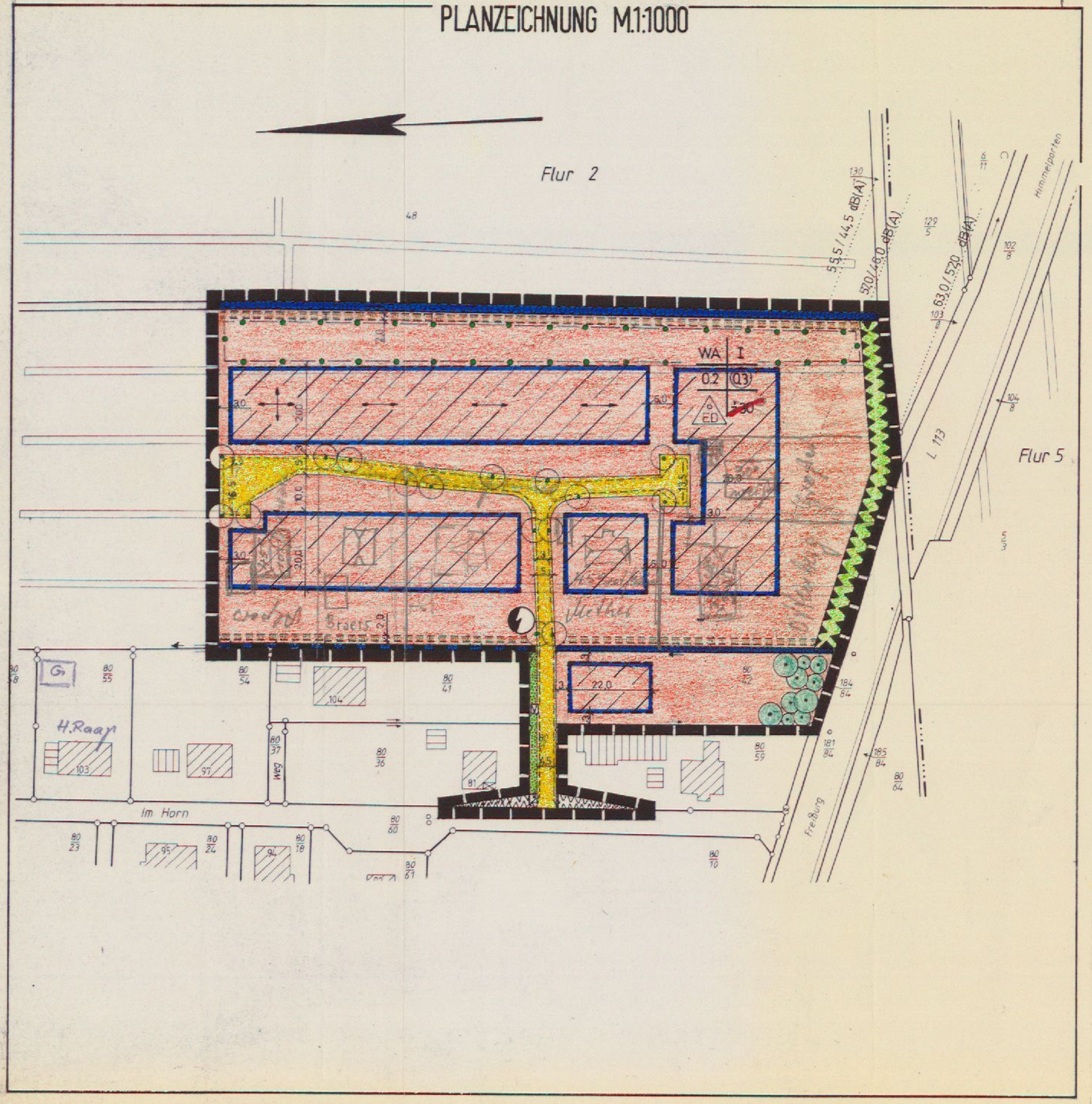
NEULAND BEB. PL. NR. 3
„IM HORN III"

