

HAGENAH B-Plan: Nr. 12

„Wohngebiet Hagenah Überschuß II“

Satzung der Gemeinde Heinbockel über den Bebauungsplan Nr. 12 "Wohngebiet Hagenah Überschuß II"

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund 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 Heinbockel diesen Bebauungsplan Nr. 12 "Wohngebiet Hagenah Überschuß II", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Heinbockel, den 13.06.2005 gez. Meyer
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Wohngebiet Hagenah Überschuß II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.11.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Heinbockel, den 08.12.2005 gez. Meyer
(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Flur 3
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom AZ). 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 09. Dez. 2005 Blie
(Vermessungs- und Katasterbehörde Roterburg-Stade - Katasteramt Stade - GLL-Ohreindorf)

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

Himmelpforten, den 21.11.2005 Cappel
(Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.12.2004 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 16.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 26.02.2005 bis 29.03.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Heinbockel, den 08.12.2005 gez. Meyer
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.06.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Heinbockel, den 08.12.2005 gez. Meyer
(Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.01.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Stade (S.43) bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 26.01.2006 rechtsverbindlich geworden.

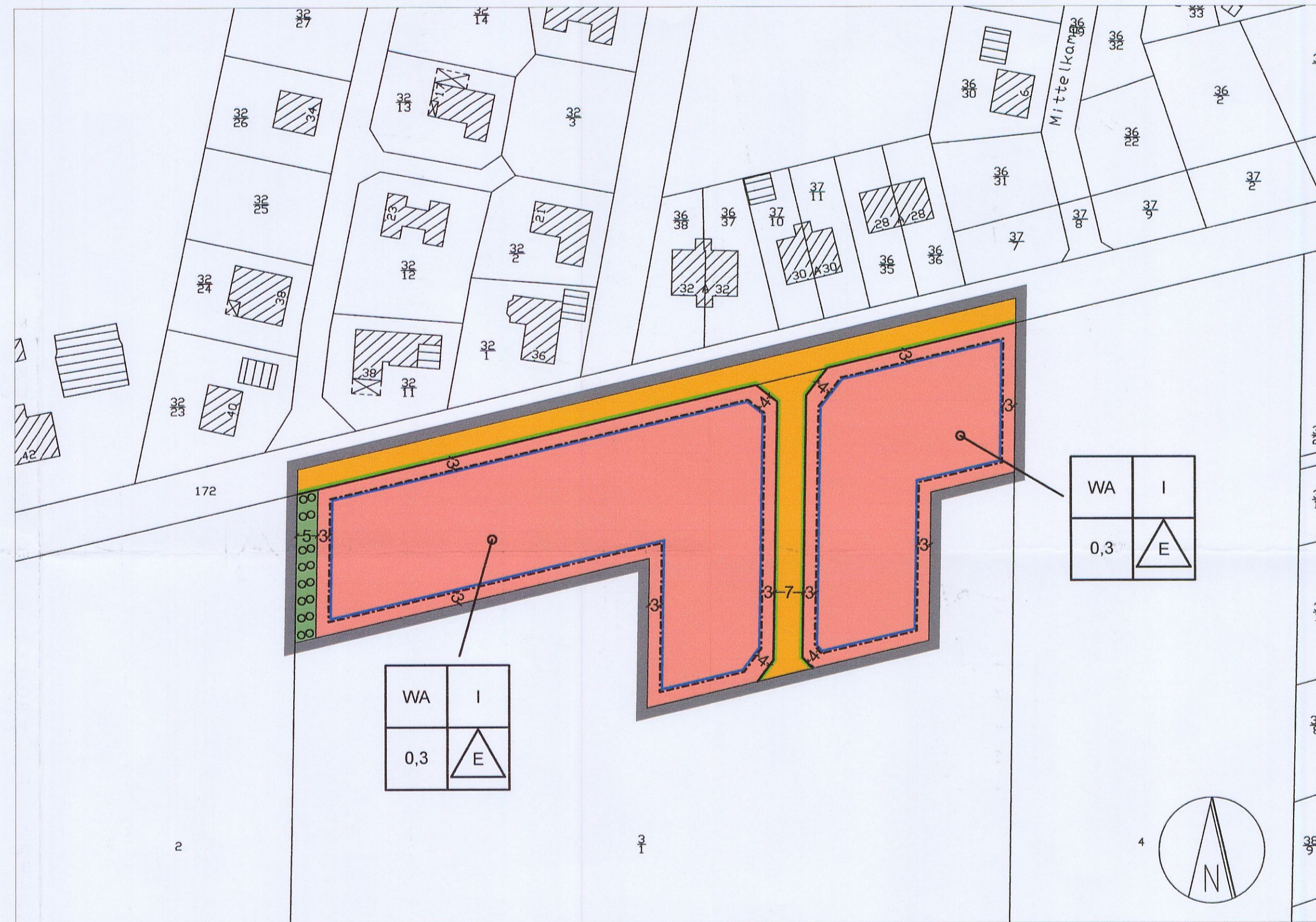
Heinbockel, den 01.02.2006 gez. Meyer
(Bürgermeister)

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.

