

SATZUNG DER GEMEINDE HIMMELPFORTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "ÖSTLICH DER PORTA-COELI-SCHULE" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKnVG) hat der Rat der Gemeinde Himmelpforten diesen Bebauungsplan Nr. 35 "Östlich der Porta-Coeli-Schule", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Himmelpforten, den 16.03.2016, gez. Bernd Rösener
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat in seiner Sitzung am 09.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 "Östlich der Porta-Coeli-Schule" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 31.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Himmelpforten, den 16.03.2016, gez. Bernd Rösener
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat in seiner Sitzung am 09.12.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 22.02.2016 bis 22.02.2016 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Himmelpforten, den 16.03.2016, gez. Bernd Rösener
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2016 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Himmelpforten, den 16.03.2016, gez. Bernd Rösener
(Bürgermeister)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am 24.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Himmelpforten, den 16.03.2016, gez. Bernd Rösener
(Bürgermeister)

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

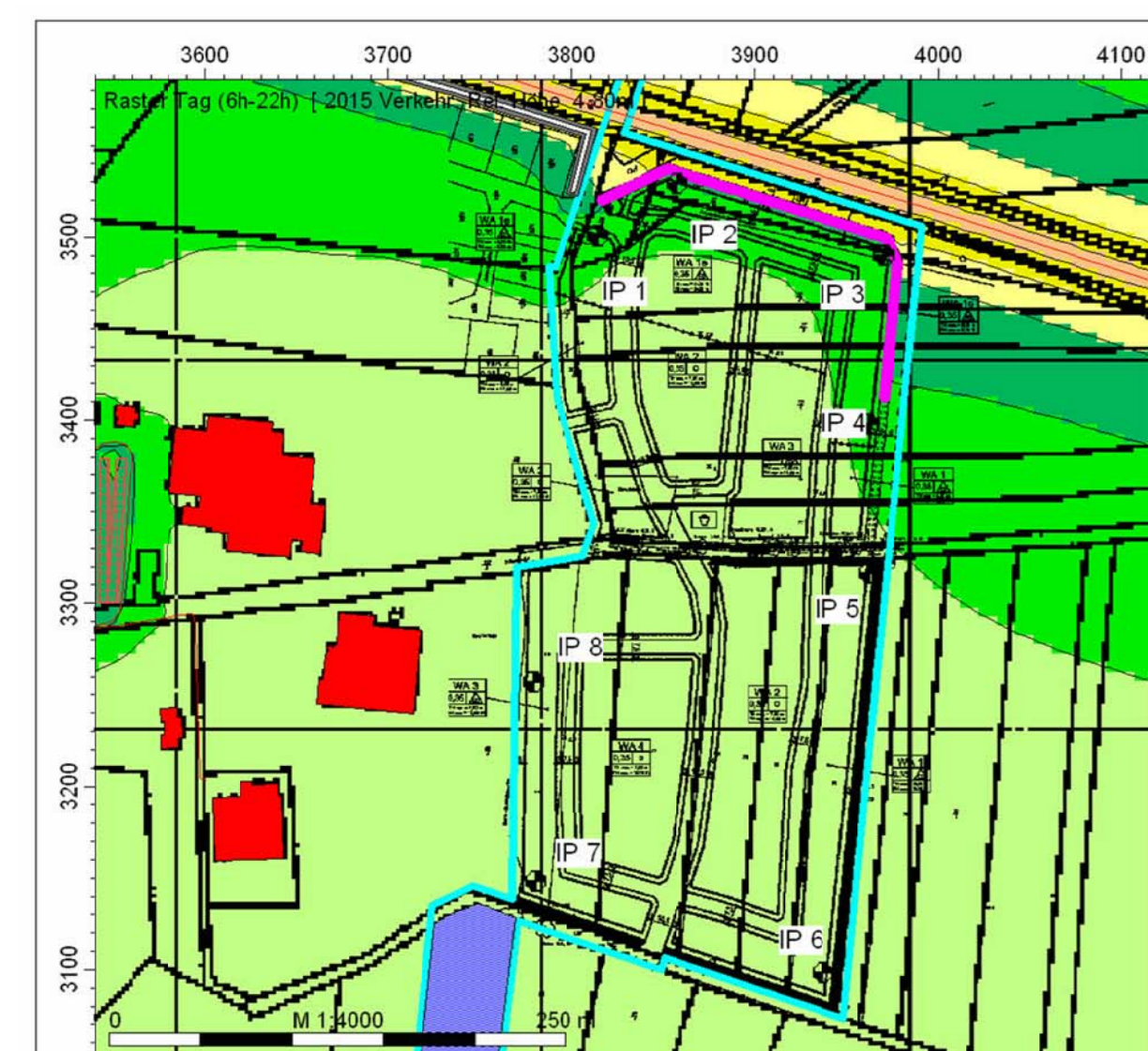
Himmelpforten, den
(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2014 LGLN

