

# SATZUNG DER GEMEINDE HEINBOCKEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM FRIEDHOF"

## MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Heinbockel diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Am Friedhof", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Heinbockel, den (Bürgermeister)

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Heinbockel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 "Am Friedhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Heinbockel, den (Bürgermeister)

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Stade  
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. Vermessungsg.)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Heinbockel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 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.

Heinbockel, den (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Heinbockel hat den Bebauungsplan Nr. 17 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

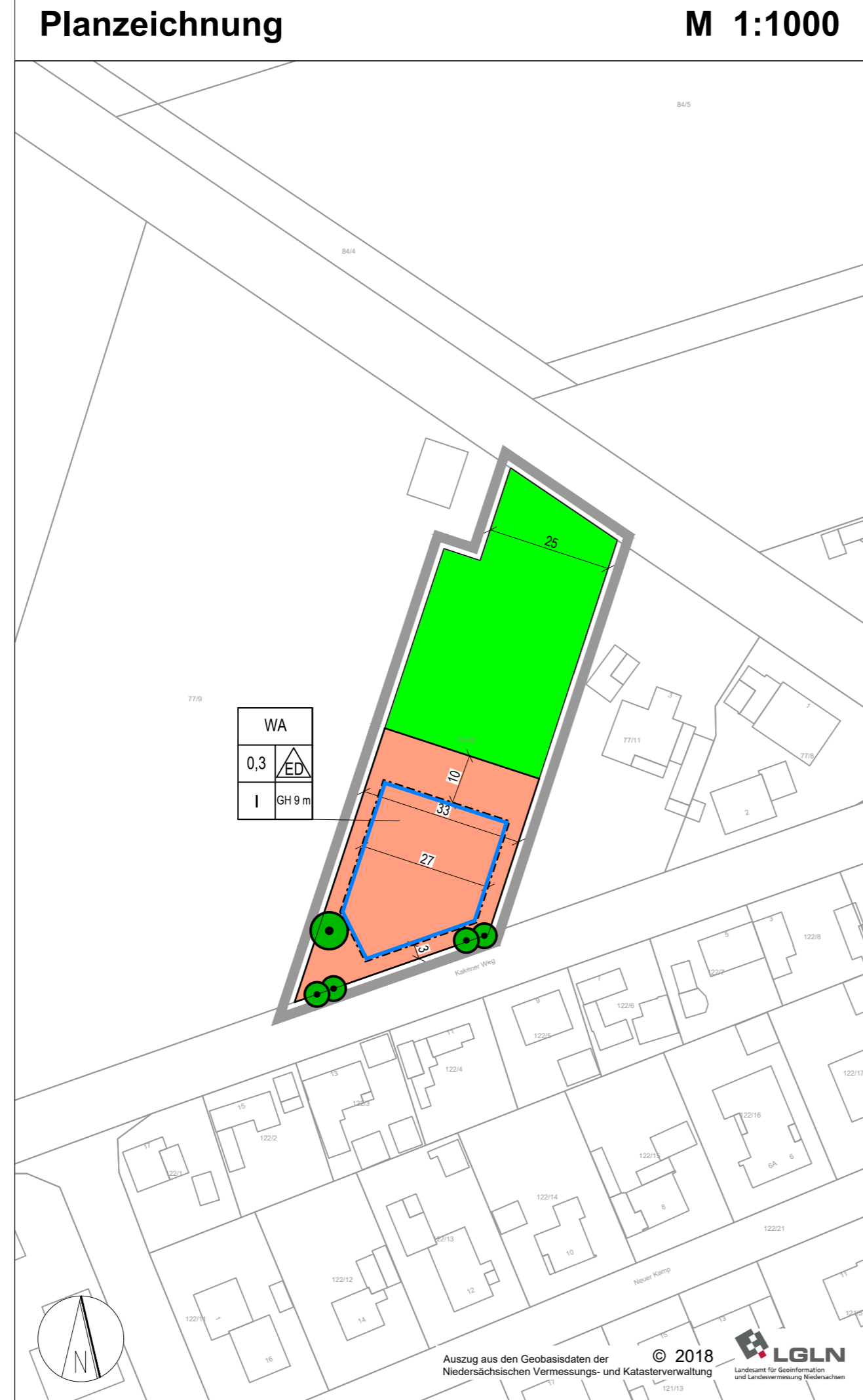
Heinbockel, den (Bürgermeister)

**In-Kraft-Treten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 17 ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Heinbockel, den (Bürgermeister)

**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.

Heinbockel, den (Bürgermeister)



**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
**cappel + kranzhoff**  
stadentwicklung und planung gmbh  
Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmaille 96, 22767 Hamburg, Tel. 040 380 375 670 | 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