Heinbockel, den _____
(Bürgermeister)

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

Heinbockel, den _____
(Bürgermeister)



Textliche Festsetzungen

- 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. Die zweite Wohnung ist nur im Dachgeschoss zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Bauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.
- Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 700 m².
- 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.
- Grünordnung** (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)
5.1 Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Linde, Roßkastanie, Esche und Birke oder ein Obstbaum (alte Sorte).
5.2 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.
5.3 Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 2 qm Fläche ist mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig: Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Weißdorn, Holunder, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Brombeere, Vogelbeere und Haselnuß.
5.4 Im Plangebiet vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser über 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzungen mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu schaffen.
- 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 Straßeniveau in Höhe der Grundstückszufahrt liegen darf.

Örtliche Bauvorschriften

- Außenwände**
Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk 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, Carports und Garagen.
- Dächer**
2.1 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22°-50° zugelassen. Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der BauNVO können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von jeweils 45 m² nicht überschritten wird.
2.2 Für die Dacheindeckung ist nur Material in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.
2.3 Photovoltaikanlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

- Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:**
Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Hinweis zu den Stellplätzen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB):
Bei der Beurteilung von Baugesuchen wird empfohlen, je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- Hinweis zum Trinkwasserschutz:**
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIb des Wasserwerkes Heinbockel. Die in der Schutzzoneverordnung enthaltenen Beschränkungen und Verbote sind zu berücksichtigen. Das Grundwasser darf durch geplante Vorhaben hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert 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)

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

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

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 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)

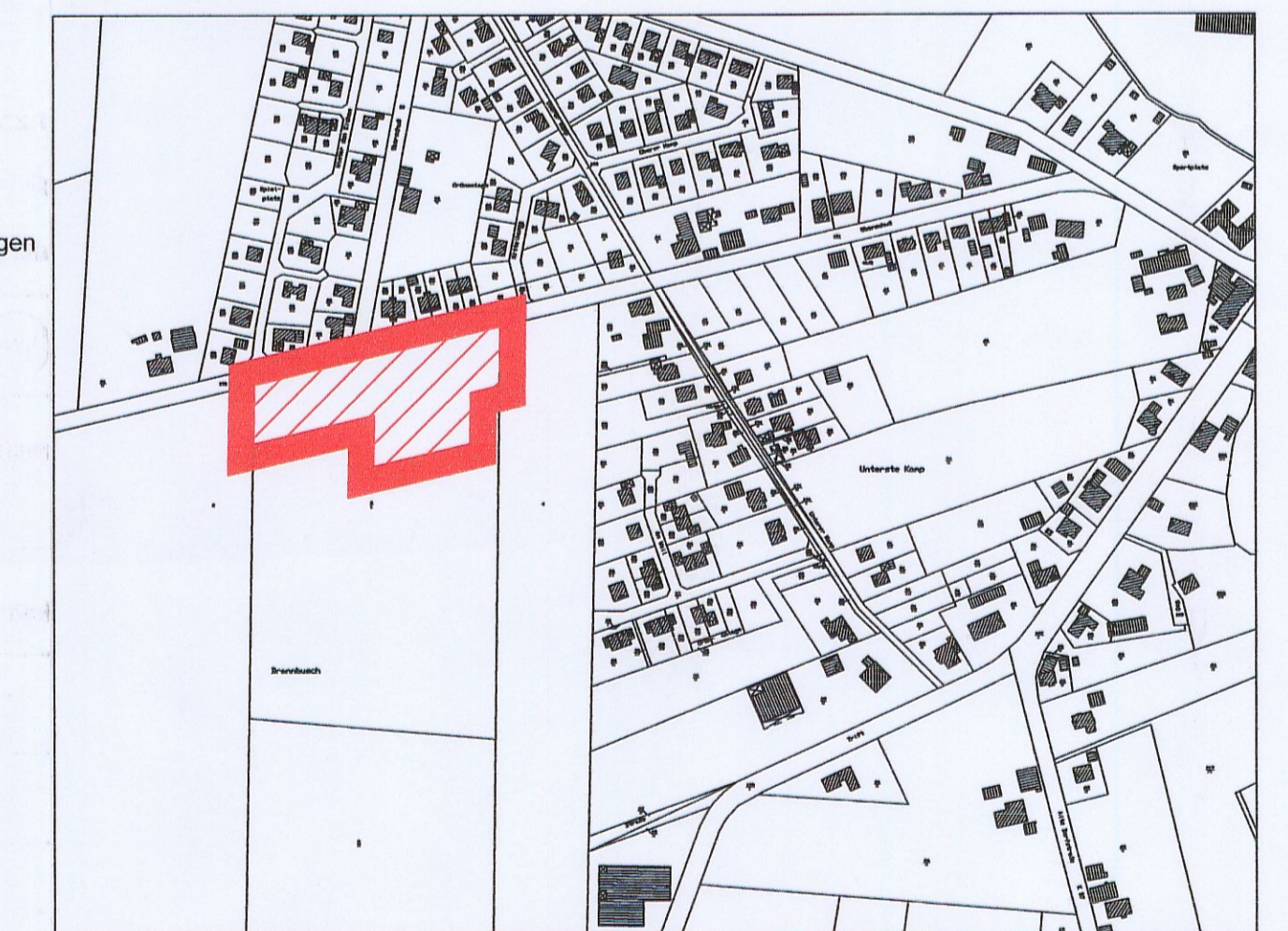
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	zul. Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche (GR)	Bauweise



Übersichtsplan 1:5.000

Gemeinde Heinbockel
Landkreis Stade
Bebauungsplan Nr. 12
"Wohngebiet Hagenah Überschuß II"

Maßstab 1:1.000

Planverfasser:
cappel
architekten + planer
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144-2179-10, Fax -11