Regionaldirektion Otterndorf
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.08.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den
(Katasteramt Stade)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
cappel + kranzhoff, stadtentwicklung und planung gmbh
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10, Fax - 2179 11
Himmelpforten, den 16.03.2016
(Stadtplaner)



Tag (dB-2h) DN 4109 (+dB) Lärmpegelbereiche	Projekt: Gemeinde Himmelpforten Aufstellung B-Plan Nr. 35 "Östlich der Porta-Coeli-Schule"
I - 55 dB(A)	Bewertung: DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989 maßgeblicher Außenlärmpegel
II - 56-60 dB(A)	Darstellung: Lärmpegelbereiche (H=4,8 m)
III - 61-65 dB(A)	Bearbeiter: K. Roesener
IV - 66-70 dB(A)	Stand: 09.12.2015
V - 71-75 dB(A)	Bemerkung: -
VI - 76-80 dB(A)	
VII - 81 dB(A)	

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
2.1 Die Traufhöhe ist als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt.
2.2 Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die Fahrbahnoberkante der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Erschließungsstraße in Fahrtrichtung mittig zum jeweiligen Grundstück.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
4.1 In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ und „WA 3“ sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
4.2 In den allgemeinen Wohngebieten „WA 2“ sind höchstens vier Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
4.3 In allgemeinen Wohngebiet „WA 4“ sind höchstens sechs Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- Gründerung** (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)
5.1 Im Straßenraum der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Abstand von höchstens 50 m standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Hierfür kommen als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde und Eberesche.
5.2 Auf dem landwirtschaftlichen Weg (Flurstück 7710, Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung) und der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 7710) sind Bepflanzungen nicht zulässig.
5.3 Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 10 cm in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde und Eberesche. Alternativ dürfen auch folgende hochstammige Obstbäume gepflanzt werden: Apfelsorten: Knebusch, Martini, Rotfranz, Zilronapfel, Finkenwender Herbstprinz, Grafenstein; Birnensorten: Bürgermeisterbirne, Gute Gause, Ohnhüschchen
5.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit einer 3-reihigen Strauch-Baum-Hecke, bestehend aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, zu bepflanzen. Für die Pflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden: Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Aspe (Populus tremula), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Eingriffliger Weidenspinner (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Wildbirne (Pyrus pyraeaster), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Eucyrtus europaeus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Es sind mindestens fünf verschiedene Arten zu einhergehend gleichen Teilen zu verwenden. Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm. In der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 0 m ein Heister 2 x verpflanzt, h 150-200 cm zu pflanzen. Die Sträucher sind vor Wildverbiss zu schützen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzung in der gleichen Art und Qualität an der gleichen Stelle zu schaffen.
5.5 Die Lärmschutzwand ist mit Kletterpflanzen zu begrünen. Hierfür ist Efeu im Abstand von 1m beidseitig der Wand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5.6 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) sind am Rande der Regenrückhaltefläche Gehölze gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Die Anpflanzungen sind mit einem 1,6 m hohen Knotenpflanzzaun einzuzäunen. Der Knotenpflanzzaun ist nach 5-8 Jahren zu entfernen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzung in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen. Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: leichter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm.
Pflanzenliste A
Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Eingriffliger Weidenspinner (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Wildbirne (Pyrus pyraeaster), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Eucyrtus europaeus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Ohrwende (Salix aurita), Salweide (Salix caprea) und Brombeere (Rubus fruticosus).

