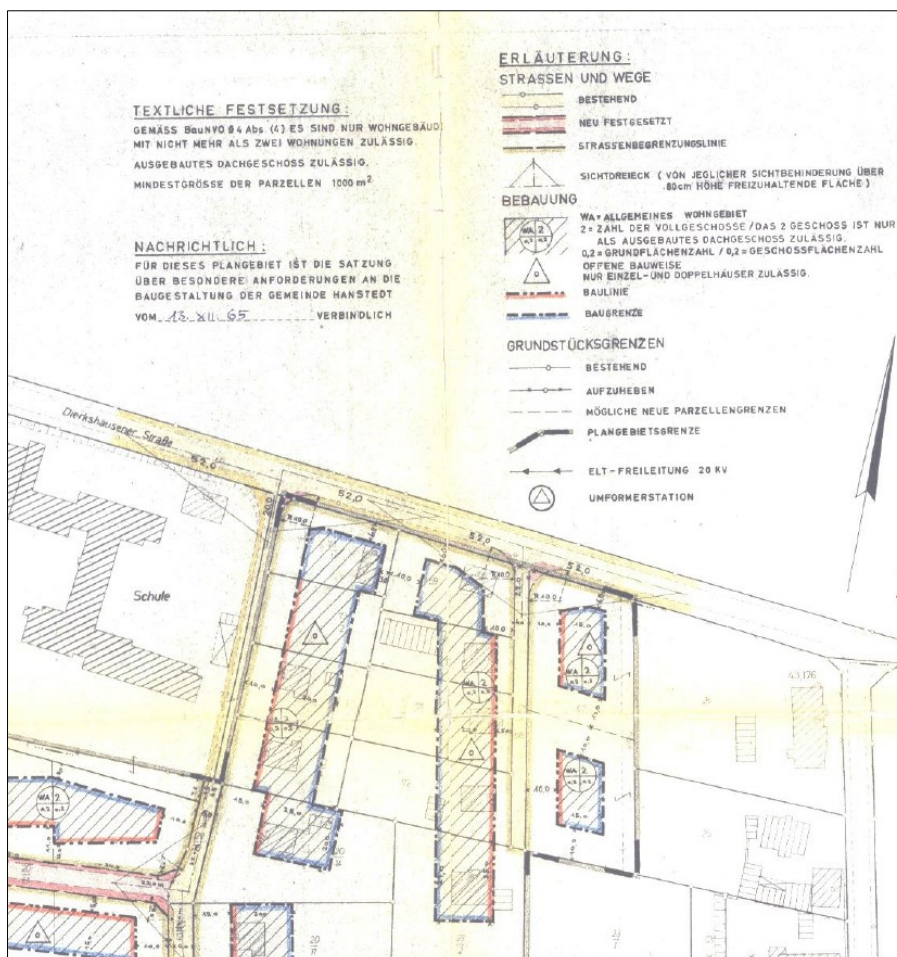
Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt

Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete fest und lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln.

### 3.4 Urplan „Steinberg“ mit 1. Änderung

Der Bebauungsplan „Steinberg“ stammt aus den 1960er Jahren und setzt wie folgt fest:

- Allgemeines Wohngebiet, nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen
- Ausgebautes Dachgeschoss ist zulässig
- Mindestgröße der Parzellen 1.000m<sup>2</sup>
- 2 Vollgeschosse/ Das 2. Geschoss ist nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig.
- Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl: 0,2
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinien
- Baugrenze
- Sichtdreiecke: von jeglicher Sichtbehinderung über 80cm Höhe freizuhalten Fläche
- Verbindlichkeit der Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung der Gemeinde Hanstedt vom 13.12.1965



## 4. Derzeitige Situation



Abb. 4: Luftbild Plangebiet (Google Earth Pro, Zugriff: 07.06.2021)

Das Plangebiet ist geprägt durch eine offene Bebauung mit überwiegend Wohngebäuden. Im Norden an der „Buchholzer Straße“ 25/27 befindet sich ein gemischt genutztes Gebäude, in dem ein Fußpflege-/Nagelstudio ansässig ist. In dem Gebäude „Buchholzer Straße“ 23 ist ein Handwerksbetrieb/Geschäft für Glasperlenschmuck ansässig.



