

PLANUNTERLAGE

(Auszug aus dem Liegenschaftskartenwerk)

Kreis Stade
Gemeinde Heinbockel
Gemarkung Heinbockel
Flur: 1 tlw.
Maßstab 1:1000

Beglaubigt
Stade, den 12.08.1996

KATASTERAMT

Im Auftrage

[Signature]

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für schriftlich beglaubigte Ausfertigungen übernommen.

Antrag Nr. L 4 - 9 / 96

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 1 tlw. Maßstab 1:3200

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung ist für eigene, nicht gewerbliche Zwecke (z.B. Zwecke der Bauleitplanung) gem. § 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 (Nds. GVBl. S. 187) in der Fassung v. 19.09.1989 (Nds. GVBl. S. 345) erlaubt.

Gem. Heinbockel

Flur 1

305
132

136
Teich

159

nachrichtliche Eintragung:
beantragte Grenze der Wasser-
schutzzone III a des geplanten
Wasserwerkes Heinbockel

319
169

163

136
2

nachrichtliche Eintragung:
Abgrenzung der Abrundungs-
satzung Nr. 2 „Himmelfortener
Weg“ = Aufhebungsbereich

143

325
141

164

318
165

nachrichtliche Eintragung:
Abgrenzung der Abrundungs-
satzung Nr. 2 „Himmelfortener
Weg“ = Aufhebungsbereich

160
3

160
2

264
160

Flur 3

158

156
10

181
7

27
18

29
3

Dorfstr.

Dudenbütteler-Straße K-57

nachrichtliche Eintragung:
gem. Erschließungsplan

Planzeichenerklärung

	Allgemeines Wohngebiet (Art der baulichen Nutzung, gem. den Textfestsetzungen § 9 (1) Nr. 1 BauGB), die Ziffer verweist auf die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung						
	Mischgebiet (Art der baulichen Nutzung, gem. den Textfestsetzungen § 9 (1) Nr. 1 BauGB)						
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) (Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB)						
I	zulässige Zahl der Vollgeschosse = 1 (Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB)						
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser (zulässige Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB)						
25°	Minstdachneigung (§ 56 Nr. 1 NBauO)						
	Baugrenze (vgl. Textfestsetzungen) (Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB)						
	Freizuhaltende Sichtfläche gem. Textfestsetzungen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)						
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)						
	Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)						
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung = Fußweg (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)						
	Öffentliche Grünfläche = Kinderspielplatz (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)						
	private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)						
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)						
	Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde für Schmutzwasser (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)						
	Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)						
	Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)						
	Erhaltung von Einzelgehölzen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) Übernahme gemäß den Festsetzungen der Abrundungssatzung Nr. 2 „Himmelfortener Weg“						
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung						
	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)						
	Nutzungsschablone						
	<table border="1"> <tr> <td>Baugebiet</td> <td>Zahl d. Vollgeschosse</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Dachneigung</td> </tr> </table>	Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse	Grundflächenzahl	—	Bauweise	Dachneigung
Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse						
Grundflächenzahl	—						
Bauweise	Dachneigung						
	Nachrichtl. Darstellung: Aufhebungsbereich der Abrundungssatzung Nr. 2						
	Nachrichtl. Darstellung: Beantragte Grenzen der Wasser- und Schutzzone III b des geplanten Wasserwerkes Heinbockel						

Für diesen Bebauungsplan gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) 1990.

Textfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
In den als WA (Wohngebiet) ausgewiesenen Bereichen sind die in Absatz 3 des § 4 BauNVO genannten Ausnahmen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
In den als MI (Mischgebiet) ausgewiesenen Bereichen sind die Nummern 6, 7 und 8 des § 6 Absatz 2 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) und die in Absatz 3 des § 6 BauNVO genannten Ausnahmen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) **Bauliche Nebenanlagen** im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports dürfen die **straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten**.
- Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Die **Mindestgrundstücksgröße** beträgt **700 qm** für Einzelhäuser, 350 qm für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte.
- Höhenlage der Baukörper** (§ 9 (2) BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Höhenlage der Baukörper festgesetzt, daß das Erdgeschoß nicht höher als 50 cm über dem **Straßenniveau in Straßenmitte (in Höhe des Grundstückes)** liegen darf.
- Sichtflächen** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Der Bereich der Sichtdiele ist von Bebauung frei zu halten. Einfriedungen dürfen nicht höher sein als 80 cm, bezogen auf Straßenmitte und die Sicht nicht behindern. Hochstammige, laubwerfende Bäume sind innerhalb der Sichtflächen zulässig.
- Pflanzgebote und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
7.1 Auf jedem Grundstück ist mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Gehölzen ist je 2 qm Fläche mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig: Stieleiche, Traubeneiche, Kastanie, Linde, Rotbuche, Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Holunder, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Brombeere, Vogelbeere und Haselnuß.
- Die Gehölze auf den Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Gehölzen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Im Straßenraum sind in Abständen von 25 m standortheimische Laub- baume aus der genannten Gehölzliste zu pflanzen.
- Zusätzliche Pflanzungen, auch mit anderen als den aufgeführten Pflanzen sind auf allen anderen Flächen zulässig. **Nadelgehölze** sind lediglich als einzelne untergeordnete Elemente zulässig. **Keinestalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden**.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 56 Ziff. 1 NBauO)

- Außenwände in den als „MI“ und „WA1“ bezeichneten Gebieten:**
Für die äußere Gestaltung ist rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk zu verwenden. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und für Garagen.
- Außenwände in den als „WA2“ bezeichneten Gebieten:**
In diesen Gebieten sind abweichend von den unter 1. genannten Vorschriften zusätzlich auch Holzhäuser zulässig.
- Dächer für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:**
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 40 qm nicht überschritten wird.
- Dächer in den als „WA2“ bezeichneten Gebieten:**
Abweichend von den unter 3. genannten Vorschriften können in Verbindung mit begrüntem Dachern auch flachere Dachneigungen als 25 Grad zugelassen werden.
- Dachmaterialien für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes:**
Für die Dachdeckung ist nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig. Ausnahmen können für begraunte Dächer zugelassen werden.

2. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 9
der Gemeinde Heinbockel für das Gebiet
"Heinbockel, Neuenwiesen"
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
M 1:1000

Beitrittsbescheid
Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az) ... in seiner Sitzung am ... beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausliegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am ... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

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

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters, und wird die **streitgegenständlichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Grund** von ... Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den 29.4.1997 L.S.
Katasteramt Stade
im Auftrage gez. Unkelshilf

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch:
Diplom Ingenieure Cappel - Holzer - Reinecke
Architekten & Stadtplaner
Poststr. 27, 21709 Himmelfort, Tel. 04144-1526, Fax 1016

gez. Himmelfort, den 24. APR. 1997 Cappel

Stade, den 30. JUNI 1997 gez. Gieseler L.S.
Landkreis Stade (im Auftrage)

HEINBOCKEL B.-PL. NR. 9
 HEINBOCKEL, NEUWIESEN
 s.B.-Plan Nr. 9a
 47
 56