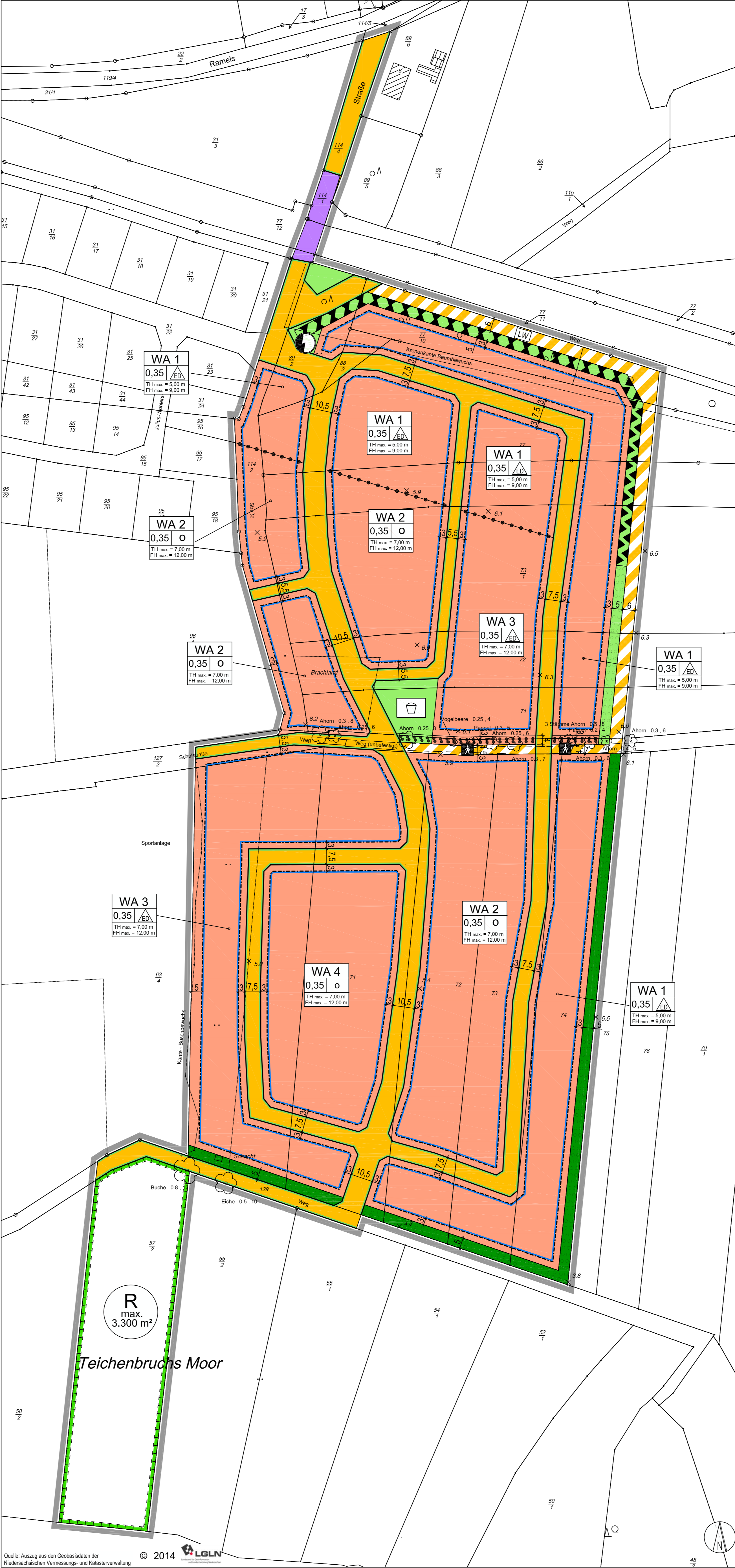
Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Notwendige Stellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)
In Einzel- und Doppelhäusern sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Bei Wohngebäuden mit Mietwohnungen sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit sowie ein zusätzlicher Besucherstellplatz je Gebäude vorzusehen.

