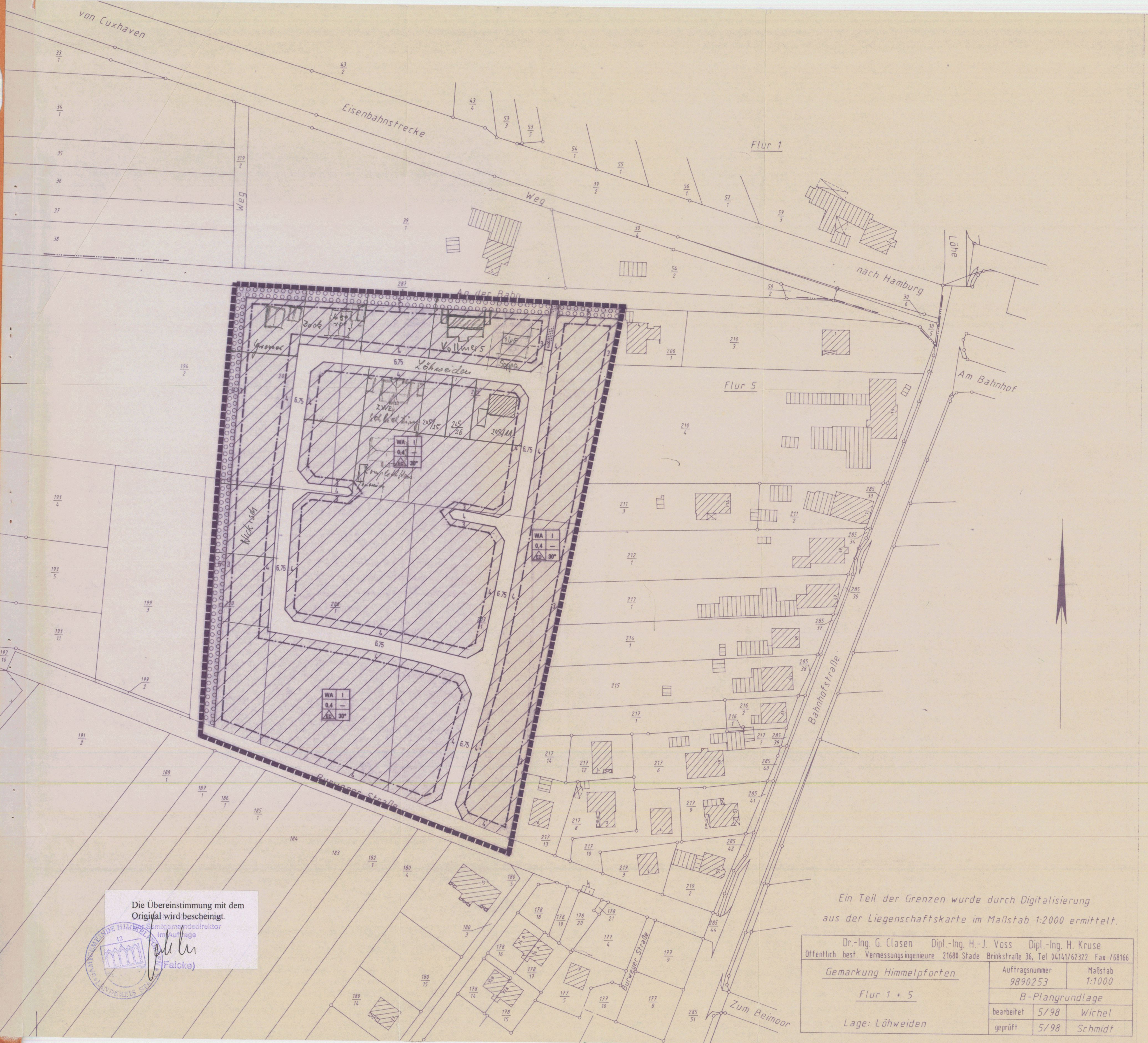
s. textl. Festsetzungen

97

HIMMELPFORTEN B.-PL. NR. 23 „LÖHWEIDEN"

v 49



Ein Teil der Grenzen wurde durch Digitalisierung aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:2000 ermittelt.

