

# SATZUNG DER GEMEINDE HEINBOCKEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "Kötnerende"

## mit örtlichen Bauvorschriften

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 und des § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Heinbockel diesen Bebauungsplan Nr. 18 "Kötnerende", 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. 18 "Kötnerende" 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, © 2021

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 07.04.2021). 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. Vermessungssing.)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Heinbockel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 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. 18 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. 18 ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Heinbockel, den (Bürgermeister)

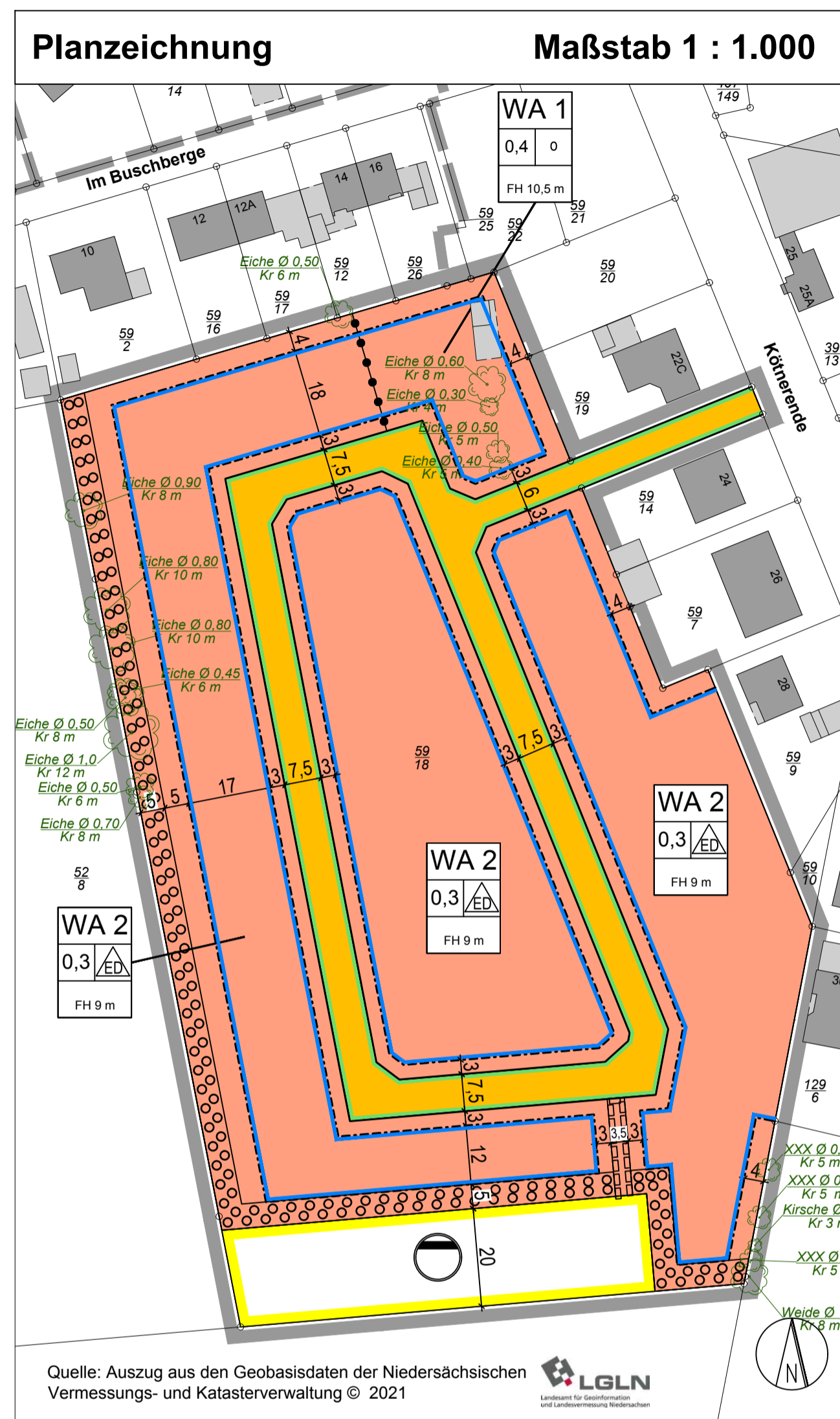
**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Heinbockel, den (Bürgermeister)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung 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)



### Planzeichenerklärung

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
Es gilt die Bauentwicklungsverordnung (BauNVO) 2017

**Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeine Wohngebiete mit Bezeichnung, z.B. "WA 1" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung Nr. 1

**Maß der baulichen Nutzung**  
0,3 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)  
FH 9 maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über Bezugspunkt, z.B. 9 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung Nr. 3

**Bauweise, Baugrenzen**  
offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
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 Nr. 4

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

**Flächen für die Abwasserbeseitigung**  
Versickerungsbecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

### Textliche Festsetzungen

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
2.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig.  
2.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Einzelhaus höchstens eine Wohnung; je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)  
Als Firsthöhe gilt jeweils der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Der Bezugspunkt zur Bestimmung der zulässigen Firsthöhe ist jeweils die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Deckenhöhe Endausbau) mittig zum jeweiligen Grundstück. Gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten.
- 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.
- 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.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Auf den mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte einzuräumen. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und Gehölzpflanzungen frei zu halten.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB)  
7.1 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.  
7.2 Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß der Pflanzenliste A zu pflanzen. Alternativ dürfen hochstämmige Obstbäume (gem. Liste regionaltypischer Obstsorten des Landkreises Stade) gepflanzt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz auf demselben Grundstück durch Neupflanzung gleicher Art zu schaffen.  
7.3 Vorhandene heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1 m Höhe sind zu erhalten. Bei Abgang sind drei Laubbäume gemäß der Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Darstellung basiert auf Daten der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK). Die Grundrisdarstellung ist aus einer Karte kleineren Maßstabes abgeleitet und entsprechend genealogisch.	
CVK - VERMESSUNGSBÜRO Dipl.-Ing. H. KRUSE - Dipl.-Ing. H. von BARGEN Offiziell anerkannter Vermessungsingenieur, Geodät, Geoinf. Straße 2, 21684 Stade Telefon (0 41 41) 5 35 63 - 0, Telefax (0 41 41) 5 35 33 - 33, e-mail: info@ck-vermessung.de Internet: http://www.ck-vermessung.de	
Auftrag: 21.6018.4	Maßstab: 1:1000
Gemarkung Heinbockel	Planungsgrundlage mit Baumbestand B-Plan Nr. 18 "Kötnerende"
gemessen: 07.04.2021	Lösung: 08.04.2021
überprüft: 08.04.2021	Werkzeug: 08.04.2021

#### Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Streuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), vgl. textl. Festsetzung Nr. 7

**Sonstige Planzeichen**  
Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), vgl. textl. Festsetzung Nr. 6

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:	Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl GRZ	zulässige Bauweise
	Höhe baulicher Anlagen	

#### 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern, z.B. 59/18
- vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
- Bemaßung in Metern, z.B. 3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne

7.4 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 3-reihig Gehölze von mindestens 5 verschiedenen Arten gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,5 m zu halten. Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: leichter Strauch, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm. In der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 6 m ein Heister (Stieleiche - Quercus robur) 100-150 cm hoch zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

Pflanzenliste A: Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Feldahorn (Acer campestre) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium) | Baum-Hasel (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.

Pflanzenliste B: Flatterulme (Ulmus laevis) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Feldahorn (Acer campestre) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium) | Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) | Schlehe (Prunus spinosa) | Wildbirne (Pyrus pyrastrer) | Hasel (Corylus avellana) | (Euonymus europaeus) | Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) | Salweide (Salix caprea)

#### 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

3.1 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.

3.2 Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken.

3.4 Dachbegrünungen sind zulässig.

3.5 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.

##### 4 Versickerung von Niederschlagswasser

4.1 Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende und nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist nach

#### 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, Feuerwehreinheit oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

##### 3 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. Zu anderen Zeiten ist eine fachkundige Kontrolle auf Nester und Brutquartiere notwendig, um Beeinträchtigungen auszuschließen. Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ kann mit den Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn vorher bei Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass auf der betroffenen Fläche 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 Vergrünerung durchzuführen. Die Maßnahmen sind von Fachkundigen zu begleiten.

##### 4 Baumschutz

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

##### 5 Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Heinbockel, Schutzzone III A. Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk 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 Schotterbesten) als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen) widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO und ist daher nicht gestattet.

