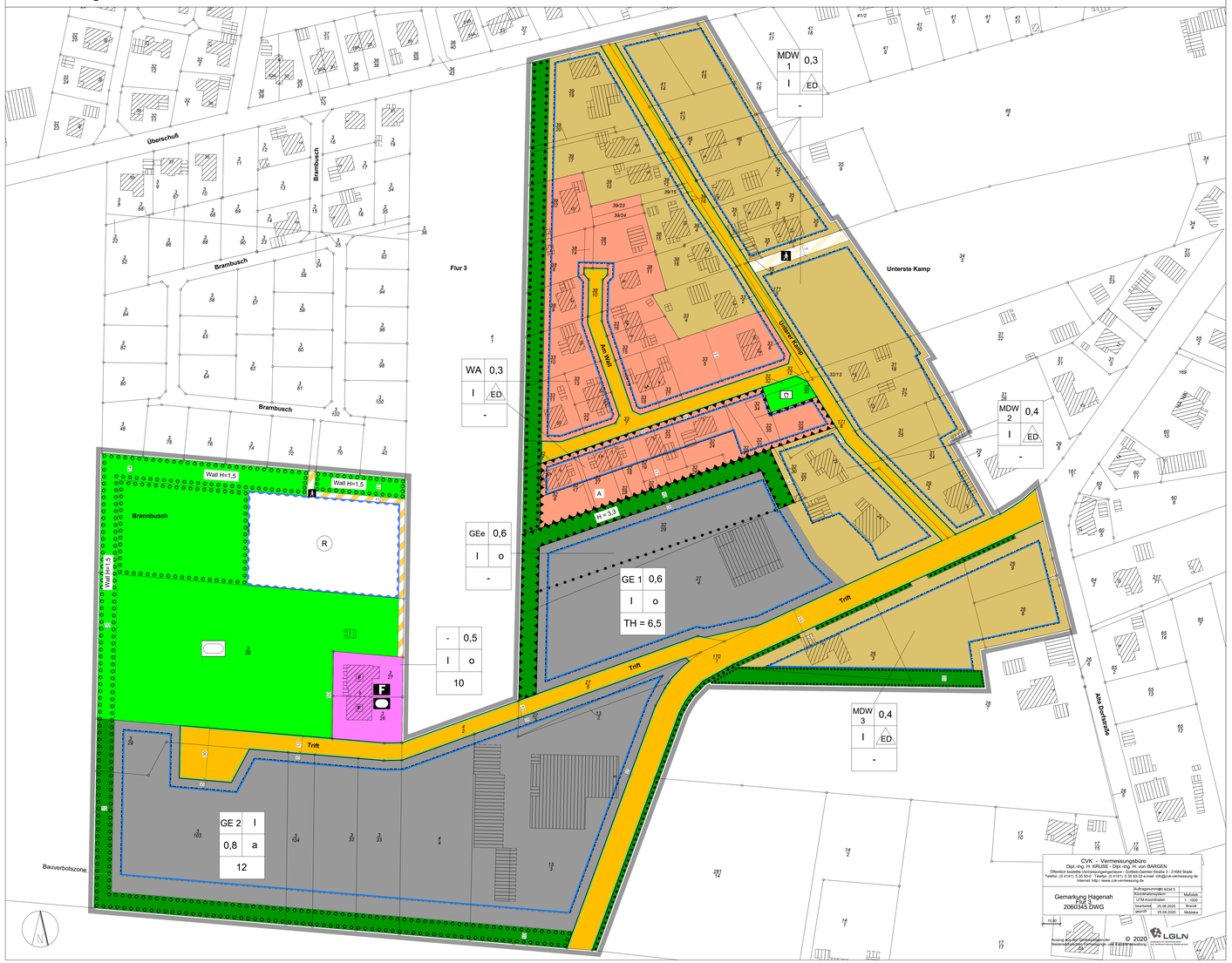
SATZUNG DER GEMEINDE HEINBOCKEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "Unterer Kamp / Am Wall / Trift"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Planzeichnung

M 1:1000



Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Heinbockel diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Unterer Kamp / Am Wall / Trift", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Heinbockel, den

(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Heinbockel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 "Unterer Kamp / Am Wall / Trift" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Heinbockel, den

(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Stade
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

(öffentl. best. Vermessungsing.)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Heinbockel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Heinbockel, den

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Heinbockel hat den Bebauungsplan Nr. 16 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Heinbockel, den

