

SATZUNG DER GEMEINDE ENGELSCHOFF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 FÜR DEN BEREICH "ERWEITERUNG IM WIESENGRUND"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Engelschoff diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Erweiterung Im Wiesengrund", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Engelschoff, den _____ (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11. September 2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 "Erweiterung Im Wiesengrund" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 30. September 2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Engelschoff, den _____ (Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Gemeinde Engelschoff, Gemarkung Neuland, Flur 2, Maßstab: 1:1.000

Auftragsnummer:

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 (1),(2),(3), § 9 (1) des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dez 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Als Vervielfältigung gilt z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen so wie Speicherung auf Datenträgern.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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.

Stade, den _____ (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von: Cappel + Partner, Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10 Fax -2179 11

Himmelpforten, den _____ (Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08. Dezember 2008 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01. April 2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 09. April 2009 bis 11. Mai 2009 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Engelschoff, den _____ (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 27. August 2009 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Engelschoff, den _____ (Bürgermeister)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Engelschoff, den _____ (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

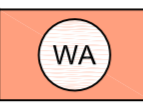
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Engelschoff, den _____ (Bürgermeister)

Planzeichenerklärung

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



1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)




2. Maß der baulichen Nutzung

0,2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

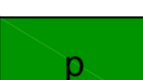


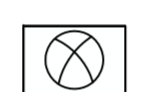
3. Bauweise, Baugrenzen

 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)


4. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Grabenräumstreifen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)

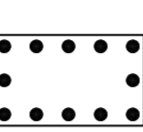

5. Grünflächen

 Private Grünfläche (§9 (1) 15 und (6) BauGB)
 Öffentliche Grünfläche (§9 (1) 15 und (6) BauGB)
 Bolzplatz (§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)
 Spielplatz (§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)

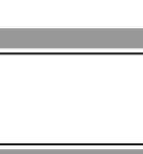
7. Wasserflächen

 Wasserflächen (Graben) (§ 9 (1) 16 und (6) BauGB)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen (§ 9 (1) 25 Buchstabe b) und (6) BauGB, vgl. textliche Festsetzungen)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und (6) BauGB, vgl. textliche Festsetzungen), Streuobstwiese

9. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (Kennzeichnung ohne Festsetzungscharakter)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl GRZ
Bauweise	_____

Planzeichnung

M 1:1.000



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (6) BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Die nach § 4 (3) der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

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

Bauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, Garagen und Carports dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.

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

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 800 m².

4. Grundstückszufahrten (§ 9 (1) 4 u. 11 BauGB)

Zufahrten sind in höchstens 4 m Breite zulässig. Jedes Grundstück darf über höchstens eine Zufahrt verfügen. Ausnahmsweise können auch zwei Zufahrten zugelassen werden, wenn in einem Einzelhaus zwei Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen erschlossen werden.

5. Grünordnung (§ 9 (1) 15 und 25 BauGB)

5.1 Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde und Esche. Alternativ dürfen auch hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste B gepflanzt werden.

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

5.3 Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Gehölzen sind alle Nadelbäume zu beseitigen. Heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Gehölzen sind unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Gehölze Pflanzen gemäß Pflanzenliste A 3-reihig zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: 2x verpflanzte Sträucher, 100-150 cm hoch. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität auf dem selben Grundstück zu schaffen.

5.4 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind alte regional typische Obstbäume der Pflanzenliste B zu verwenden. Zwischen den Reihen ist ein Abstand von 12 m und in den Reihen ein Abstand von 8 m einzuhalten. Die Bäume sind durch einen Pfahl zu sichern und durch geeignete Stammschutzmanschetten vor Wildverbiss zu schützen.

Pflanzenliste A
Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Eingriffeliger-Weißdorn (Crataegus monogyna), Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).

Pflanzenliste B
Nicht-Tafelobst, lokale Apfelsorten: Moorroter, Eylmannapfel, Sommerlockenapfel, Winterprinzenapfel, Söötappel
Tafelobst, alte Sorten aus dem Elbe-Weser-Raum: Apfelsorten: Knebusch, Martini, Rotfranz, Zitronenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Grafensteiner, Birnensorten: Bürgermeisterbirne, Güte Graue, Ohnischen.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 56 NBauO)

1. Dächer

Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 45 m² nicht überschritten wird. Für die Dacheindeckung ist nur Material in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.

2. Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,50 m. Bezugshöhe ist die Oberkante der Straßenmitte, gemessen in Höhe der Grundstückszufahrt. Als Traufe wird die Schnittlinie der Verlängerung der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

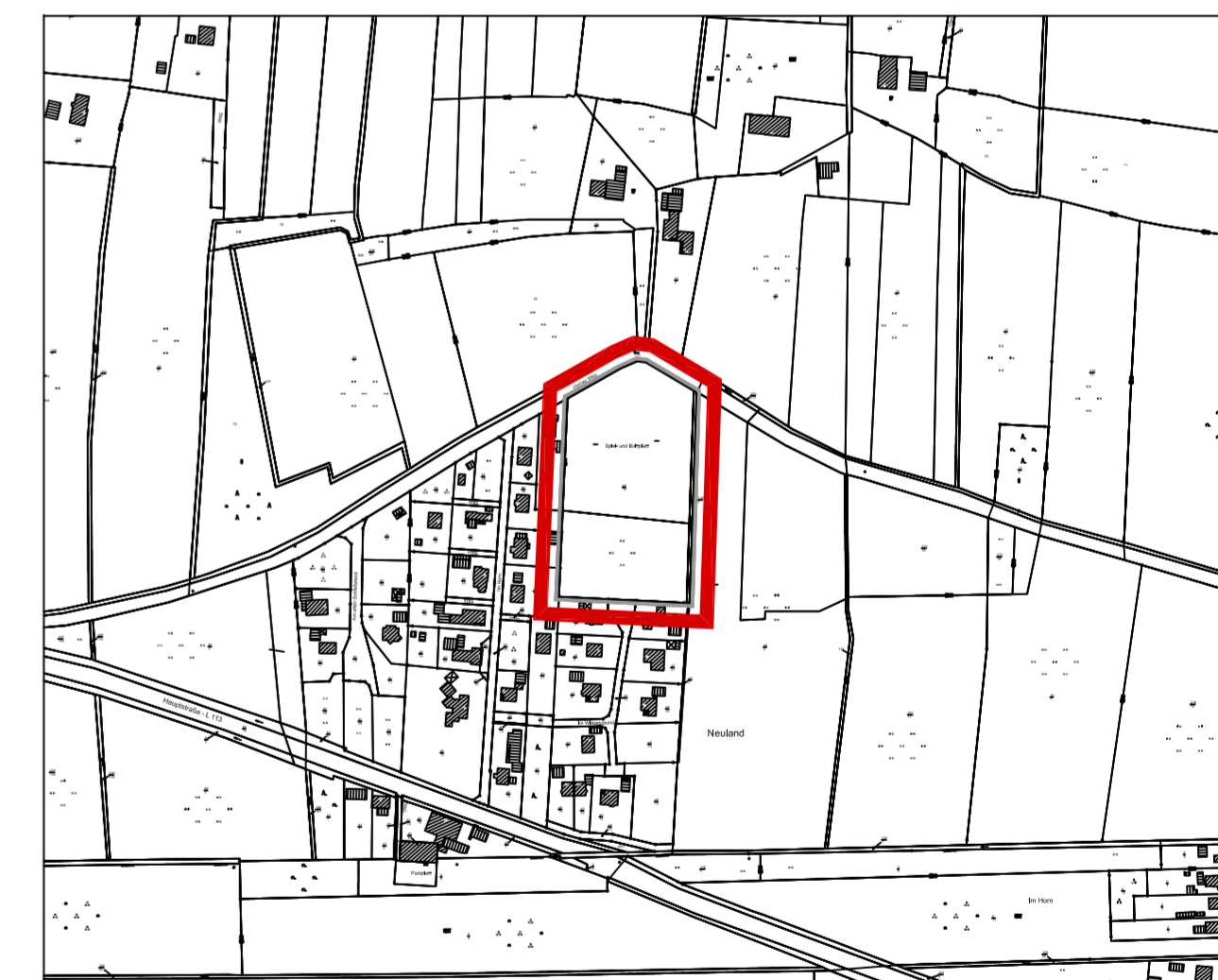
Hinweise

1. Gemäß § 47 NBauO wird bezüglich der Richtzahlen für Stellplätze empfohlen, je Wohneinheit 2 Stellplätze auf jedem Grundstück nachzuweisen.

2. Gemäß § 91 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000



Gemeinde Engelschoff
Samtgemeinde Himmelpforten - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 6
"Erweiterung Im Wiesengrund"
mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

Planverfasser:

cappel + partner
architektur und stadtplanung

Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144 - 2079 10, Fax 2079 11

Stand: Satzung 27.08.2009