Hinweise

- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde**
1.1 Im Gebiet des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal (Fundstellennummer 19 und 39) gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) vorhanden. Nach § 13 Abs. 1 NDenSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Um die Ausdehnung und den Umfang des vermuteten Bodendenkmals abzuklären, ist im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Die Kosten hierfür hat nach § 6 Abs. 3 NDenSchG der Verursacher zu tragen. Erst nach den Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss. Die Kosten hierfür hat ebenso der Verursacher zu übernehmen. Bitte nehmen Sie zur weiteren Absprache Kontakt mit der Kreisarchäologie Stade (Daniel Nöster, Tel.: 04141-942216; daniel.noester@landkreis-stade.de) auf.
1.2 Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich Kreisarchäologie des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.
- Trinkwasserschutz**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Himmelpforten, Schutzzone IIIA. Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Himmelpforten des Trinkwasserverbundes Stader Land in Doltern, Landkreis Stade (Wasserschutzgebietverordnung Himmelpforten, Flur 2, Flurstück: 621) ist zu beachten. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden.
- Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
- Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen**
Bei allen Bauarbeiten sind die Bäume gemäß den Regeln der Technik, insbes. DIN 18920 zu schützen.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
5.1 Der Beginn der Bauarbeiten (Baufeldräumarbeit) ist in die Zeit außerhalb der Brutzeit und der Aufzuchtzeit der Jungen von bodenbrütenden Vögeln (Anfang März bis Ende August) zu legen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn vorher bei Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass in den betreffenden Flächen keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden; die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. In diesem Fall sind ggf. geeignete Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind von Fachkundigen zu begleiten.
5.2 Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.
- Externe Kompensationsmaßnahmen**
Als externe Kompensationsmaßnahmen zu diesem Bebauungsplan werden auf einer ca. 1,01 ha großen Fläche im Kompensationsflächenpool „Sandkrug“ (Gemarkung: Helmstedt, Flur 2, Flurstücke 229/98 und 98/3 teilweise) ca. 1,01 ha Erlaufaforstung (Aufwertung 2-1; Ausgleich für 0,02 ha Bodenversiegelung) sowie auf einer ca. 0,96 ha großen Fläche im Bereich „Cuhrenhof“ (Gemarkung: Himmelpforten, Flur 2, Flurstück: 621) ca. 0,97 ha Gehölzpflanzung (Aufwertung 2-1; Ausgleich für 1,94 ha Bodenversiegelung) umgesetzt.
- Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen**
Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 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. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebiet nach § 178 BauGB Gebrauch machen.
- Aufstellflächen und Ein- und Ausfahrten im Bereich des Bahnüberganges**
Im Straßenraum der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist im Rahmen der Erschließungsplanung ein Stauraum von 25 m ab Bahnrampe vorzusehen. Ein- und Ausfahrten sowie Einmündungen sind ebenfalls 25 m von der Bahnrampe abzurücken.
- Lärmschutz**
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm, insbesondere durch den Schienenverkehr der Eisenbahnstrecke Hamburg-Cuxhaven vorbelastet. Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Lärmpegelbereich I. Lediglich kleine Bereiche im Norden bzw. Nordosten liegen nach Realisierung der Lärmschutzwand im Lärmpegelbereich II (nach DIN 4109, Bezugshöhe Obergeschoß (4,80m)) (siehe nebenstehende Abbildung). Es wird empfohlen, dass Räume, in denen besonders hohe Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind, vorsorglich auf die dem Lärm abgewandte Seite gelegt werden oder zumindest auf einer abgewandten Seite belüftet werden können. Weiter wird empfohlen, die Gebäude so anzuordnen, dass eine abschirmende Wirkung für die Gartenbereiche entfällt. Bei der Errichtung von Gebäuden, die dem Wohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Mensch dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