Dr.-Ing. G. Clasen Dipl.-Ing. H.-J. Voss Dipl.-Ing. H. Kruse Öffentlich best. Vermessungsingenieure 21680 Stade Brinkstraße 36, Tel 04141/62322 Fax /68166		
Gemarkung Himmelpforten	Auftragsnummer 9890253	Maßstab 1:1000
Flur 1 + 5	B-Plangrundlage	
	bearbeitet 5/98	Wichel
Lage: Löhweiden	geprüft 5/98	Schmidt

Die Übereinstimmung mit dem Original wird bescheinigt.
Samtgemeinde Himmelpforten Landkreis Stade
Der Samtgemeindedirektor im Auftrage
(Falcke)

Planzeichenerklärung

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

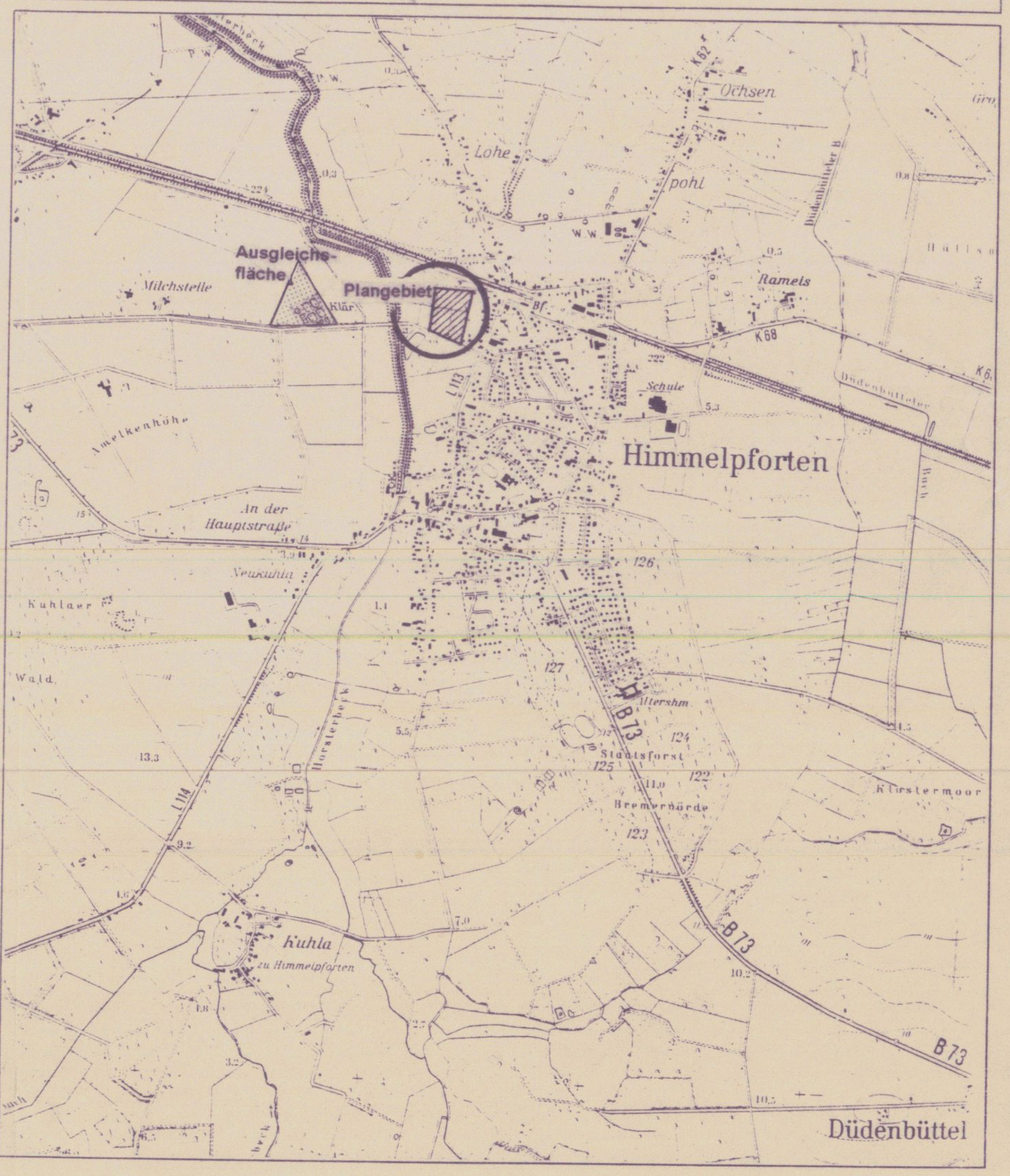
Zeichen	Erklärung
WA	**Allgemeines Wohngebiet** (vgl. Textfestsetzungen) (Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
0,4	**Grundflächenzahl (GRZ)** (Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
I	**Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** (Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
ED	**offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
30°	**Mindestdachneigung 30 °** (§ 56 Nr. 1 NBauO)
	Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung = Rad- und Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen gem. den Textfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) **= private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	-
Bauweise	Dachneigung