(Bürgermeister)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 16 ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Heinbockel, den

(Bürgermeister)

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

Heinbockel, den

(Bürgermeister)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- MDW – Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)
- GE1 – Gewerbegebiet mit Kennziffer, z.B GE 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 – Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 12 – Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß; z.B. H = 12 m über Bezugspunkt: vgl. textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
- TH – maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Metern über Bezugspunkt; z.B. TH = 6,5 m (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- o – offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- a – abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- F – Feuerwehr
- sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung: Sportplätze
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- R – Hochwasserrückhaltebecken (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Wall, H = 1,5 – Bepflanzter Erdwall mit Angabe der Höhe in Metern über der gewachsenen Geländeoberfläche, vgl. textliche Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- H = 3,3 – Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,3m (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung mit Kennziffer	Grundflächenzahl GRZ
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

Kennzeichnung ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 12/2 – Flurstücksnummern
- Gebäude mit Nebengebäuden
- 5 – Bemaßung in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 5a und 8 BauNVO)

1.1. Allgemeine Wohngebiete (WA)
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nrn. 3 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

1.2 Dörfliche Wohngebiete (MDW)
Die in § 5a Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 5a Abs. 3 BauNVO)

1.3 Gewerbegebiete (GE)
1.3.1 Anlagen für sportliche Zwecke sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO)
1.3.2 Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 8 BauNVO)

1.4 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² nicht überschreiten. Anlagen und Flächen sind so zu errichten oder zu betreiben, dass der Schutz der Wohnbebauung gegen zulässigen Lärm oder andere Immissionen gewährleistet ist.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
2.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht höher als 50 cm liegen. Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.
2.1 Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen (TH, EFH) ist die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte mittig zum jeweiligen Grundstück. Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Traufhöhe bleiben untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder technische Anlagen, unberücksichtigt.

3. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und den dörflichen Wohngebieten (MDW) sind bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO außerhalb der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig. Gilt nicht für das dörfliche Wohngebiet MDW3.
In den Gewerbegebieten (GE) und den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie im dörflichen Wohngebiet MDW1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen, in Doppelhäusern höchstens eine Wohnung je Haushälfte zulässig.
Im dörflichen Wohngebiet MDW2 und MDW3 sind bis zu vier Wohnungen je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
6.1 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand flächendeckend zu erhalten, vorhandene Lücken sind durch Neuanpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze der Pflanzenliste **b** und **c** zu schließen.
6.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind flächendeckend mindestens 7 verschiedene Arten standortgerechter heimischer Gehölze gemäß der jeweiligen Pflanzenliste **b** und der Pflanzenliste **c** in Reihen zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister der jeweiligen Pflanzenliste **b** und 2/3 der Pflanzenliste **c** zu pflanzen.
6.3 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Immissionsschutz ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand flächendeckend zu erhalten, vorhandene Lücken sind durch Neuanpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze der Pflanzenliste **b** und **c** zu schließen.
6.4 Im allgemeinen Wohngebiet und den dörflichen Wohngebieten ist je Grundstück min. ein Laubbaum der Pflanzenlise **a** zu pflanzen.
6.5 in den Gewerbegebieten ist je 400m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum der Pflanzenliste **a** zu pflanzen.
6.6 Im Straßenraum sind in Abständen von 25 m einseitig heimische Laubbäume der Pflanzenliste **a** zu pflanzen.
6.7 Nadelgehölze sind nur untergeordnet als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.
6.8 Erhaltung von Einzelbäumen
Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind vier Bäume der Pflanzenliste **a** zu pflanzen
6.9 Fläche für die Erhaltung des Wallkörpers von Gehölzen
Die Wallhecke südlich der Straße "Trift" ist ein gesetzlich geschütztes Biotop. Eine Beseitigung sowie alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume, der Sträucher und des Wallkörpers beeinträchtigen, sind verboten.
6.10 Erhaltung und Pflege der Anpflanzungen
Alle festgesetzten Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen sowie vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzung in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

Pflanzenliste a: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 bis 16 cm; Flatterulme (Ulmus laevis) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Traubeneiche (Quercus petraea). Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen und von jeder Versiegelung freizuhalten. Die Bäume sind durch Pfähle zu sichern.
Pflanzenliste b: Heister in der Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm: Flatterulme (Ulmus laevis) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Feldahorn (Acer campestre) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium)
Pflanzenliste c: Sträucher in der Qualität: leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm: Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) | Schlehe (Prunus spinosa) | Wildbirne (Pyrus pyraster) | Hasel (Corylus avellana) | Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) | Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) | Salweide (Salix caprea)

