

SATZUNG DER GEMEINDE BURWEG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "EICHENWEG" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Planzeichnung

M 1:1.000



Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 1 u. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat der Gemeinde Burweg diesen Bebauungsplan Nr. 10 "Eichenweg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Burweg, den _____
(Gemeindedirektor)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Burweg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 "Eichenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Burweg, den _____
(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Burweg 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 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Burweg, den _____
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Burweg 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.

Burweg, den _____
(Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten

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

Burweg, den _____
(Gemeindedirektor)

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.

Burweg, den _____
(Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2022 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). 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. Verm.-Ing.)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von: Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmallee 96, 22769 Hamburg, Tel 040-380-375-670, Fax 040-380-375-671, mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den _____
(Planverfasser)

Textliche Festsetzung

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Fahrbahnkante der fertigen Erschließungsstraße im Bereich der Fahrbahnmitte an der jeweiligen Grundstückszufahrt. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile überschritten werden.

3 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, überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke 800 m² je Einzelhaus; für Doppelhausgrundstücke 400 m² je Haushälfte.

5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus sowie in Doppelhäusern je Haushälfte höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

6 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

6.1 Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm von mind. 10-12 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen.

6.2 Vorhandene heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1 m Höhe sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz durch drei Neupflanzungen gemäß Pflanzenliste A zu schaffen. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang min. 14 cm. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von min. 18 m² herzustellen. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind hier unzulässig.

6.3 Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports bis 15 Grad Dachneigung, ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten und verglaste Wintergärten sowie mit Solaranlagen versehene Dachflächen, sind mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

Pflanzenliste A: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Flatterulme (*Ulmus laevis*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*).

7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen grundsätzlich je nach Höhe des maßgeblichen Außenlärmpegels (MALP) die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten.

7.2 Innerhalb des Plangebiets sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm- Maße (erf. R'_{w,reg}) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten MALP bzw. Lärmpegelbereichen III, IV und V für Neubauten oder baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. R' _{w,reg}) der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büro Räume
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

7.3 Schlafräume:

In Bereichen, in denen ein Beurteilungspegel von L_{r,Nacht} > 50 dB (A) vorliegt, ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Beurteilungspegel von L_{r,Nacht} ≤ 50 dB(A) vorliegt.

7.4 Außenwohnbereiche:

Hausnahe Außenwohnbereiche entlang der Bahnstrecke sind in dem gekennzeichneten Bereich WA** auf der schienenabgewandten Gebäuseite anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation mittels Wintergärten oder verglaster Loggien vorzusehen.

7.5 Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 84 Abs. 1 u. 3 NBauO

1. Fassaden

Für die Außenwände der Gebäude ist rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk zu verwenden. Es sind nur Materialien mit matter, nicht glänzender Oberfläche zu verwenden. Auf Teilflächen sind bis 40 % andere Materialien zulässig. Vor Ausführung sind diese im Detail mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2. Dächer

Für die Dacheindeckung bei Dachneigungen ab 16 Grad sind nur matte Dachpfannen (ohne Engobe) in roten Farbtönen oder in Anthrazit (ohne Glasur) zulässig. Dächer sind neigungsgleich auszubilden. 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.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die unbauten, 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. Zierkies, Splitt und Steine) nicht zulässig. Die Anlage von Gartenteichen ist zulässig.

Hauszuwegungen und Stellplätze o.ä. sind in wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengitterstein oder Pflaster mit breiten Fugen auszuführen.

4. Einstellplätze

In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

Hinweise

Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal (Im Schacht 3). Es gelten die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) im Einzelfall.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Kreisarchäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Ausschlussfrist zur Gehölbeseitigung

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten. Zu anderen Zeiten ist eine fachkundige Kontrolle auf Nester und Brutquartiere notwendig, um Beeinträchtigungen auszuschließen. Bei positiven Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Baufeldräumung

Bei der Baufeldvorbereitung ist eine Ausschlussfrist zu berücksichtigen, um die Störung sowie die Tötung und Verletzung von Vögeln zu vermeiden. Die Arbeiten müssen im Zeitraum 1. November bis Ende Februar beginnen.

Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 31. Oktober beginnen, wenn durch örtliche Erfassung wenige Tage vor dem Beginn der Bauarbeiten durch eine fachkundige Person festgestellt wurde, dass auf der Baufläche keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden. Durch eine fachliche Darstellung ist zu dokumentieren, dass ein Verstoß gegen Artenschutzvorschriften ausgeschlossen wird.

Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. 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.

