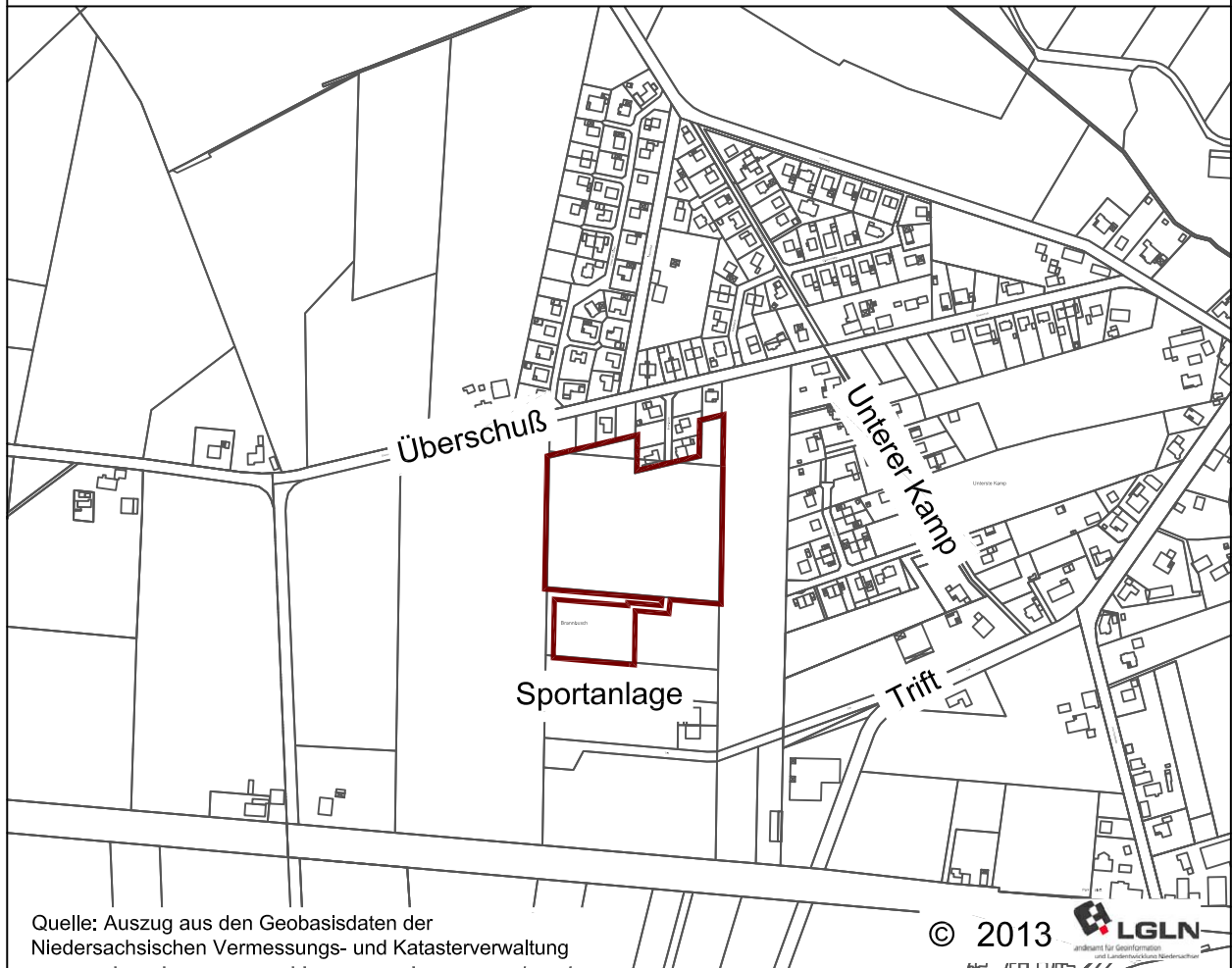


Übersichtsplan

Maßstab 1 : 7.500



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2013  LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen

Gemeinde Heinbockel
Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 14 "Hagenah - Brambusch" mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1:1.000

Stand: Entwurf 29. Juni 2017

Auftraggeber:

