

SATZUNG DER GEMEINDE ESTORF ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 10 "Auf den Führen"

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 BauGB und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Estorf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 "Auf den Führen", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Estorf, den
(Der Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Estorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 "Auf den Führen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Estorf, den
(Der Gemeindedirektor)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Stade
Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.12.2020). 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. Vermessungssing.)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Estorf hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 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.

Estorf, den
(Der Gemeindedirektor)

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

Estorf, den
(Der Gemeindedirektor)

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

Estorf, den
(Der Gemeindedirektor)

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.

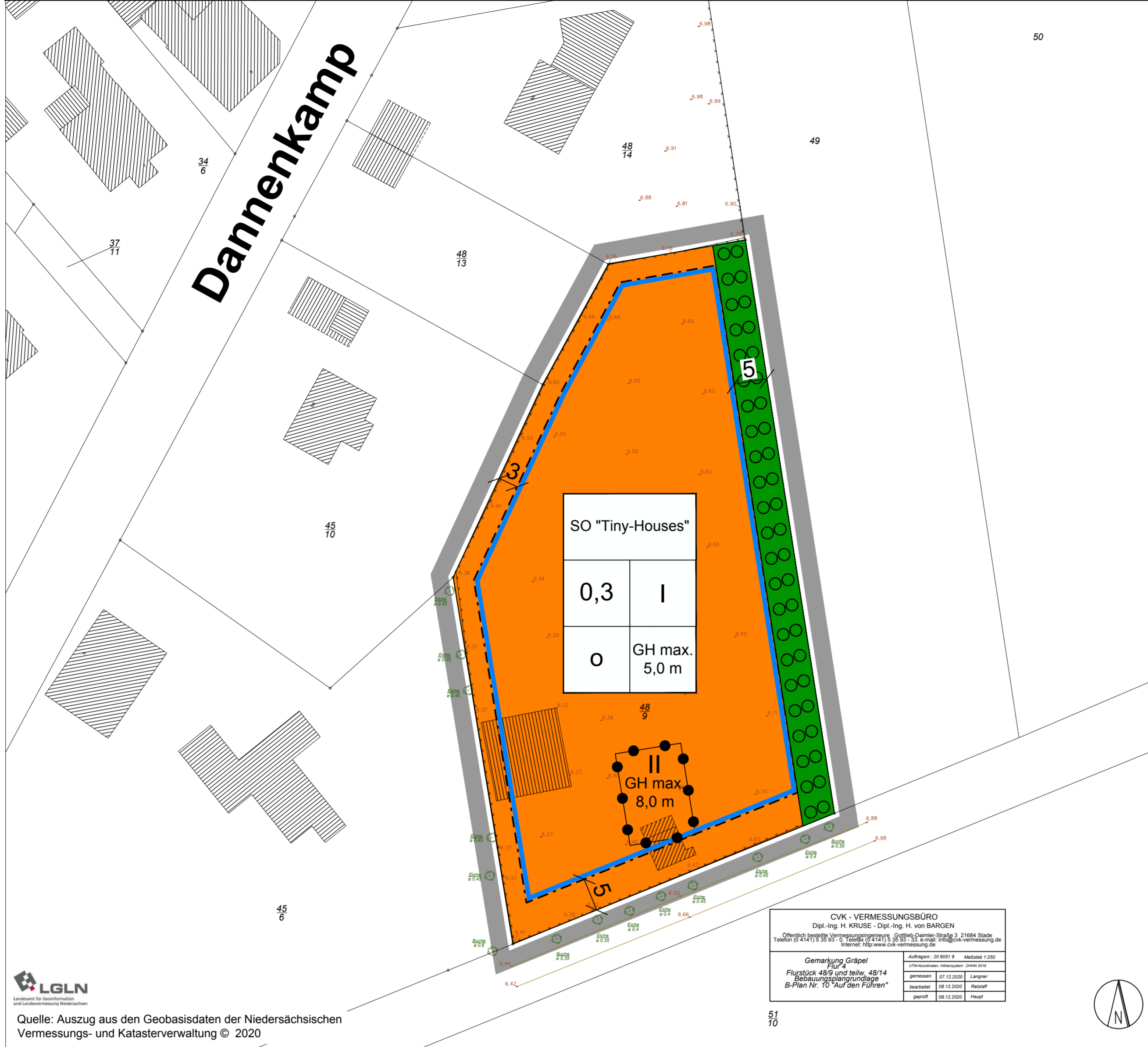
Estorf, den
(Der Gemeindedirektor)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmallee 96, 22767 Hamburg,
Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den
(Planverfasser)

Planzeichnung



Maßstab 1 : 500

Planzeichenerklärung

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen** Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) 2017
- Art der baulichen Nutzung**
- SO** Sonstiges Sondergebiet: Tiny-Houses (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)
- GH 5,0 m Maximale Gebäudehöhe, Vgl. textl. Festsetzung Nr. 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- O offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Grünflächen**
- private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, vgl. textl. Festsetzung Nr. 5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter**
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern, z.B. 48/9
- vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
- Bemaßung in Metern, z.B. 3