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)  
**GH 9** zulässige Gebäudehöhe in Metern, z.B. max. 9 m (§ 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. Festsetzung

#### Grünflächen

**■** öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**●** Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB), vgl. textl. Festsetzung

#### Sonstige Planzeichen

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Nutzungsschablone**, vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	zulässige Bauweise
zulässige Zahl der Vollgeschosse	Höhe baulicher Anlagen

### 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

**○** vorhandene Grundstücksgrenzen  
**77/70** Flurstücksnummern, z.B. 77/10  
**□** vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden  
**3** Bemaßung in Metern, z.B. 3

## Textliche Festsetzungen

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

**1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**  
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

#### 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig.

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

Als Gebäudehöhe gilt jeweils der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Der Bezugspunkt zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe ist jeweils die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte mittig zum jeweiligen Grundstück. Gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten.

#### 4 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 und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 5 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 700 m<sup>2</sup> je Einzelhaus. Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 400 m<sup>2</sup> je Haushälfte.

### 6 Grünordnung für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB)

6.1 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von baulichen 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 mit einer Dachneigung unter 15 Grad sind vollständig mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung zugunsten von Solaranlagen abgesehen werden. Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten bleiben hiervon unberührt.

6.2 Alle als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind drei Laubbäume gemäß der Planenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Bei Fällung vorhandener Birken, wird je Baum die Neupflanzung einer Hainbuche (Carpinus betulus) auf dem Grundstück erforderlich. Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m.

6.4 Die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen und Kirschlorbeeren ist nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig.

**Pflanzenliste A:** Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Feldahorn (Acer campestre) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium) | Baum-Hassel (Corylus colurna) | Walnuss (Juglans regia) | Spitzahorn (Acer platanoides)

Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

#### 1 Oberkante Erdgeschossfußboden

1.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen, darf eine Höhe von 50 cm über der Oberkante der Fahrbahnmitte der fertigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

#### 2 Dacheindeckung

2.1 Als Dacheindeckung sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

2.2 Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken.

2.3 Dachbegrünungen sind zulässig.

2.4 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in den Dachflächen sind zulässig, wenn sie flächig auf der Dachhaut aufliegen oder wenn sie in die Dachhaut integriert sind. Stark reflektierende Module sind nicht 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

### 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 kann nicht ausgeschlossen werden. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrlinienstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Haineln-Hannover sind zu benachrichtigen.

### 3 Artenschutz

Unvermeidliche Rodungsarbeiten beziehungsweise ein erforderlicher Rückschnitt von Gehölzbeständen sind gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Zu anderen Zeiten ist eine fachkundige Kontrolle auf Nester und Brutquartiere notwendig, um Beeinträchtigungen auszuschließen.

Zur Verbesserung des Angebotes an Nistmöglichkeiten sind im Umfeld der neu zu errichtenden Gebäude 3 Nistkästen für Brutvögel zu installieren, diese sind in mindestens 4 m Höhe mit dem Flugloch nach Süden oder Osten auszurichten. Empfohlen werden Nisthilfen für Grauschnäpper, Schwalben oder Hausspatzen.

Zur Verbesserung des Lebensraumes für Fledermäuse sind an den neuen Gebäuden 2 Fledermauskästen in geeigneter Höhe und Ausrichtung nach Ende der Baumaßnahmen anzubringen.

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 (Natriumdampf Lampen und LEDs ohne Blauanteile). Die Beleuchtung sollte durch Bewegungsmelder und/oder Teil- bzw. Nachtabschaltung gesteuert werden.

### 4 Baumschutz

Bei Bauarbeiten sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ zu beachten.

Unmittelbar an den Baubereich angrenzende Bäume sind mittels Stammschutz vor Beschädigungen zu bewahren. Das Abstellen von Bauwerkzeugen und das Lagern von Baustoffen im Kronentraufbereich ist nicht zulässig.

Der Wurzelbereich der Gehölze ist nach den Anforderungen der DIN 18920 zu schützen.

Bei unumgänglichen Eingriffen im Wurzelbereich sind Starkwurzeln möglichst zu erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich der durch Stammschutz gesicherten Bäume sind von Hand vorzunehmen (gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4). Die Behandlung der Wurzeln und ein ggf. notwendiger Kronenschnitt (Nachschneiden / Auslichten) sind nach den Anforderungen der ZTV-Baumpflegetechnik vorzunehmen.

