

# SATZUNG DER GEMEINDE HEINBOCKEL ÜBER DEN BEREICH "HAGENAH, ÜBERSCHUSS" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.07.99 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 "Hagenah, Überschuss" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.07.99, ortsblich bekanntgemacht.

Heinbockel, d. d. 26.07.99 J. J. Meyer (Bürgermeister)

Planursache: Legenschaftsbau, Gemarkung Hagenah, Flur 1 Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985; Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19.05.1995; Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stadt, den ... (Vermessungs- und Katasterbehörde Rotenburg / Stade)

Planverfasser:  
Cappel Architekten + Planer  
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten  
Tel 04144-1526 Fax -1016

Himmelpforten, den 13. Juli 1999 J. J. Meyer (Stadtplaner)

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.07.99 den Entwurf des Bebauungsplans und der Festsetzung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.07.99 ortsblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 26.07.99 bis zum 06.08.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Heinbockel, den 26.07.99 J. J. Meyer (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.07.99 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweifacher BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.07.99 ortsblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 26.07.99 bis zum 06.08.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Heinbockel, den 26.07.99 J. J. Meyer (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.07.99 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen.

Heinbockel, den 26.07.99 J. J. Meyer (Bürgermeister)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.07.99 ortsblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 26.07.99 rechtsverbindlich geworden.

Heinbockel, den 26.07.99 J. J. Meyer (Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Heinbockel, den ... (Bürgermeister)

Mängel der Abwägung  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

## Hinweis

**Trinkwasserschutz**  
Das Flurstück liegt in der beplanten Trinkwasserschutzzone III des öffentlichen Wasserversorgungsbereiches Heinbockel. Die in der Wasserversorgungs- und Katasterkarte des öffentlichen Wasserversorgungsbereiches Heinbockel, auch wenn diese noch nicht rechtskräftig ist, Das Grundwasser darf durch geplante Vorhaben hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden.

## Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBO) und des § 40 (6) der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Heinbockel diesen Bebauungsplan Nr. 10 "Hagenah, Überschuss" bestehend aus der Planzeichnung, den beabsichtigenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Heinbockel, den ... Der Bürgermeister

## Planzeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung  
[WA] Allgemeine Wohngebiete (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung  
0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
[ED] offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsmittelflächen  
[S] Straßenverkehrsflächen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsmittelflächen  
[S] Straßenbegrenzungslinie (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsmittelflächen  
[S] Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung = Rad- und Fußweg (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen  
[G] öffentliche und private Grünflächen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen  
[G] öffentliche Grünfläche: Spielplatz  
[P] private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
[R] Regendächerebene (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
[U] Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß den textlichen Festsetzungen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen gemäß den textlichen Festsetzungen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Gehölzen gemäß den textlichen Festsetzungen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen  
[G] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsschemata  
[Z] Art der baulichen Nutzung  
[GRZ] Grundflächenzahl (GRZ)  
[Bauweise] Bauweise  
[M] Mindestdachneigung

## Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB)  
§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB, § 4 BauNVO  
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise zulässig.  
1.2 In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohnbereiche zulässig. In Doppelhäusern höchstens eine Wohnfläche je Hausblock.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Bauliche Nebennutzungen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports dürfen die erstattungsfähigen Baugrenzen nicht überschreiten.  
3. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)  
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Doppthausgrundstücke 700 m<sup>2</sup>. Für Doppthausgrundstücke beträgt sie 400 m<sup>2</sup> je Hausblock.

4. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
Je Wohnblock sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.  
5. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)  
Zufahrten sind in höchstens 4 m Breite zulässig. Jedes Grundstück darf über höchstens eine Zufahrt verfügen. Ausnahmsweise können auch zwei Zufahrten zugelassen werden, wenn diese für die Zufahrt zum Grundstück mit getrennten Hauseingängen erforderlich sind.

6. Grundriß (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)  
6.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit Bepflanzung zu versehen und zu pflegen. Für diese Pflanzungen sind geeignete Arten, Sorten, Höhen, Gemarkungsbäume, Sträucher, Brombeeren, Vogeleisern und Hecken zu wählen.  
6.2 Die auf den Flächen mit Bindungen für Begrünungen und die Erhaltung von Gehölzen vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzung an gleicher Stelle zu leisten.  
7. Höhenlage der Bauteile (§ 9 (2) BauGB)  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird hinsichtlich der Höhenlage der Bauteile festgesetzt, daß das Erdgeschoß höchstens 1,60 m über dem Strahmenniveau in Höhe der Grundstücksmitte liegen darf.

## Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 86 Nr. 1 NBO)

1. Außenwände  
Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist die Außenwand in der Höhe über dem Erdgeschoß mit einem Anteil von mindestens 50 % der Außenwände (bzw. untergeordneten Bauteile, bauliche Anbauten) mit einem Anteil von mindestens 40 % zu versehen, wenn eine Fläche von 40 qm nicht überschritten wird.  
Für die Diebelsicherung ist nur Metall mit matter Oberfläche in den Farben rot, braun, grau oder anthrazit zulässig.

## Übersichtsplan 1:10.000



Gemeinde Heinbockel  
Samtgemeinde Oldendorf - Landkreis Stade  
Kartenverfasser: Cappel / Planer  
BauNVO: 90  
Verlag: Oldendorf, den 27. Juli 1999  
Samtgemeinde Oldendorf  
Der Samtgemeindevorstand  
[Signature]

2. Ausfertigung  
Maßstab 1:1.000  
cappel  
architekten + planer  
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten  
Tel. 04144-1526 Fax 04144-1016  
Stand: 13.02.1999