

SATZUNG DER GEMEINDE OLDENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "Wilhelm - Schröder - Straße "

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Oldendorf diesen Bebauungsplan Nr. 26 "Wilhelm - Schröder - Straße" im Verfahren nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Oldendorf, den (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Oldendorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 "Wilhelm - Schröder - Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsblich bekannt gemacht.

Oldendorf, den (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Oldendorf hat in seiner Sitzung am 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 ortsblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldendorf, den (Bürgermeister)

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

Oldendorf, den (Bürgermeister)

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

Oldendorf, den (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 Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Oldendorf, den (Bürgermeister)

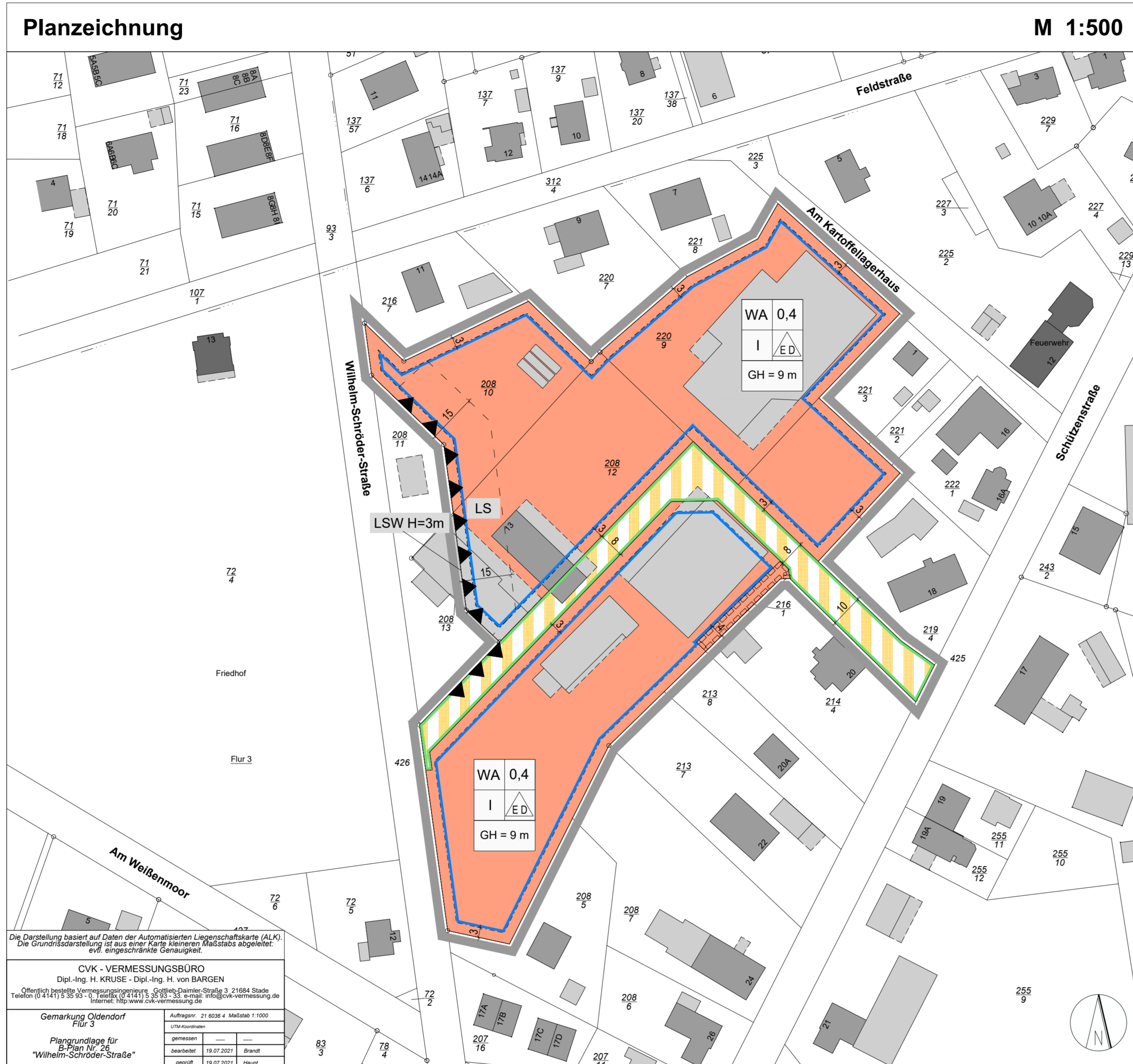
Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2021 LGLN
Landamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf
Die Planunterlagen entsprechen 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 (Stand 19.07.2021).
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 - 380 375 670, E-Mail mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den (Planverfasser)



- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) 2017
- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 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 9 zulässige Gebäudehöhe in Metern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung
- Bauweise, Baugrenzen**
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
- Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

- Sonstige Planzeichen**
- LSW H = 3m Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier Lärm-Schutz-Wand mit Höhe = 3 m über Oberkante der Erschließungsflächen, vgl. textl. Festsetzung
 - LS Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), vgl. textl. Festsetzung
 - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), vgl. textl. Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 26 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nutzungsschablone**, vgl. textl. Festsetzungen:
- | Art der Baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) |
|----------------------------------|------------------------|
| zulässige Zahl der Vollgeschosse | zulässige Bauweise |
| Höhen baulicher Anlagen | |
- 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter**
- vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Gebäude mit Nebengebäuden
 - Flurstücksnummern, z.B. 208/12
 - Bemaßung in Metern, z.B. 3

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (WA)
In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO folgende Ausnahmen nicht zulässig:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe sowie
 - Tankstellen.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberkante der fertigen Erschließungsstraße im Bereich der Fahrbahnmittlinie an der jeweiligen Grundstückszufahrt. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind sowie Garagen, Carports i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Mindestgrundstücksgrößen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße für Grundstücke 400m².
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten sowie in Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig.
- Geh- und Fahrrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die gekennzeichnete Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten des Eigentümers des südlich angrenzenden Grundstückes zu belasten.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7.1 Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm von mind. 12 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus), Birke (Betula pendula), Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus), Eberesche (Sorbus aucuparia). Alternativ können hochstämmige Obstbäume der Sorten Knebusch, Martini, Rotfranz, Grafensteiner, Zitronenapfel, Finkenwerder Herbstsprinz, Birnensorten: Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Ohnhüschchen gepflanzt werden. Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.
7.2 Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports bis 15 Grad Dachneigung, ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten und verglaste Wintergärten sowie mit Photovoltaik- oder Solaranlagen versehene Dachflächen, sind mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
- Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8.1 In dem mit LSW gekennzeichneten Bereich für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärm-Schutz-Wand in einer Höhe von mindestens 3 m über dem Geländeneiveau zu errichten.
8.2 Innerhalb der mit LS gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind bei Errichtung und Änderung von Wohngebäuden im 1. Obergeschoss Schlafräume nur auf der lärmabgewandten Seite (Ostseite) zulässig.