69

n. Textfestsetzungen
TH ≦ 3,50 m
604

PLANZEICHNUNG M.1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Allgemeines Wohngebiet (WA) zugleich überbaubare Grundstücksfläche	Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Ziff.1 BauGB)
0,2	Grundflächenzahl	Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Ziff. 1 BauGB)
(0,3)	Geschoßflächenzahl	
I	zulässige Zahl der Vollgeschosse = 1	
o	offene Bauweise	Bauweise (§ 9(1) Ziff. 2 BauGB)
ED	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Anliegerstraße	Verkehrsflächen (§ 9(1) Ziff. 11 u. (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
V	öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün	Grünflächen (§9(1) Ziff. 15 und (6) BauGB)
	Nutzungsschablone	
	Fläche für die Anlage einer Lärmschutzpflanzung	(§ 9(1) Ziff. 24 BauGB
	Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9(1) Ziff. 20, 25 u. (6) BauGB
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	
	Erhaltung von Wasserflächen/-Gräben	
	verrohrte Entwässerungsgräben zur Oberflächenentwässerung (§ 9(1)Ziff.16 BauGB)	
	Sichtflächen, von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche, Anpflanzung u. Einfriedung max. 0,80 m hoch	(§ 9(1) Ziff. 10 u. (6) BauGB
	Trafo-Stationsplatz	
	Hauptgebäudestellung bzw. Hauptlängsausdehnung	
	Geh-,Fahr- u.Leitungsrecht zugunsten der Anlieger	(§ 9(1) Ziff. 21 BauGB
	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	(§ 9(7) BauGB
57/46	Isophonen (dB(A) Tag/ dB(A) Nacht)	

TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Art der baulichen Nutzung (§9(1) Ziff.1 BauGB) des Baugebietes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Das Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Ziff.1 BauGB) wird mit GRZ=o,2, GFZ=o,3 festgesetzt. Es ist ein Vollgeschoß zulässig.
3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§9(1) Ziff.2 BauGB und §22 BauNVO): Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für die Gebäude östlich der Planstraße ist die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) durch das (←→) Symbol festgesetzt.
4. Höhenlage der Baukörper (§9(2) BauGB): Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als o,75 Meter über die Straßenoberkante hinausragen.
5. Mindestgröße der Grundstücke (§9(1) Ziff.3 BauGB): Die Mindestgröße der Grundstücke wird mit 1000 qm festgesetzt.
6. Lärmschutzpflanzungen (§9(1) Ziff.24 BauGB): An der südlichen Grenze des Baugebietes entlang der Landesstraße 113 wird für die Anlage einer Lärmschutzpflanzung eine Fläche mit 5,o Meter Breite ausgewiesen, die sachgemäß anzulegen und zu unterhalten ist.
7. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9(1) Ziff.21 BauGB)wird zugunsten der Anlieger entlang der Gräben zwecks deren Instandhaltung festgesetzt. Die betroffenen Flächen sind von Gehölzpflanzungen und Umzäunungen freizuhalten.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§56 Ziff.1 NBauO)
Die Außenwände der Gebäude sind überwiegend aus rotem Verblendmauerwerk herzustellen; für Teilflächen bzw. untergeordnete Bauteile und Nebengebäude sind andere Materialien zulässig.
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung größer 30° zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14(1) BauNVO können auch mit Flachdächern versehen werden. s. Maßgabe
Die maximale Traufhöhe wird mit 3,5o Meter über Oberkante der Verkehrsflächen festgesetzt.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Pflanzungen im Straßenraum (§9(1) Ziff.25a BauGB): An den öffentlichen Straßen sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten (Park- bzw. Seitenstreifen) standortgerechte Laubgehölze zu planzen. An den Grenzen zu den Grundstücken 80/41 und 80/36 sind Hecken zu pflanzen.
2. Erhaltung der Entwässerungsgräben (§9(1) Ziff.25b BauGB):Die das Baugebiet begrenzenden Entwässerungsgräben (Symbol) sind als offene Gewässer von mindestens 1,oo Meter Breite zu erhalten und zu pflegen.
3. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9(1)Ziff.25b BauGB): Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern ist wie im Bebauungsplan festgesetzt zu erhalten und zu pflegen.
4. Landschaftliche Einbindung des Baugebietes (§9(1) Ziff.25a BauGB): Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Umgrenzungen (Symbol —o—o—) sind je Grundstück mindestens zu pflanzen:
1 Baum 1. Größenordnung und
2 Bäume 2.Größenordnung und
3 Sträucher (vgl. hierzu Anlage 1 des Bebauungsplanes).
Für diese Pflanzungen sind heimische Laubholzarten zu verwenden.
Darüberhinausgehende Pflanzungen unterliegen keinen Bindungen oder Beschränkungen.

VERFAHRENSVERMERKE

Diese Satzung tritt mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Engelschoff, den 28.06.1988 [signature] stellv. Bürgermeister — Gemeindedirektor [signature]

Der Rat der Gemeinde Engelschoff hat am 08.09.1987 gem.§ 2(1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluß wurde gem.§ 2(1) BauGB am 16.09.1987 ortsüblich bekannt gemacht.