Abb. 5: Bestandsgebäude Buchholzer Str. 25/27, Blick aus Nordwest (Planungsbüro Patt, 8.6.2021)

Im „Meistergang“ 2 befinden sich die Räumlichkeiten eines Handwerksunternehmens. Der Betrieb wurde an diesem Standort bereits vor einigen Jahren aufgegeben, sodass sich heute im vorderen Grundstücksbereich ein Wohngebäude und im hinteren Grundstücksbereich eine



Werkstatthalle finden. Der Eigentümer plant, die Räumlichkeiten der Werkstatthalle dauerhaft zu Wohnzwecken zu nutzen. Ein westlich daneben liegendes Nebengebäude soll potenziell ebenfalls zu Wohnzwecken umgebaut werden.



Abb. 6: Bestandsgebäude Meistergang 2  
(Planungsbüro Patt, 8.6.2021)



Abb. 7: ehemalige Werkstatthalle Meistergang 2, Blick nach Osten  
(Planungsbüro Patt, 8.6.2021)

Das Grundstück „Meistergang“ 4 ist bereits rückwärtig mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die übrigen Grundstücke sind durch freistehende Einfamilienhäuser mit anschließenden Gärten geprägt.



Abb. 8: Bestandsgebäude Bergstraße 1 und 3  
(Planungsbüro Patt, 8.6.2021)



Abb. 9: Bestandsgebäude Buchholzer Str. 21  
(Planungsbüro Patt, 8.6.2021)

Die „Bergstraße“ im Westen ist jüngst ausgebaut worden und zeigt sich heute als Anliegerstraße mit einseitigem Gehweg. Der „Meistergang“ im Osten ist als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Am östlichen Straßenrand parken Fahrzeuge im unbefestigten Bankett.



Abb. 10: Straßenraum Bergstraße, Blick nach Norden  
(Planungsbüro Patt, 8.6.2021)



Abb. 11: Straßenraum Meistergang, Blick nach Süden  
(Planungsbüro Patt, 8.6.2021)

Die „Buchholzer Straße“ ist als überörtlich bedeutsame Verbindung mit einem zweiseitigen Gehweg ausgebaut. Innerhalb des Plangebietes existieren diverse Bäume und Gehölze in den Vorgärten und Gärten sowie Hecken entlang der Einfriedungen. Vor dem Grundstück

„Buchholzer Straße“ 21 steht eine stattliche Doppel-Eiche, die den Straßenraum prägt. Das Plangebiet fällt um etwa 4 m gen Nordosten (Einmündung „Meistergang“) ab.

#### 4.1 Altlastenverdacht

Bei einigen gewerblich genutzten Grundstücken besteht grundsätzlich ein erster, oberflächlicher Anfangsverdacht auf ein Vorkommen von Altlasten. Dieser ist im Rahmen der Planung durch eine historische Recherche zu entkräften und die Unbedenklichkeit der Nutzung/ ehemaligen Nutzung zu klären.

##### a) Meistergang 2/ Zentralheizungsbaubetrieb – Gas- und Wasserinstallationen – 1960-1995:

Nach Auskunft der Eigentümerfamilie hat der Heizungs-/ Gas-/ Wasserinstallateur-Betrieb zu keiner Zeit mit umweltgefährdenden Stoffen hantiert, die in den Boden oder in das Grundwasser gelangt sein könnten. Es erfolgte keine Lagerung gefährlicher Stoffe. Der Betrieb hat lediglich Pappen und Stahl-Rohre sowie Gasflaschen (Sauerstoff, Acetylen) sowie technische Geräte gelagert. Mit Betriebsübernahme durch die nächste Generation wurde der Hauptstandort innerhalb Hanstedts verlagert, sodass im Meistergang 2 heute lediglich gewohnt wird.