Hinweis: Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Himmelpforten. Die in der Schutzzonenverordnung enthaltenen Beschränkungen und Verbote sind zu berücksichtigen.

Übersichtsplan 1 : 25.000



Textfestsetzungen

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, in Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte.

2. **Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

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

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.

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

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 600 m² und für Doppelhausgrundstücke 300 m² je Haushälfte.

5. **Höhenlage der Baukörper** (§ 9 (2) BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Höhenlage der Baukörper festgesetzt, daß das Erdgeschoß nicht höher als 50 cm über dem Straßenniveau in Höhe der Grundstückszufahrt liegen darf.

6. **Pflanzvorschriften** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Im Straßenraum sind im Abstand von höchstens 20 m, am Geh- und Radweg im Abstand von höchstens 15 m einseitig standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Linde, Roßkastanie, Esche oder Birke.

6.2 Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Linde, Roßkastanie, Esche oder Birke.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 56 Nr. 1 NBauO)

1. **Außenwände**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Ziegelmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen. Abweichend hiervon sind Holzhäuser zulässig.

2. **Dächer**

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 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 36 qm nicht überschritten wird. Für die Dacheindeckung ist nur Material mit matter Oberfläche zulässig.

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 (6) der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Himmelpforten diesen Bebauungsplan Nr. 23 "Löhweiden", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Himmelpforten, den 10. Dez. 1998 (L.S.) gez. Bardenhagen
Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.11.97 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 "Löhweiden" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.01.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Himmelpforten, den 10. Dez. 1998 (L.S.) gez. Bardenhagen
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.04.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes, den Textfestsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 08.07.1998 bis 07.08.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Himmelpforten, den 10. Dez. 1998 (L.S.) gez. Bardenhagen
Der Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

~~Der Verwaltungsausschuß / Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am .... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans, den Textfestsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.~~

~~Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.~~

~~Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom .... bis .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.~~

~~Himmelpforten, den~~
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.09.98 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Himmelpforten, den 10. Dez. 1998 (L.S.) gez. Bardenhagen
Der Bürgermeister

Anzeige

~~Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am .... angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch .... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.~~

~~Stade, den~~
Landkreis Stade (im Auftrage)

Beitrittsbeschluß

~~Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom .... (Az. ....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am .... beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom .... bis .... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.~~

~~Himmelpforten, den~~
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

~~Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens~~ Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 23.12.98 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.12.98 rechtsverbindlich geworden.

Himmelpforten, den 28.12.1998 (L.S.) gz. Bardenhagen
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Himmelpforten, den
Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Himmelpforten, den
Der Bürgermeister

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 1998). 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 14.12.98 gz. Voss
(L.S.) (Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser

CAP
Cappel - Architekten + Planer
Poststraße 27, 21677 Himmelpforten
Telefon 04144-1526, Fax 04144-7016

gez. Himmelpforten, den 29.09.98

Bebauungsplan Nr. 23

der Gemeinde Himmelpforten
für das Gebiet

"Löhweiden"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

M 1:1000