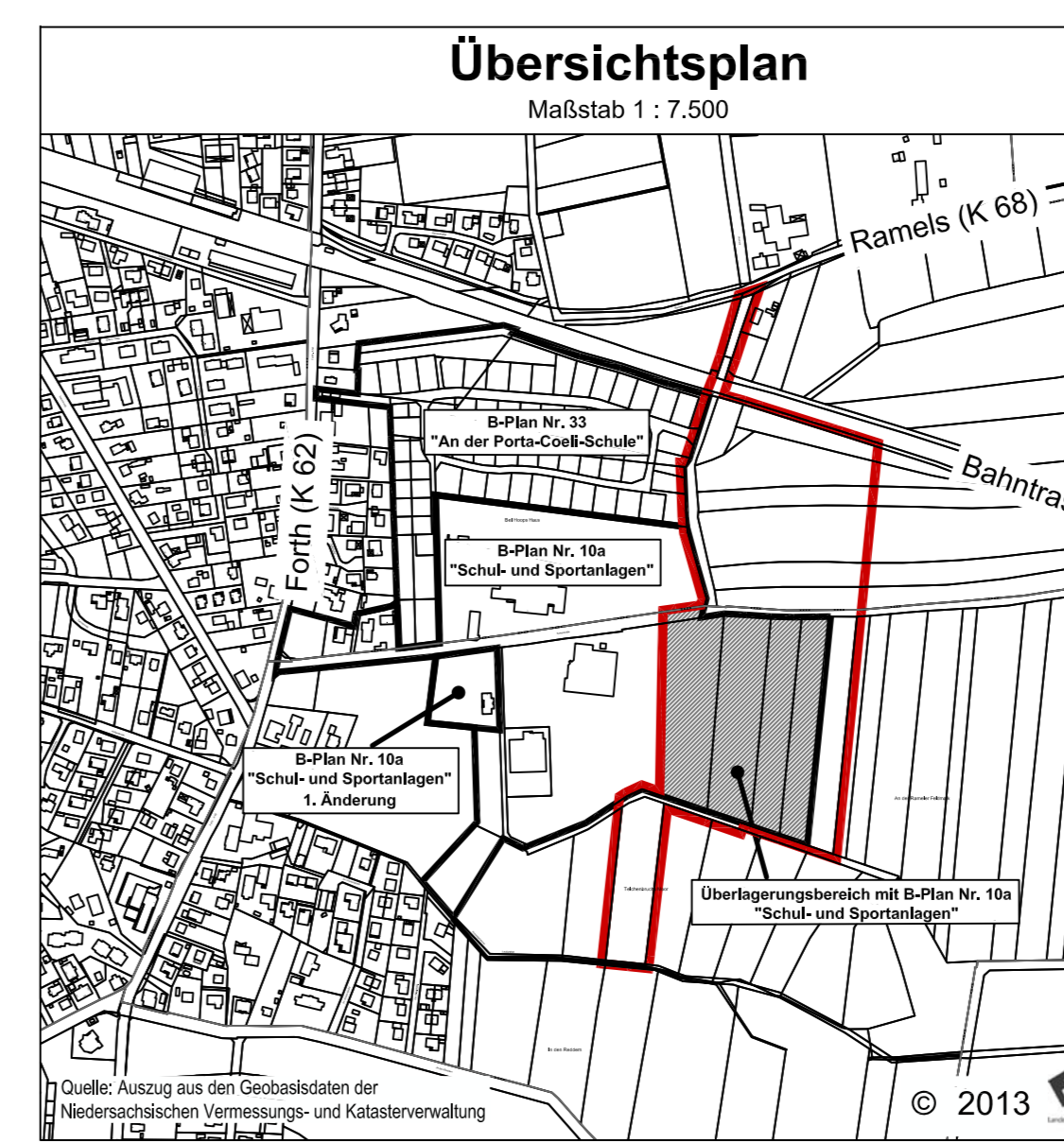
Planzeichnung



Planzeichenerklärung

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

- Art der baulichen Nutzung**
WA 1 Allgemeine Wohngebiete mit Bezeichnung, z. B. "WA 1" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)
 - Maß der baulichen Nutzung**
0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
TH max. maximal zulässige Traufhöhe (TH), beidseitig 7 m (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)
FH max. maximal zulässige Firsthöhe (FH), beidseitig 12 m (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
o Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)
 - Verkehrsflächen und Flächen für den überörtlichen Verkehr**
o Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
o Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
o Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
o Zweckbestimmung: Landschaftsarchitektonischer Weg
o Bahnanlagen (nachträgliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Versorgungsfähige Elektrizität**
o Zweckbestimmung: Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen**
o Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
o Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
o Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
o Regenwasser-Schallbecken, maximal 3.300 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)
 - Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)
o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a; vgl. textliche Festsetzungen)
o Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b; vgl. textliche Festsetzungen)
 - Sonstige Planzeichen**
o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
o Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB), hier Lärmschutzwand h=5,0 m über Gelb.
o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (vgl. textl. Festsetzungen)
- Nutzungsschablonen, vgl. textl. Festsetzungen
- | | | |
|--------------------------|------------------------|---------------------|
| At der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise |
| | max. Traufhöhe in m | max. Firsthöhe in m |
- Kennzeichnungen ohne Normcharakter**
o vorhandene Grundstücksgrenzen
o Flurstücksnummern
o Gebäude mit Nebengebäuden
o Bemessung in Metern



Gemeinde Himmelpforten
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten | Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 35
"Östlich der Porta-Coeli-Schule"
mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahrensstand: Satzung März 2016

Gemeinde Himmelpforten Mittelweg 2 21709 Himmelpforten Tel.: 04144-29-18	Planverfasser: cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh Poststraße 27, 21709 Himmelpforten Tel.: 04144 - 2179 - 10
--	---