##### b) Meistergang 4/ Dachdeckerei – 1959-heute:

Nach Auskunft des Eigentümers liegen auf dem Grundstück nur Büroräumlichkeiten, die in Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Betriebliche Lagerflächen liegen auf dem südöstlich des Geltungsbereichs benachbarten Grundstück. Der Betrieb hantiert insgesamt nicht mit gefährlichen Stoffen. Auch Dachbeschichtungen mit Chemikalien werden durch den Betrieb nicht angeboten. Der Verdacht lässt sich nicht bestätigen.

##### c) Meistergang 4/ Gebrauchtwagenhandel – 2001-2007:

Nach Auskunft des Nachbarn wurden zur Zeit des angemeldeten Gebrauchtwagenhandels an dieser Örtlichkeit nur Bürodienstleistungen, die in Zusammenhang mit dem Betrieb standen, durchgeführt. Gebrauchtwagen wurden auf dem Grundstück Meistergang 4 nicht abgestellt oder repariert. Der eigentliche Betriebsstandort war in Hamburg. Der Verdacht lässt sich nicht bestätigen.

Im Übrigen sind in festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten nicht störende Handwerksbetriebe regelhaft zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

## 5. Planung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der Grundstücksgröße und Erschließungssituation sowie aus Gründen des Ortsbildes und Nachbarschaftsschutzes nicht als verträglich angesehen und sind daher in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden eine **Grundflächenzahl (GRZ) 0,3** und **zwei Vollgeschosse (II)** festgesetzt. Neubauten bleiben aufgrund dieser Festsetzungen zu dem Maß der Nutzung im Rahmen der in Hanstedt üblichen Strukturen zweigeschossiger Gebiete.

Die heutigen Versiegelungsraten betragen zwischen 0,15 bis 0,30. Insofern ist eine Erhöhung der im Urplan festgesetzten GRZ 0,2 allein schon aufgrund des Bestandes gerechtfertigt und auch erforderlich. Um dem Bestand Entwicklungsmöglichkeiten zu geben und um die vorgesehene Nachverdichtung zu ermöglichen – mit der festgesetzten Zweigeschossigkeit geht erfahrungsgemäß ein höherer Anteil versiegelter Flächen für Nebenanlagen einher – wird die GRZ mit dem Wert 0,3 zum heute geltenden Planrecht erhöht.

Bei der Berechnung der GRZ bleibt ein Dachvorsprung einschließlich Regenrinne bis 50 cm grundsätzlich unberücksichtigt. Ab 50 cm erfolgt eine Anrechnung des Dachvorsprungs als Differenz zwischen voller Länge und der „freien“ 50 cm.

Das Gebäude „Buchholzer Straße“ 19 zeigt sich als zweigeschossiges Wohnhaus mit zweigeschossigem Anbau im Süden. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das Gebäude „Buchholzer Straße“ 25/27 ist ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit einer gewerblichen Einheit im unteren Geschoss. Da das Gebäude in das Gelände hineingebaut ist, zeigt es sich auf der südlichen Seite zum Garten als eingeschossiges Wohnhaus, zur „Buchholzer Straße“ aufgrund der gewerblichen Einheit im Untergeschoss, die über große Fenster verfügt, besitzt es hingegen eine zweigeschossige Anmutung.

Das ehemals durch einen Handwerksbetrieb genutzte Grundstück „Meistergang“ 2 erstreckt sich durch den Wohnblock hindurch bis auf das Grundstück an der „Bergstraße“ hinauf und weist heute eine gesamt versiegelte Fläche von rund 324 m<sup>2</sup> auf (Haupt- und Nebenanlagen summiert), was einer Gesamt-GRZ von 0,30 entspricht. Die gewerbliche Nutzung an diesem Standort existiert nicht mehr, die ehemalige Werkstatt wird zu Wohnzwecken genutzt. Ein im Westen befindlicher großzügiger Carport wird zum Unterstellen von Geräten und Fahrzeugen genutzt. Bei dem Haupthaus im Osten handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.