##### 7 DIN - Normen und weitere Regelwerke

Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen und DIN-Normen können bei der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

##### 8 Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen 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.

##### 9 Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften

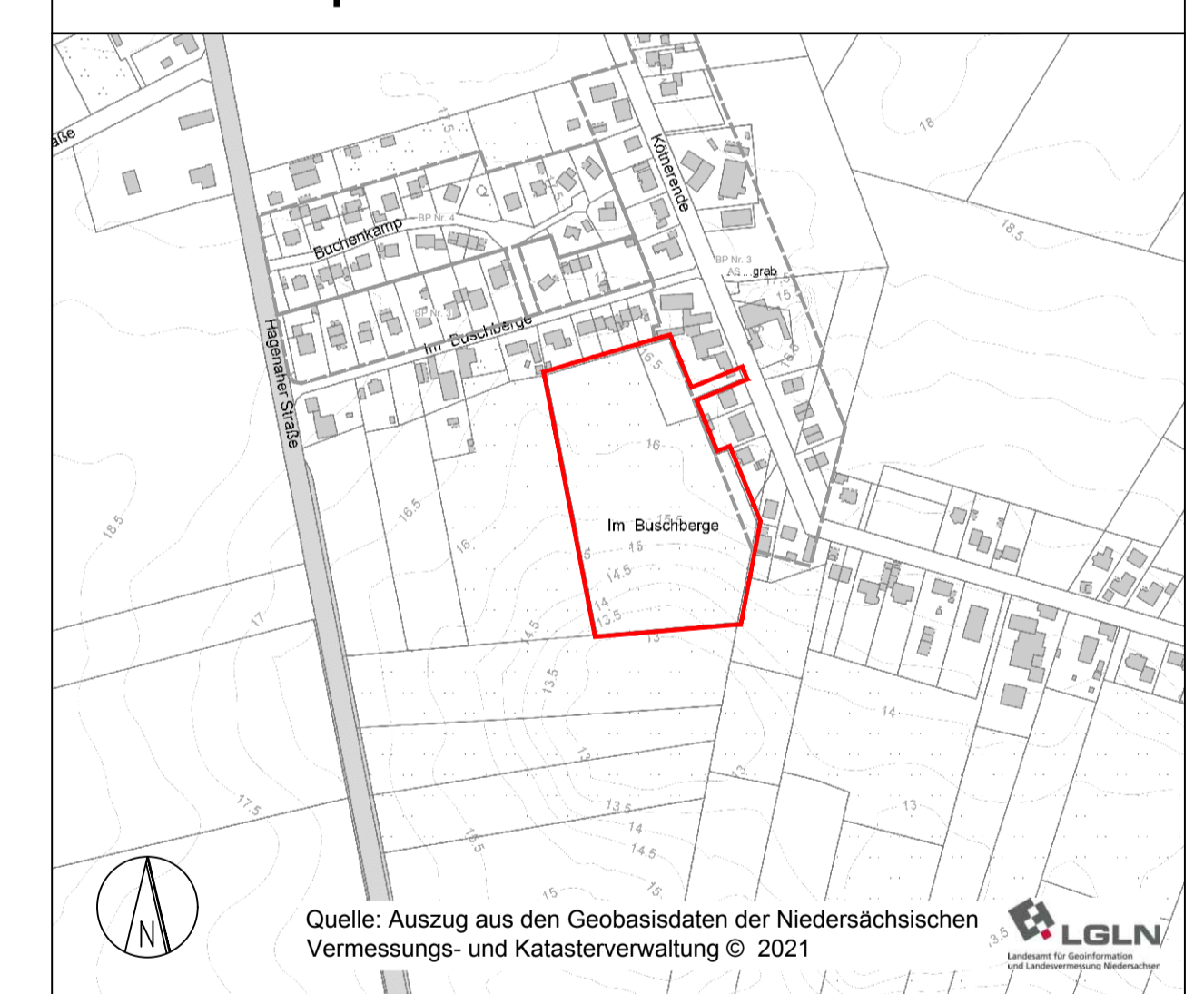
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

ATV-Richtlinien auf dem Grundstück zu verrieseln oder zu versichern. Sickerschächte sind nach Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) nicht zulässig. Die Speicherung von Regenwasser oder die Entnahme als Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

##### 5 Einfriedungen

5.1 Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen auf ein Höhenmaß von maximal 1,2 m zu beschränken. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Straßenoberfläche.

### Übersichtsplan M 1:5.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021

Gemeinde Heinbockel  
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

## Bebauungsplan Nr. 18 "Kötnerende"

mit örtlichen Bauvorschriften

<b>Satzung</b>	<b>Maßstab 1:1.000</b>
<b>Auftraggeber:</b> Gemeinde Heinbockel Mittelweg 2 21709 Himmelpforten	<b>Planverfasser:</b> cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh Palmaille 96, 22767 Hamburg Tel. 040 380 375 670 mail@ck-stadtplanung.de