Baumschutz

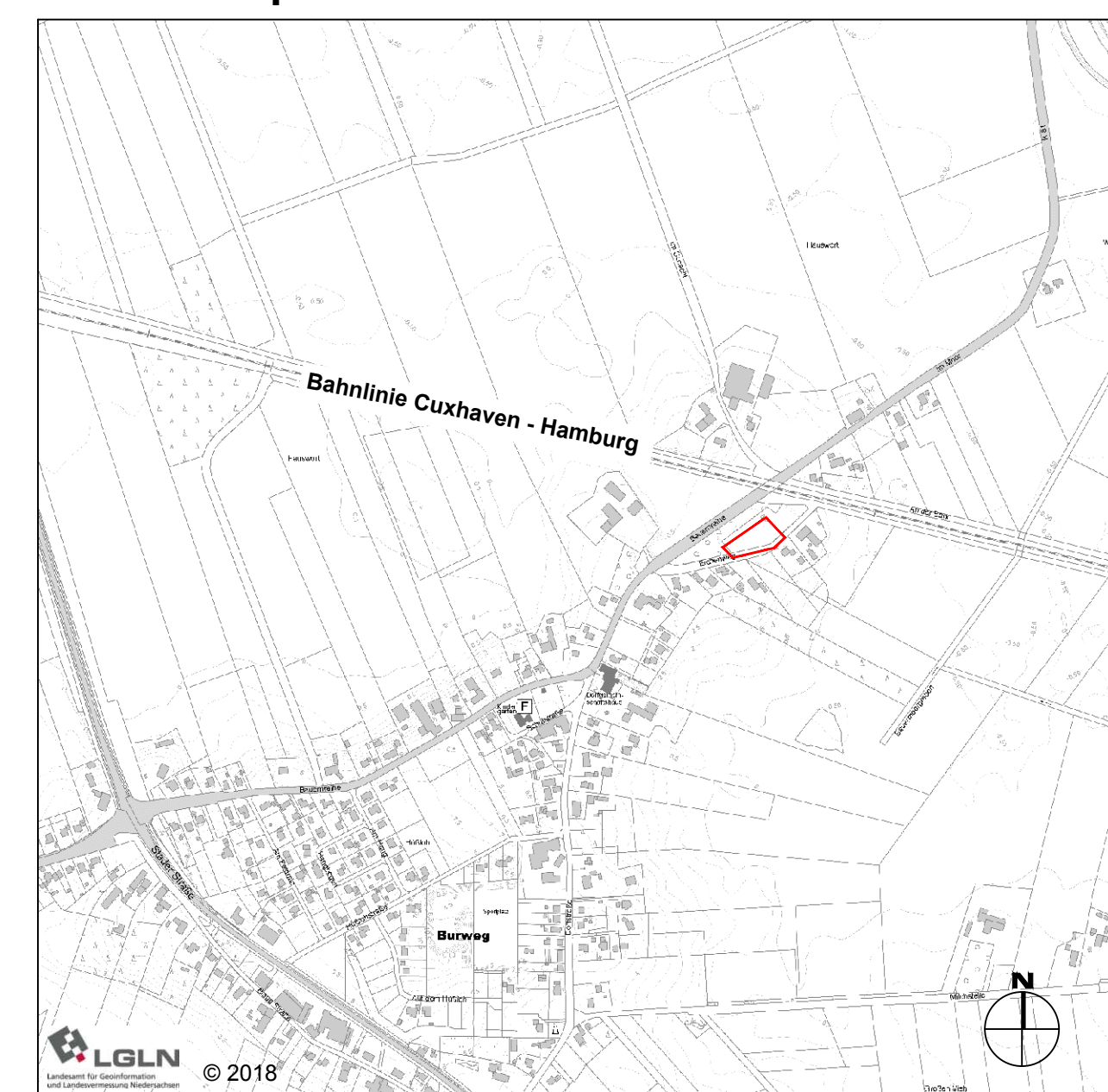
Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

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 1:10.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)
GH 10 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), vgl. textl. Festsetzungen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
WA ** Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Passiver Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) mit Bezeichnung des Bereichs, z.B. WA **, vgl. textl. Festsetzungen Nr. 7
LPB III Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Passiver Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) mit Bezeichnung des Lärmpegelbereichs, z.B. LPB III, vgl. textl. Festsetzungen Nr. 7
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Nutzungsschablone,

vgl. textl. Festsetzungen:

Art der Baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
zulässige Zahl der Vollgeschosse	zulässige Bauweise
Höhen baulicher Anlagen	

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

11/2 vorhandene Grundstücksgrenzen
11/2 Flurstücksnummern, z.B. 11/2
Gebäude mit Nebengebäuden

Gemeinde Burweg
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 10
"Eichenweg"

Maßstab 1:1.000

Stand: Erneuter Entwurf Dezember 2023

Gemeinde Burweg

Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel.: 04144-2099-0 Fax: -298

cappel + kranzhoff

Stadtentwicklung und Planung gGmbH
Palmallee 96, 22767 Hamburg
Tel.: 040 380 375 670 Fax: -671
mail@ck-stadtplanung.de