Die insgesamt fünf Wohnhäuser auf den Grundstücken „Meistergang“ 4 und 6 sowie „Bergstraße“ 1 und 3 zeigen sich als eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Bei dem Gebäude „Buchholzer Straße“ 21 handelt es sich ebenfalls um ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Zusammengefasst zeigt sich, dass im Geltungsbereich insg. 10 Hauptgebäude existieren, wovon drei Gebäude bereits zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss ausgebildet sind.

Die **Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen** gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO soll festgesetzt werden, um aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes und mit dem Ziel eines durchgrüneten Wohngebiets trotz Bauelegenheiten in zweiter Reihe einen angemessenen Anteil unversiegelte Fläche festzulegen. Die GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO wird deswegen auf bis zu 60 von Hundert leicht erhöht festgesetzt. Die sonst höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8 mögliche Überschreitung wird als zu viel für die örtliche Situation beurteilt und soll daher nicht möglich sein.

Die **Höhe baulicher Anlagen** gem. § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO wird über eine maximal zulässige Firsthöhe von 11,5 m begrenzt. Als Firsthöhe ist der obere Schnittpunkt der geneigten Dachflächen zu verstehen. Ergänzt wird die Firsthöhe durch eine Traufhöhe, deren Höhe von 7,0 m sich aus der zweigeschossigen Bauweise und der zulässigen Dachneigung herleitet, so dass der Dachraum als Wohnraum ausgebaut werden kann. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenfassade.

Die festgesetzte First- und Traufhöhe nimmt Bezug auf den **Bezugspunkt**, welcher mittig vor dem jeweiligen Grundstück auf der gemeinsamen Grenze von Baugrundstück und benachbarter, maßgeblicher Verkehrsfläche liegt. Ausgehend von diesem Bezugspunkt lässt sich die

zulässige Höhe für die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) mit maximal 0,5 m höher ermitteln. Für die Grundstücke mit Belegenheit „Buchholzer Straße“ wird der Bezugspunkt auf das Straßenniveau der Kreisstraße bezogen. Dies ist erforderlich, weil die Geländehöhe auf der Südseite der Grundstücke teils deutliche Höhenunterschiede aufweist und entlang der „Buchholzer Straße“ eine einheitlich Gebäudehöhe entstehen soll. Die Bezugspunkte auf den Grundstücken Buchholzer Straße 19, 21 und 23-27 werden in der Planzeichnung deswegen zeichnerisch bestimmt.

### 5.3 Bauweise

Aus städtebaulichen Gründen gilt in dem Plangebiet die **abweichende Bauweise (a)**, die grundsätzlich eine offene Bauweise festsetzt jedoch die gem. § 22 Absatz 2 Satz BauNVO geltende Längenbegrenzung von 50 m auf 52 m erweitert. Demnach dürfen gemäß § 22 BauNVO nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Außerdem sind die Gebäude nur als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzung sichert die heutige städtebauliche Struktur und dass sich Neubauten in diese einfügen.

Die festgesetzten **Baugrenzen** ermöglichen eine bauliche Nachverdichtung. Es wird lediglich eine parallel zum Geltungsbereich verlaufende, „vordere“ Baugrenze geregelt, und keine sog. „hintere“ Baugrenze festgelegt. Dadurch werden die Baupotenziale in zweiter Reihe mobilisiert, die einen wesentlichen Beitrag zu dem Planungsziel einer Nachverdichtung leisten.

Aus Gründen der städtebaulichen Einheitlichkeit ist auf den Grundstücken ein unbebauter Vorgarten zu den Erschließungsstraßen von mind. 5,0 m freizuhalten.

Im Süden des Plangebiets wird die Baugrenze im Sinne des Nachbarschutzes und aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes mit einem Abstand von 8,0 m festgesetzt. Auch wird im Plangebiet die Geschossigkeit von einem auf zwei Vollgeschosse erhöht, sodass ein großzügigerer Abstand zur südlich benachbarten Bestandsbebauung auch deswegen erforderlich ist.

