

# SATZUNG DER GEMEINDE ENGELSCHOFF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 FÜR DEN BEREICH "BURGSTIEG" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 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. 5 "Burgstieg", 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 13.10.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 "Burgstieg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Engelschoff, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

### Planunterlage

Kartengrundlage: Gemeinde Engelschoff, Gemarkung Engelschoff, Flur 9, Maßstab: 1:1.000

Auftragsnummer:  
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 1, 2, 3, § 9 Abs. 1 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dez 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Als Vervielfältigungen gelten 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 Nov. 2005). Sie ist hinsichtlich 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 17.01.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 30.01.2006 bis 01.03.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Engelschoff, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.03.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Engelschoff, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

### In-Kraft-Treten

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

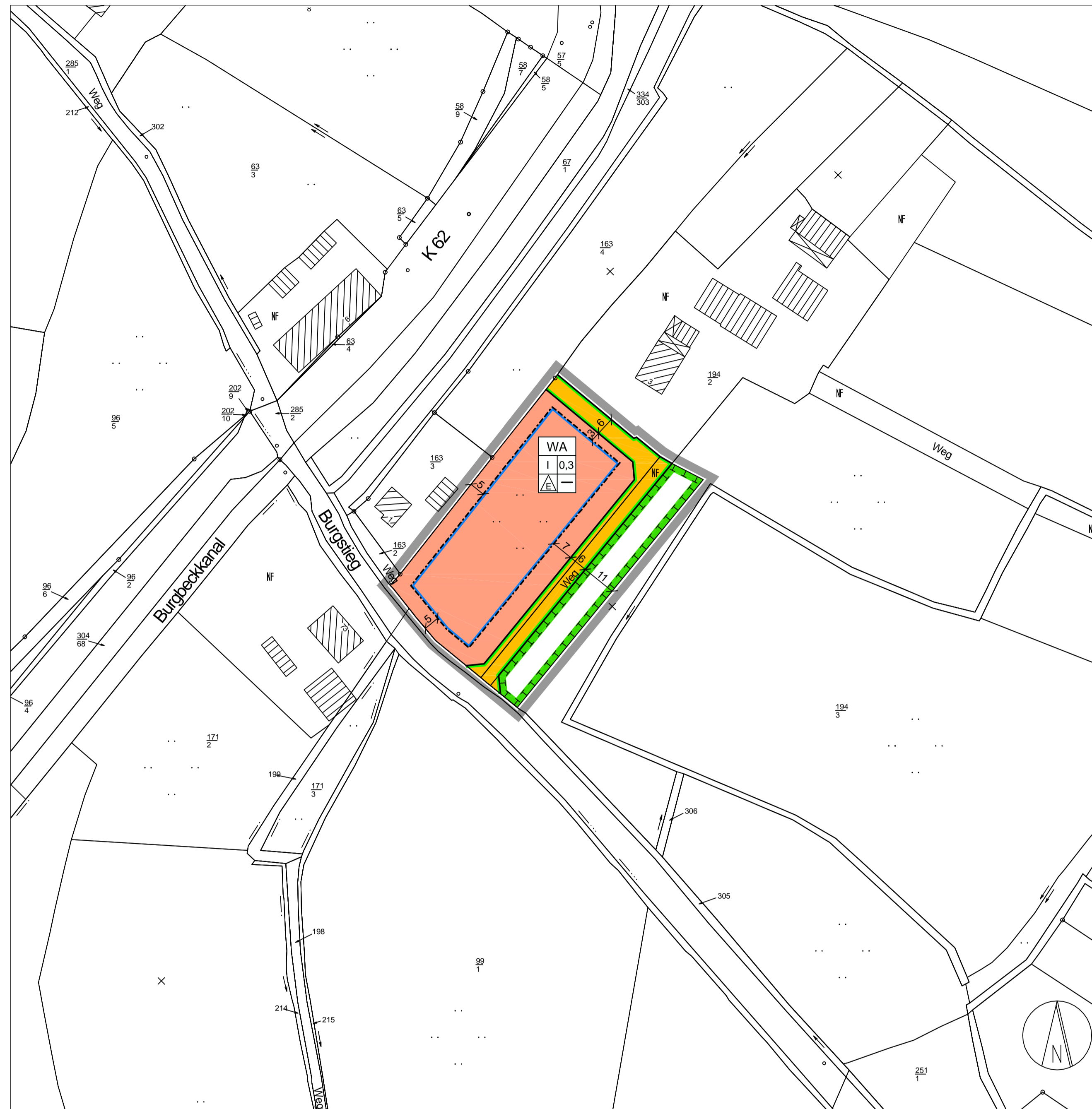
Engelschoff, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren 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)

## Planzeichnung M 1:1.000



## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, § 4 BauNVO)
  - Die nach § 4 Abs. 3 der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 

Bauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, Garagen und Carports dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.
- Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
 

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 800 m<sup>2</sup>.
- Grundstückszufahrten** (§ 9 (1) Nr. 4 u. Nr. 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.
- Grünordnung** (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)
  - Im Straßenraum sind im Abstand von höchstens 20 m einseitig standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Linde, Roßkastanie, Esche und Birke. Alternativ dürfen auch Obstbäume (alte Sorten) gepflanzt werden.
  - Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Linde, Roßkastanie, Esche und Birke oder ein Obstbaum (alte Sorte).
  - Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.
  - Die vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 0,20 m, gemessen in 1 m Höhe sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu pflanzen.
  - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Laubgehölze sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hierfür kommen in Frage: Schwarzer Holunder, Weißdorn, Faulbaum, Purpurweide, Salweide, Grauweide, Silberweide, Esche, Roterle, Feldulme, Aspe, Eberesche (Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 80/120). Diese Anpflanzungen sind von der Gemeinde innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans durchzuführen.