7. Immissionsschutz
Fläche A: Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche sind die überwiegend zum Schlafen genutzten Räume bei Errichtung und Änderung von Wohngebäuden nur auf der dem Gewerbegebiet abgewandten Seite zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 84 Abs. 1 u. 3 NBauO

1. Dächer
1.1 Auf Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 16 Grad zulässig.
1.2 Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind Materialien mit hochglänzender oder stark reflektierender Oberfläche nicht zulässig. Für die Dacheindeckung untergeordneter Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist abweichend auch Glas zulässig. Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken.
1.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf oder in den Dachflächen zulässig.
1.4 Dächer von baulichen Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 16 Grad sind vollständig mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten bleiben hiervon unberührt.

2. Fassaden
2.1 Für die Außenwände von Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden ist rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk zu verwenden. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile. Alternativ sind Holzfassaden in grüner oder brauner Farbgebung ebenfalls zulässig.
2.2 Für die Außenwände von Gebäuden dürfen hochglänzende oder stark reflektierende Materialien nicht verwendet werden.
2.3 Fassadenbegrünungen sind zulässig.

3. Werbeanlagen
3.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in den Gewerbegebieten (GE) und eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) zulässig. Sie müssen unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel angebracht sein.
3.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den dörflichen Wohngebieten (MDW) eine maximale Gesamthöhe von 1,50 m, in den übrigen Baugebieten eine maximale Gesamthöhe von 6,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen aus Fahnenmast und Flaggen.
3.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und den dörflichen Wohngebieten (MDW) sind darüber hinaus auch selbstleuchtende Anlagen nicht zulässig.

4. Einstellplätze
In den allgemeinen Wohngebieten und den dörflichen Wohngebieten (MDW) sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

5. Nichtbeachtung der örtlicher Bauvorschriften
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Pflanzungen
Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme
Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung
Baufeldräumungen zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen sowie Gehölzbeseitigungen sollten im Plangebiet im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten. Mit dem Beachten dieser Bauzeitenregelung für Gehölzbeseitigung wird dem Verbot der Tötung und Verletzung von gehölzbrütenden Arten Rechnung getragen. Alternativ kann mit den Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn vorher bei Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass in den betreffenden Flächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden; die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen.

3. Bauverbot und Baubeschränkung gemäß NStrG
Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG gilt entlang der B 74 außerhalb von Ortsdurchfahrten eine Bauverbotszone innerhalb einer Entfernung von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand. Hier dürfen Hochbauten, bauliche Anlagen im Sinne der NBauO, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Werbeanlagen nicht errichtet werden.
In einem Abstand von 20 m bis zu 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 74 gilt gemäß § 9 Abs. 2 FStrG eine Baubeschränkungszone. Hier sind Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 74 zu beeinträchtigen, dürfen in der Baubeschränkungszone nicht errichtet werden.

4 Trinkwasserschutz
Die Flurstücke 3/6, 3/28, 3/27, 3/26, 3/29, 3/103, 3/104, 3/32, 3/33, 4/4 und 4/2 der Gemarkung Hagenah, Flur 3, liegen innerhalb des Wasserschutzgebietes Heinbockel, Schutzzone III B. Die Verordnung über die Festsetzung des 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.

5. Denkmalschutz
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.

6. Kampfmittelbelastung
Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen - eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

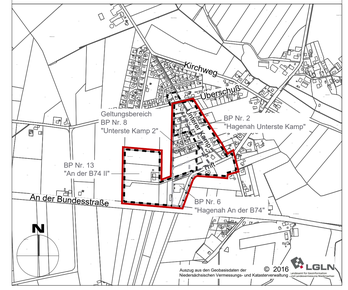
7. Baumschutz
Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

8. Nicht überbaute Grundstücksflächen
Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Gestaltung der Grünflächen mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. die Anlage von flächigen Stein-, Kies- oder Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen) widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO und ist daher nicht gestattet.

9. DIN-Normen und weitere Regelwerke
Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen und DIN-Normen können bei der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Übersichtsplan

M 1: 10.000



Gemeinde Heinbockel

Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 16 "Unterer Kamp / Am Wall / Trift"

mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1000

Stand: Entwurf März 2024

Gemeinde Heinbockel
Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel. 04144 20 99 0
info@oldendorf-himmelpforten.de

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
mail@ck-stadtplanung.de