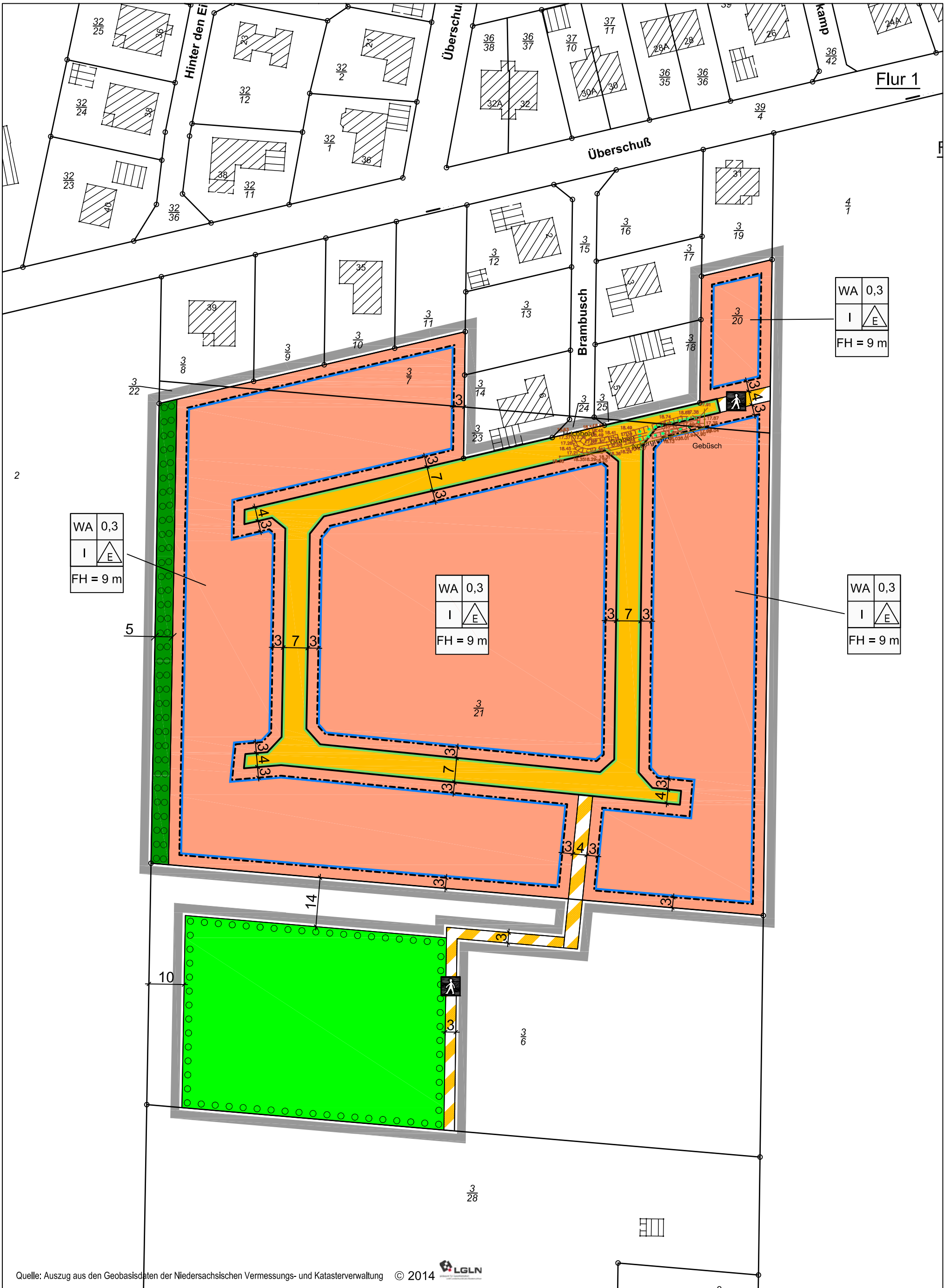
Gemeinde Heinbockel
Schützenstraße 5
21726 Oldendorf
Telefon: 04144 - 2099 140

Planverfasser:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel.: 04144 - 2179 - 10
mail@ck-stadtplanung.de



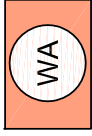
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014 LGLN

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO 90).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH

maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig, offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Zuwegung
Regenrückhaltung / Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



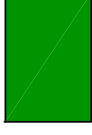
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



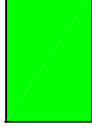
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



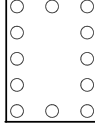
Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie Abs. 6 BauGB)