## Örtliche Bauvorschriften

(gemäß §56 NBauO)

- 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 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Für die Dacheindeckung ist nur Material in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.
  - Traufhöhe**

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,50 m. Bezugshöhe ist die Oberkante der Straßenmitte, gemessen in Höhe der Grundstückszufahrt. Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der Verlängerung der Außenwand mit der Dachhaut definiert.
- Hinweise**
- Gemäß § 47 NBauO wird bezüglich der Richtzahlen für Einstellplätze empfohlen, je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
  - Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Planzeichenerklärung

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

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**E** Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)  
**---** Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

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

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**---** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen

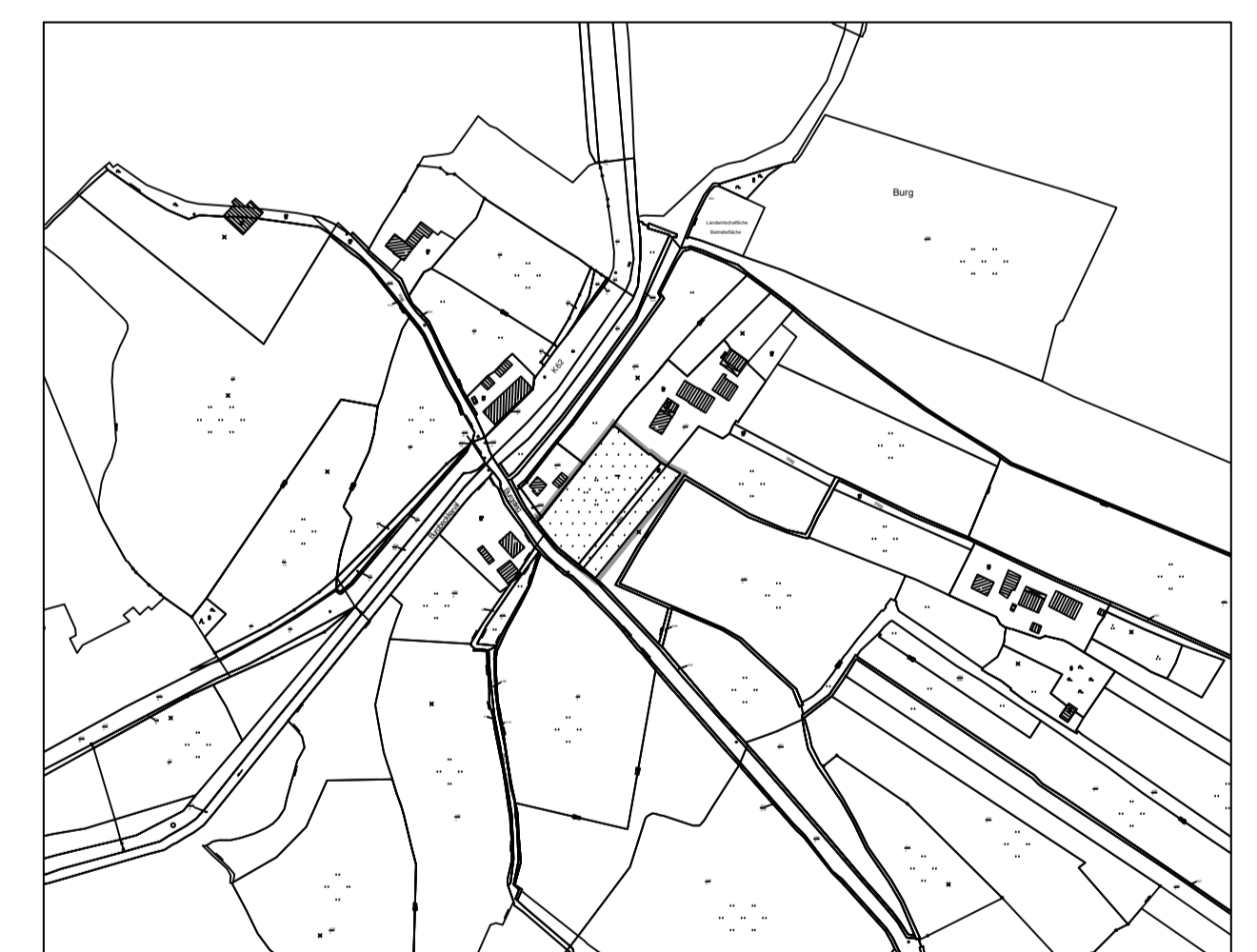
**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Zahl der Vollgeschosse    | Grundflächenzahl GRZ |
| Bauweise                  | ---                  |

## Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000



Gemeinde Engelschoff  
Samtgemeinde Himmelpforten - Landkreis Stade

**Bebauungsplan Nr. 5 "Burgstieg"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

Planverfasser:

**cappel + partner**  
architekten stadtplaner  
uwe cappel peter kränzhoff

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

Stand: 03.04.2006