### 5 Trinkwasserschutz

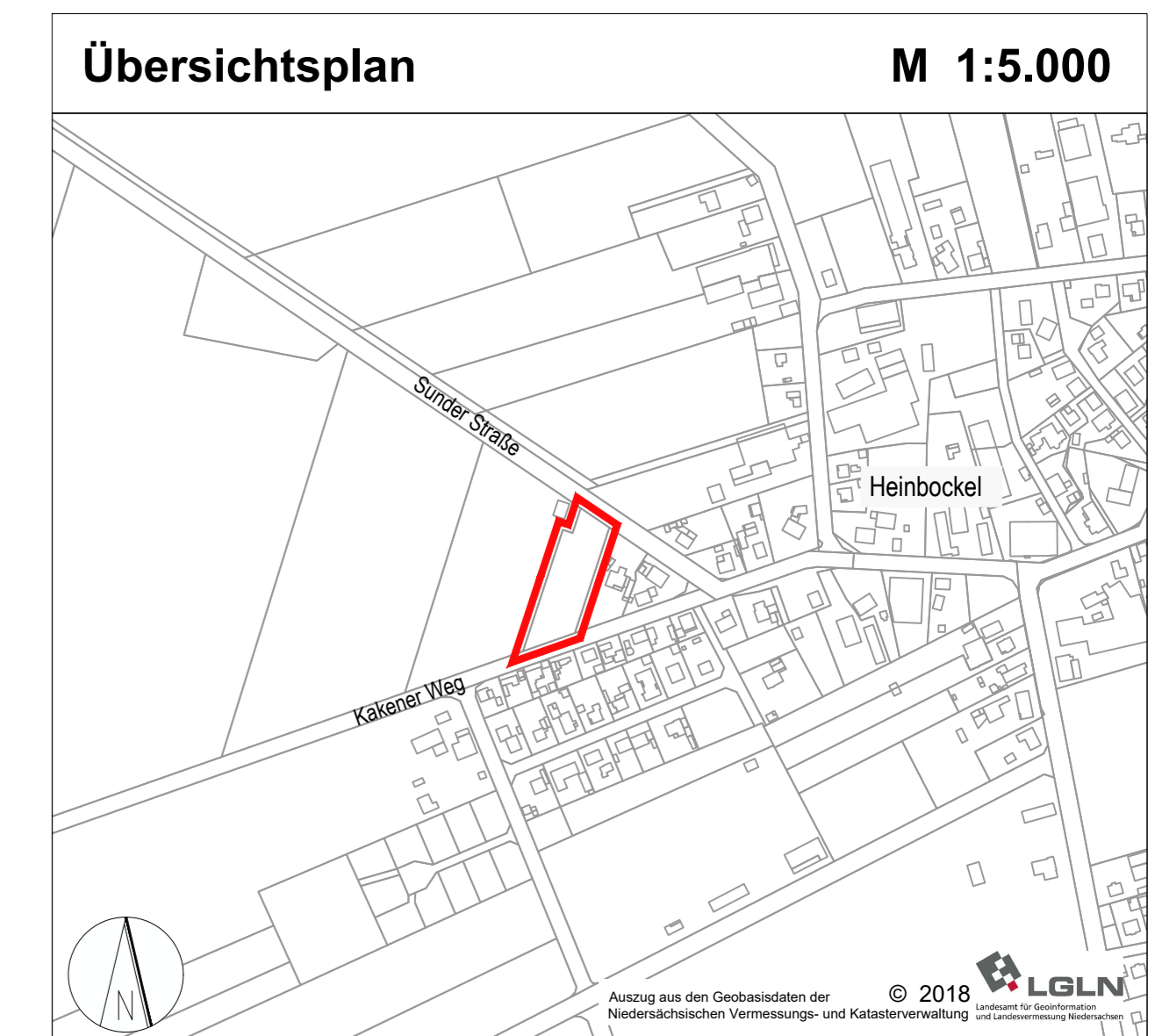
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Heinbockel, Schutzzone III A. Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wassernetz Heinbockel des Trinkwasserverbandes Stader Land in Dollern, Landkreis Stade (Wasserschutzgebietsverordnung Heinbockel) ist zu beachten. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden.

### 6 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Gestaltung der Grünflächen mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. die Anlage von flächigen Stein-, Kies- oder Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen) widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO und ist daher nicht gestattet.

### 7 Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur fachgerechten Unterhaltung der aufgeführten Anpflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB Gebrauch machen.



Gemeinde Heinbockel  
Santgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

**Bebauungsplan Nr. 17 "Am Friedhof"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf

**Gemeinde Heinbockel**  
Mittelweg 2  
21709 Himmelpforten  
Tel. 04144 20 99 0  
info@oldendorf-himmelpforten.de

**Maßstab 1:500**  
Stand: Januar 2023

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