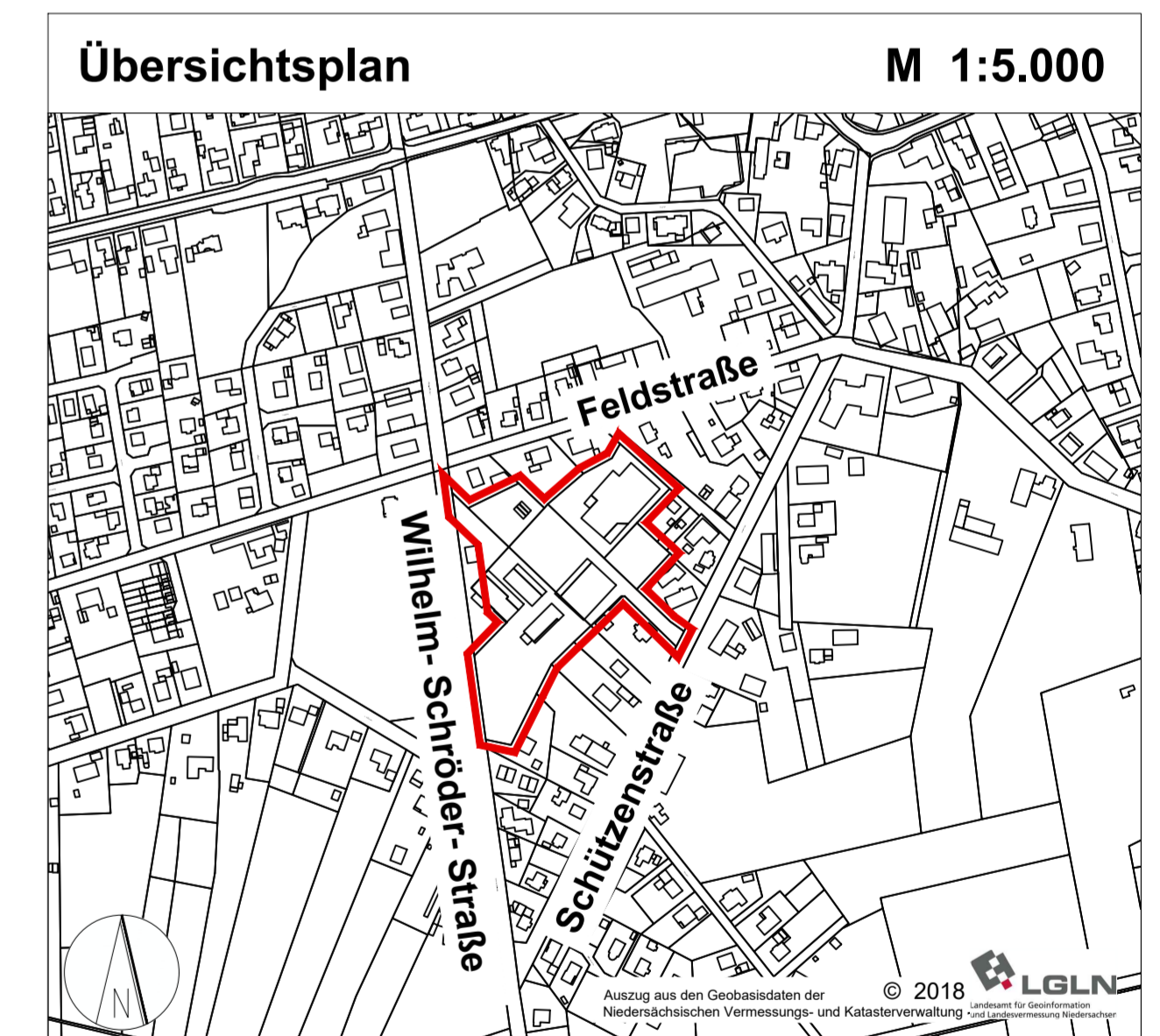
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 Abs.1 u. 3 NBauO)

- Fassaden**
Für die Außenwände der Gebäude ist Ziegelmauerwerk zu verwenden. Es sind nur Materialien mit matter, nicht glänzender Oberfläche zu verwenden. Auf Teilflächen sind bis 40 % andere Materialien zulässig.
- Dächer**
Für die Dacheindeckung bei Dachneigungen ab 16 Grad sind nur Materialien mit matter, nicht glänzender Oberfläche zulässig. Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken. Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie auf oder in den Dachflächen sind zulässig.
Für die Dacheindeckung untergeordneter Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist auch Glas zulässig.
- Einstellplätze**
In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.
- Gestaltung der nicht überbauten Flächen**
Die ungebauten, privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen bzw. als Grün-/Gartenfläche anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Für die gärtnerische Gestaltung sind Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Zierkieles, Splitt und Steine) nicht zulässig. Die Anlage von Gartenteichen ist zulässig.

Hinweis zur Nichtbeachtung 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 Euro geahndet werden.

HINWEISE

- Artenschutz**
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. Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden.
- Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen**
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. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen. Vorhandene Gehölze außerhalb des Plangebietes dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Kampfmittelbelastung**
Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen. 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.
- Alltlastenverdacht**
Aufgrund der vorigen Nutzung des Plangebietes wurde eine Untersuchung auf potentiell in den Untergrund eingetragene Schadstoffe durchgeführt. Im Ergebnis geht von dem im Boden und in der Bodenluft nachgewiesenen Schadstoffen keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit aus. Auch eine mögliche Gefährdung für das Grundwasser ist auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse nicht abzuleiten.



Gemeinde Oldendorf
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 26 "Wilhelm - Schröder - Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf: Stand Februar 2022 Maßstab 1:500

Gemeinde Oldendorf
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