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

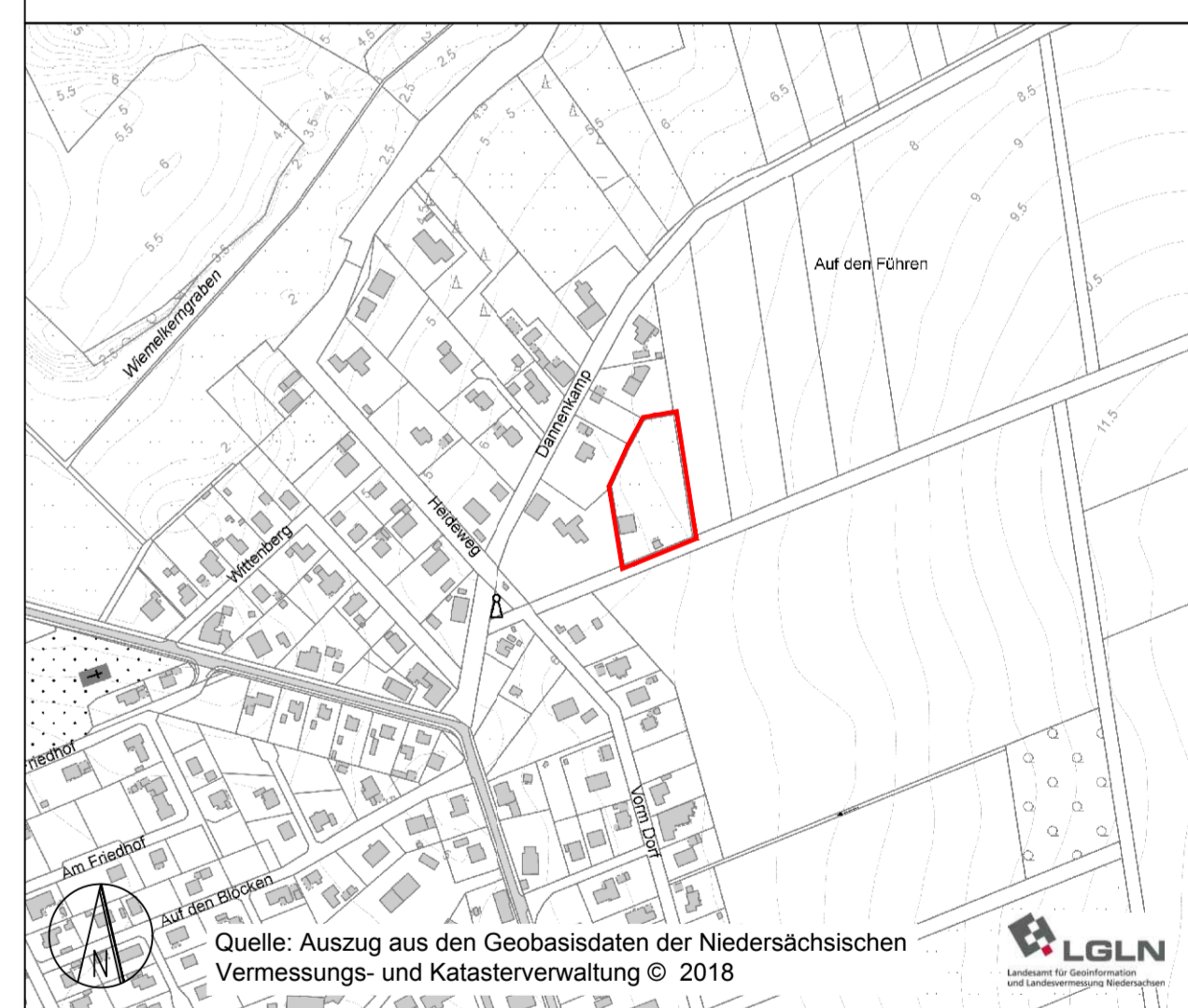
- 1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Sonstiges Sondergebiet (SO „Tiny-Houses“) gemäß § 11 BauNVO**
- Das sonstige Sondergebiet "Tiny-Houses" dient der Errichtung von Kleinstwohnhäusern sowie den dazugehörigen Nebenanlagen.
- Zulässig sind:
- Kleinstwohnhäuser bis zu einer Grundfläche von 55 m² die dem dauerhaften (mindestens 5 Einheiten) oder temporären Wohnen und dem Ferienwohnen dienen,
 - Gebäude und Anlagen die der Versorgung des Gebietes dienen (Stellplätze, Garagen, Gebäude für Gemeinschaftsräume, Cafe/Kiosk, Sanitärräume),
 - Grün- und Freizeitanlagen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Höhe der baulichen Anlagen**
- 2.1 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt die oberste Dachbegrenzungskante. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder technische Anlagen, unberücksichtigt.
- 2.2 Als Höhenbezugspunkt dient die Oberkante der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche des Grundstückes.
- 2.3 Im Sonstigen Sondergebiet "Tiny-Houses" ist je Einzelhaus höchstens eine Wohneinheit zulässig.
- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)**
- 2.4 Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen i. S. d. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Abweichend davon wird bestimmt, dass Grundflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO, deren Überdachungen dauerhaft begründ sind, nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind.
- 3 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 NBauO sind sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO unzulässig.
- 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 4.1 Die oberirdischen Stellplätze sind im wasserundurchlässigen Aufbau mit einem Abflussbeiwert nicht höher als 0,5 anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.).