**Untergeordnete Gebäudeteile**, z.B. Eingangsvorbauten, Vordächer, Balkone, Wintergärten, Erker etc. können vor die festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO vorspringen. Dies ist städtebaulich verträglich und gibt den Bauherren zusätzliche Flexibilität für zukünftige Anbauten bzw. spiegelt den Bestand wider.

### 5.4 Mindestgrundstücksgröße

Bedingt durch die festgesetzte **Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup>** je Baugrundstück wird eine angemessene Parzellengröße festgelegt, die eine sinnvolle Nachverdichtung erreicht.

Das heute kleinste Bestandsgrundstück in der „Buchholzer Straße“ 21 weist eine geringe Größe von lediglich ca. 405 m<sup>2</sup> auf und soll deshalb nicht als Referenzmaß gelten. Das Wohngebäude erhält Bestandsschutz.

Soll eine Grundstücksteilung erfolgen, ist die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße einzuhalten. Es ist städtebaulich vertretbar, auf einem Baugrundstück ein Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus zu errichten. Im Plangebiet und vermehrt in unmittelbarer Nachbarschaft sind Doppelhäuser vorhanden, sodass sich der Typ Doppelhaus aus der Umgebung ableiten lässt. Dadurch kann im Plangebiet, gerade unter dem Eindruck steigender Bodenpreise, eine moderate Nachverdichtung mit Einfamilienwohnhausformen erreicht werden.

### 5.5 Erschließung

Die Grundstücke werden von den vorhandenen Straßen „Buchholzer Straße“, „Bergstraße“ und „Meistergang“ erschlossen. Straßenverkehrsflächen werden nicht festgesetzt. Straßenausbau ist nicht erforderlich.

Im Bereich der Straßeneinmündungen „Bergstraße“ und „Meistergang“ in die „Buchholzer Straße“ werden die **Sichtdreiecke** nach dem derzeit geltenden technischen Regelwerk (RASt 06: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) bis an die erweiterten Baugrenzen heran in die Planzeichnung eingetragen. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen oder

Einfriedungen, die höher als 80 cm über Fahrbahnkante aufragen, nicht zulässig, um eine ausreichende Sicht zu gewährleisten. Einzelbäume stehen frei, schränken die Sicht erfahrungsgemäß nur marginal ein und können daher in den Bereichen der Sichtdreiecke verbleiben.

## 5.6 Grünordnung

Durch eine textliche Festsetzung zur Vorgartengestaltung wird sichergestellt, dass die sog. „Schottergärten“ verhindert werden können. Das Plangebiet soll seinen heutigen Charakter eines durchgrünten Wohnquartiers behalten. Durch die Vorgabe, dass 60 Prozent der **Vorgartenflächen als Vegetationsflächen** zu gestalten sind, verbleiben 40 Prozent der Flächen für Zuwegungen oder Stellplätze. Da gewerbliche Nutzungen, die im definierten Umfang im Plangebiet zulässig sind, ggf. mehrere Stellplätze benötigen, ist hier möglicherweise eine stärkere Versiegelung erforderlich. Dies soll im Ausnahmefall möglich sein. Gleiches gilt auch für die Eckgrundstücke „Buchholzer Straße“ 19 und 25/27.

Zum Schutz vorhandener Großbäume, die einen Stammdurchmesser von 25 cm oder mehr haben, wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. In der Gemeinde Hanstedt existiert keine Baumschutzsatzung. Deshalb wird insbesondere zum Schutz der alten Eiche vor dem Grundstück „Buchholzer Straße“ 21 aber auch zum Schutz des Baumbestandes auf den übrigen Grundstücken die Festsetzung getroffen. Ältere Bestandsbäume haben eine bedeutende ökologische Qualität und tragen entscheidend zum Ortsbild bei. Auch wird über die Verdunstungskälte und die Verschattungsleistung von Gehölzen ein Beitrag zum Lokalklima erbracht.