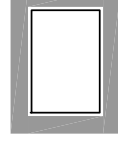


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

7. Sonstige Planzeichen

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
max. zulässige Firsthöhe	



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

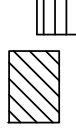
Kennzeichnungen ohne Normcharakter



vorhandene Grundstücksgrenzen

$\frac{6}{49}$

Flurstücksnummern



vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

$\frac{7,5}{\rightarrow}$

Bemaßung in Metern

Bebauungsplan Nr. 14 „Hagenah - Brambusch“

(Stand: Entwurf 29. Juni 2017)

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 der BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern und -wohnungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe ist als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Bezugshöhe für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte mittig zum jeweiligen Grundstück.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports in Form von Gebäuden dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.

4. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700 m².

5. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Zufahrten sind in höchstens 4 m Breite zulässig. Jedes Grundstück darf über höchstens eine Zufahrt verfügen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

7. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm von mind. 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Hierfür kommen in Frage: Feldahorn (*Acer campestre*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Obstbäume (alte Sorten). Bei Verlust ist Ersatz mit derselben Pflanzqualität zu schaffen.

7.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen auf privater Grünfläche sind mit einer 3-reihigen Strauch-Baum-Hecke, bestehend aus standortgerechten heimischen

Laubgehölzen im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, zu bepflanzen. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig, von denen mindestens fünf verschiedene Arten zu annähernd gleichen Teilen zu verwenden sind: Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schwarzer-Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm. Die Sträucher sind vor Wildverbiss zu schützen.

7.3 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

7.4 Die Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen auf öffentlicher Grünfläche ist als Gehölzfläche zu entwickeln. Sie ist auf der gesamten Fläche mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, zu bepflanzen. Bei der Pflanzung sind Sträucher und Heister im Mengenverhältnis 1 : 5 zu verwenden. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig, von denen mindestens fünf verschiedene Arten zu annähernd gleichen Teilen zu verwenden sind: Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Feld-ahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schwarzer-Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm; Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 100 bis 150 cm. Die Gehölze sind vor Wildverbiss zu schützen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

1. Oberkante des Erdgeschossfußbodens (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von baulichen Anlagen darf eine Höhe von 50 cm über der Oberkante der fertigen Höhe der Erschließungsstraße (in Straßenmitte) mittig zum jeweiligen Grundstück nicht überschreiten.

2. Dacheindeckung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Für die Dacheindeckung ist nur Material mit nicht stark reflektierender Oberfläche in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

Hinweise

1. Stellplätze

Bei der Beurteilung von Baugesuchen wird empfohlen, je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

2. Archäologie

2.1 Im Gebiet des Bebauungsplans sind Bodendenkmale (Hagenah FStNr. 15) gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu vermuten. Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Baudenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist.

Um die Ausdehnung und den Umfang des vermuteten Bodendenkmals abzuklären, ist vor den Erschließungsmaßnahmen eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Die Kosten hierfür hat nach § 6 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen.

Erst nach den Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss. Die Kosten hierfür hat ebenso der Vorhabenträger zu übernehmen.

Bitte nehmen Sie zur weiteren Absprache Kontakt mit der Kreisarchäologie Stade (Dietrich Alsdorf, Tel. 04141/542217; dietrich.alsdorf@landkreis-stade.de) auf.

2.2 Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3. Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Heinbockel, Schutzzone III B. Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Heinbockel des Trinkwasserverbandes Stader Land in Dollern, Landkreis Stade (Wasserschutzgebietsverordnung Heinbockel) ist zu beachten. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden.

4. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

5. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.

6. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

7. Externe Kompensationsmaßnahme

Als externe Kompensationsmaßnahmen zu diesem Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

Auf einer ca. 0,18 ha großen Fläche (Gemarkung Hagenah, Flur 3, Flurstücke 117/2, 118/2 und 165/2) werden 0,18 ha Gehölzanpflanzung umgesetzt.

Entlang des Weges ‚Überschuß‘ (Gemarkung Hagenah, Flur 1, Wegeflurstücke 39 und 172) werden insgesamt 13 Einzelbaumpflanzungen umgesetzt.

8. Maßnahmen zur Überwachung

Zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sollte eine erstmalige Besichtigung durch die Gemeinde durchgeführt werden. Eine zweite Überprüfung sollte vier Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen.

9. Außerkrafttreten bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 14 „Hagenah – Brambusch“ treten die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „An der B 74 II“ für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 14 außer Kraft.