- 4.2 Die Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von baulichen Anlagen, 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 sind vollständig mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung zugunsten von Solaranlagen abgesehen werden.
- 5 Grünordnerische Planungen und Nutzungsregelungen zu Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)
- 5.1 Im Sonstigen Sondergebiet sind auf jeder Parzelle mindestens ein heimischer bzw. standortgerechter Laubbaum (Gehölzqualität STU 16-18 cm, 3 xv. mit Ballen) als Hochstamm gemäß der Pflanzliste A zu pflanzen. Er ist in der nächsten Pflanzperiode nach Baubeginn durch den Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Wildverbiss zu schützen. Alternativ dürfen hochstämmige Obstbäume (gem. Liste regionaltypischer Obstsorten des Landkreises Stade) gepflanzt werden. Bei Verlust ist Ersatz auf derselben Parzelle durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu schaffen.
- 5.2 Die Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit mindestens 5 verschiedene Arten von Gehölzen gemäß der jeweiligen Pflanzliste A und der Pflanzliste B in Reihen zu bepflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister der Pflanzliste A und 2/3 Sträucher der Pflanzliste B zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen sowie vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.
- 5.3 Nadelgehölze und Kirschlorbeeren sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.
- Pflanzliste A: 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)
- Pflanzliste B: Sträucher in der Qualität: leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm: Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | Roter Hartrieel (Cornus sanguinea) | Schlehe (Prunus spinosa) | Wildbirne (Pyrus pyrastrer) | Hasel (Corylus avellana) | (Euonymus europaeus) | Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) | Salweide (Salix caprea)

HINWEISE

- 1 Denkmalschutz**
- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.
- 2 Kampfmittelbelastung**
- Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei das Ordnungsamt, Feuerwehreinheit oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.
- 3 Baumschutz**
- Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.
- 4 Artenschutz**
- 4.1 Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Zu anderen Zeiten ist eine fachkundige Kontrolle auf Nester und Brutquartiere notwendig, um Beeinträchtigungen auszuschließen.
- 4.2 Beim Abriss von Gebäuden ist grundsätzlich eine Ausschlussfrist im Zeitraum 1. März bis zum 30. November zu beachten, um die Tötung und Verletzung von Fledermäusen oder gebäudebrütenden Vogelarten zu vermeiden.
- Vor Abriss vorhandener Gebäude sind diese auf Vorkommen gesetzlich geschützter Arten wie z.B. Fledermäuse oder Vogelarten durch eine fachkundige Umweltbaubegleitung zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 4.3 Zur Verbesserung des Angebotes an Nistmöglichkeiten sind im Umfeld der neu zu errichtenden Gebäude 6 Nistkästen für Brutvögel zu installieren, diese sind in mindestens 4 m Höhe mit dem Flugloch nach Süden oder Osten auszurichten.
- 4.4 Zur Verbesserung des Lebensraumes für Fledermäuse sind an den neuen Gebäuden 6 Fledermauskästen in geeigneter Höhe und Ausrichtung nach Ende der Baumaßnahmen anzubringen.
- 4.5 Als Maßnahme zum Insekten- und Fledermausschutz ist die Reduzierung der Beleuchtung an den Gebäuden und auf den Parkplätzen auf ein Minimum anzustreben. Die Lichtquellen sollten möglichst niedrig angebracht werden, so dass eine großräumige Anlockwirkung von Insekten verhindert wird. Es sollten voll abgeschirmte Leuchten verwendet werden, die das Licht nach oben und zur Seite abschirmen und nur den gewünschten Raum beleuchten. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe heraus ragen. Es sind nur warmweiße Lampen zu verwenden bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampfampfen und LEDs ohne Blauanteile). Die Beleuchtung sollte durch Bewegungsmelder und/oder Teil- bzw. Nachtabschaltung gesteuert werden
- 5 Kompensationsmaßnahmen**
- Dem Bebauungsplan Nr. 10 werden innerhalb der externen Ausgleichsfläche Kompensationsflächenpool "Wasserkruger Moor", Flur 14, Flurstück 39/12 (Teilweise), die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung zugeordnet. Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden innerhalb der zugeordneten externen Ausgleichsfläche folgende Maßnahmen umgesetzt: Extensivgrünland.

Übersichtsplan M 1:5.000



Gemeinde Estorf
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 10 "Auf den Führen"

Entwurf - Stand: 20.12.2022 Maßstab 1:500

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

Gemeinde Estorf
Mittelweg 2
21709 Himmelpforten