## 5.7 Örtliche Bauvorschrift

Hinsichtlich der Gestaltung der Häuser möchte die Gemeinde den Bauherren einen möglichst großen Spielraum lassen. Aufgrund der Nähe zum historischen Kern von Hanstedt sollen allerdings bei der Gestaltung der Dachlandschaft und der Außenwände sowie bei der Gestaltung von Werbeanlagen einige grundsätzliche Regeln, die auch in der örtlichen Bauvorschrift enthalten sind, beachtet werden:

Für Hauptgebäude sowie für geschlossene Garagen ab 30 m<sup>2</sup> Grundfläche sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 60° zulässig. Bei begrünten **Dächern** ist ausnahmsweise eine geringere Dachneigung bis zu einer Untergrenze von 23° zulässig. Untergeordnete Baukörper Teile können mit anderen Dachneigungen oder anderen Dachformen errichtet werden. Mit den Vorgaben sind die im Ort üblichen Dachformen zulässig. Andere Dachformen bei Neubauten, wie Tonnen- oder Zeltdächer würden hier als Fremdkörper wirken und sind deshalb nicht zulässig. Die Bestandsgebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern, bzw. Krüppelwalmdächern ausgebildet. Diese Vorgaben eingehende Neubauten werden sich folglich in den Bestand gut einfügen.

Die Dacheindeckung soll in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Pfannendeckung erfolgen. Dabei sollen folgende RAL-Farben zulässig sein:

- Rot bis Rotbraun: RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder Zwischentöne
- Anthrazit: RAL Nr. 7015 oder 7016 oder Zwischentöne.

Glasierte Dachpfannen sind aufgrund ihrer nicht ortstypischen Fernwirkung sowie aufgrund daraus resultierender Reflexionen nicht zulässig. Solaranlagen und Gründächer sind allgemein zulässig.

Um unmaßstäbliche und unproportionierte Dachaufbauten möglichst zu vermeiden, sollen hinsichtlich Dachaufbauten folgende Regeln gelten:

- Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2 m vom Ortgang halten.
- Die Länge einer Gaube oder die Summe der Längen mehrerer Gauben darf nicht breiter als 2/3 der Trauflänge der zuzuordnenden Dachseite sein.

- Zwerchhäuser sind nur mit einer Ausbildung als Satteldach, dessen First quer zur Hauptfirstrichtung des Hauptdaches liegt, zulässig.

Hinsichtlich der **Außenwände** sollen die in Hanstedt vorherrschenden Materialien zum Zuge kommen: Diese sind

- Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun,
- sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun,
- naturfarbene, bzw. in gedeckten Farbtönen gestrichene Holzverkleidungen,
- Putz soll nur als Gestaltungselement in Verbindung mit rot- bis rotbraunem Sicht- oder Verblendmauerwerk in gedeckten Farbtönen zulässig sein.

Als Rot bis Rotbraun sollen folgende RAL Töne gelten:

- RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder Zwischentöne.

Um einen weiteren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen ist für Giebeldreiecke und untergeordnete Bauteile wie z.B. Gauben die Verwendung anderer Farben und Materialien zulässig. Grelle und leuchtende oder reflektierende Farben und Materialien sind aber allgemein unzulässig.

**Bestandsgebäude**, auch wenn diese sich heute mit anderen Farben oder Materialien zeigen, genießen generell Bestandsschutz. Anbauten an solche Bestandsgebäude können in Farbgebung und Formensprache von den Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift nur dann abweichen, wenn dies gem. der Vorgaben zu den Ausnahmen (§ 6 Nr. 2 dieser örtlichen Bauvorschrift) vertretbar ist. Grundsätzlich gelten die Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift jedoch für Neubauten und für Um- oder Anbauten an Bestandsgebäuden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die genannten Regelungen nicht für **Wintergärten** gelten, obwohl auch sie Teil der Hauptanlagen sind.