Engelschoff, den 28.06.1988 — Gemeindedirektor [signature]

Die Panunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.*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.*Stand v. 26.05.87

Stade, den 08. Juli 1988 — Katasteramt Im Auftrage [signature]

Der Rat der Gemeinde Engelschoff hat am 08.09.1987 dem Bebauungsplanentwurf, der Begründung sowie den Textfestsetzungen und der örtlichen Vorschrift über Gestaltung zugestimmt und die Bürgerbeteiligung gem.§ 3(1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem.§ 4(1) BauGB beschlossen.

Engelschoff, den 28.06.1988 — Gemeindedirektor [signature]

Der Rat der Gemeinde Engelschoff hat am 26.11.1987 dem geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung, Textfestsetzungen sowie der örtlichen Vorschrift über Gestaltung zugestimmt und beschlossen, ihn gem.§ 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.12.1987 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Der Bebauungsplan hat mit Begründung, Textfestsetzungen und örtlicher Vorschrift über Gestaltung vom 18.01.1988 bis 22.02.1988 öffentlich ausgelegen.

Engelschoff, den 28.06.1989 — Gemeindedirektor [signature]

Der Rat der Gemeinde Engelschoff hat am 21.03.1988 aufgrund eingegangener Bedenken und Anregungen Änderungen geringfügigen Umfangs und geringer Bedeutung zugestimmt und am 01.05.1988 die eingeschränkte Beteiligung gem.§ 3(3) BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne des § 13(1) Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 13.05.1981 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10.06.1988 gegeben.

Engelschoff, den 28.06.1988 — Gemeindedirektor [signature]

Der Rat der Gemeinde Engelschoff hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3(2) BauGB am 28.06.1988 diesen Bebauungsplan mit Begründung, Textfestsetzungen und örtlicher Vorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Engelschoff, den 28.06.1988 — Gemeindedirektor [signature]

Der Landkreis Stade (Az. 61.06.4.14.3) hat mit Verfügung vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben erklärt, daß keine Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 BauGB verletzt wurden.

Stade, 17.10.1988 — Siegel — Landkreis Stade Der Oberkreisdirektor Im Auftrage gez. Schellberg

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem.§ 11(3) BauGB ist gem.§ 12 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Engelschoff, den — Gemeindedirektor

GEMEINDE ENGELSCHOFF-NEULAND
SAMTGEMEINDE HIMMELPFORTEN

BEBAUUNGSPLAN NR.3
FÜR DAS GEBIET
"IM HORN III"
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
M.1:1000

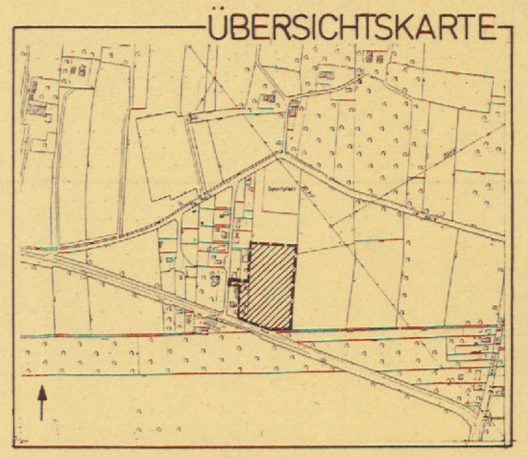
PRÄAMBEL

Der Rat der Gemeinde Engelschoff-Neuland hat den Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet "Im Horn III" bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.
Die Rechtsgrundlagen sind hierfür § 1 Abs.3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl.I S.2253), § 56 und § 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 11.4.86 (Nds.GVBl.S.103) und § 6 und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.82 (Nds.GVBl.S.229).

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.Fassung der Bekanntmachung v.8.Dezember 1986 (BGBl.I,2253)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.Fassung der Bekanntmachung v.15.September 1977, zuletzt geändert durch die 3.Verordnung zur Änderung der BauNVO v.19.12.86
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) v.30.Juli 1981 sowie die Anlage zur PlanzVO 1981 und die DIN 18003
4. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.Fassung der Bekanntmachung v.23.Juli 1973, zuletzt geändert durch Gesetz v.11.April 1986 (Nds.GVBl. S.103)
5. Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung v.22.Juni 1982 (Nds.GVBl. S.229)
6. Niedersächsisches Naturschutzgesetz v.22.März 1981 (Nds.GVBl. S.31)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) v.15.März 1974, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.März 1982 (BGBl.I, S.281)
8. Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v.30.Mai 1978 (Nds.GVBl. S.517)

ÜBERSICHTSKARTE



PLANENTWURF

STAND 27.8.87
ERG. 16.12.87/27.3.88

DIPL.ING.U.CAPPEL
STADTPLANER+ARCHITEKT
WASSERKRUG 43
2161 ENGELSCHOFF
04144-1526

Engelschoff, den 30. Juni 1988 [signature]

Gez. OE/C