Die **Außenwände von Garagen und Nebengebäuden** sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen herzustellen

Durch die Beachtung dieser Regeln soll eine Bebauung erzielt werden, die sowohl mit der Landschaft als auch mit der ortstypischen Bebauung harmonisiert und sich dieser anpasst und unterordnet. Dies ist der Gemeinde Hanstedt insbesondere mit Blick auf ihre Funktion als Erholungsort innerhalb des Naturparks Lüneburger Heide wichtig.

Um das Straßenbild hinsichtlich der **Einfriedungen** harmonisch zu gestalten, wird darüber hinaus die Art der Einfriedung zum eigentlichen Straßenraum wie folgt festgelegt:

- Einfriedungen als Abgrenzung zu Erschließungsflächen sind nur in Form von standortheimischen Hecken, Holzzäunen, Metallzäune ohne Sichtschutzgeflecht, mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.  
Erschließungsflächen sind die „Buchholzer Straße“, die „Bergstraße“ und der „Meistergang“.
- Die Höhenmaße gelten in Bezug zur fertig gestellten Oberkante Straßenmitte.
- Alternativ sind auch bepflanzte Findlingsmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Da in dem vorliegenden Plangebiet nach der Baunutzungsverordnung neben der Wohnnutzung auch weitere Nutzungen zulässig sind, erlässt die Gemeinde eine Vorschrift über **Werbeanlagen**. Ziel ist es, im Plangebiet eine zurückhaltende Werbung zuzulassen, die die

geplanten Nutzungen und das Ortsbild nicht stört. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass Werbeanlagen an Gebäuden sich der Fassadengestaltung unterzuordnen haben.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig, um Störungen durch Lichtimmissionen auf die geplanten Nutzungen zu vermeiden.

Die örtliche Bauvorschrift formuliert außerdem Vorgaben zu **Ausnahmen** sowie zu **Ordnungswidrigkeiten**.

## 6. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans sind gemäß § 2a BauGB darzulegen.

Durch den Bebauungsplan ist die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Es handelt sich um ein Gebiet innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges. Der Bebauungsplan wird als „Maßnahme der Innenentwicklung“ eingestuft und ohne Umweltprüfung durchgeführt. Alle Grundstücke sind heute bereits baulich geprägt und an Ver-/ Entsorgung sowie an das vorhandene Straßensystem angeschlossen. Derzeit plant der Landkreis die K 55 (Buchholzer Straße) grundhaft zu sanieren. Folglich würde es sich zu diesem Zeitpunkt anbieten, die ca. 100 Jahre alten Leitungen durch neue auszutauschen. Ein Zeitpunkt für die Straßenbaumaßnahmen steht noch nicht fest.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ausgelöst wird.

Vorgaben des Artenschutzes sind in jedem Fall zu berücksichtigen. Von der Berührung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird nicht ausgegangen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Aus Sicht der Gemeinde sind Gutachten nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan „Steinberg“, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift ermöglicht die Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke. Er dient damit dem schonenden Umgang von Fläche, da zur Umsetzung keine neuen Flächen versiegelt werden müssen. Es handelt sich bei der Planung um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung.

## 7. Städtebauliche Werte

	m <sup>2</sup>	ha
Allgemeines Wohngebiet	7.767	0,77
<b>Gesamt</b>	<b>7.767</b>	<b>0,77</b>

## 8. Bauleitplanerisches Verfahren

Am 06.07.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hanstedt für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Steinberg“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst.

Die öffentliche Auslegung wurde vom 02.08.2021 bis einschließlich 06.09.2021 durchgeführt. Parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 12.10.2021 den Bebauungsplan „Steinberg“, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung Bebauungsplan „Steinberg“, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift wurde vom Rat der Gemeinde Hanstedt am 12.10.2021 beschlossen.

Hanstedt, den 17.03.2021

L.S.

gez. Hofmeister  
-Bürgermeister-

gez. O. Muus  
-Gemeindedirektor-