

SATZUNG DER GEMEINDE KRANENBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "An der Fährstraße" mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Kranenburg diesen Bebauungsplan Nr. 6 "An der Fährstraße", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Kranenburg, den 24.11.2023

gez. Wist
(Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kranenburg hat in seiner Sitzung am 02.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 "An der Fährstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Kranenburg, den 24.11.2023

gez. Wist
(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Kranenburg hat in seiner Sitzung am 30.05.2023 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 16.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 27.06.2023 bis 28.07.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kranenburg, den 24.11.2023

gez. Wist
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kranenburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.09.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kranenburg, den 24.11.2023

gez. Wist
(Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kranenburg, den 24.11.2023

gez. Wist
(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 Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans, gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Kranenburg, den

.....
(Bürgermeister)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Regionaldirektion Otterndorf



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei (Stand 13.12.2022).

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den 21.11.2023

gez. von Bergen
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:



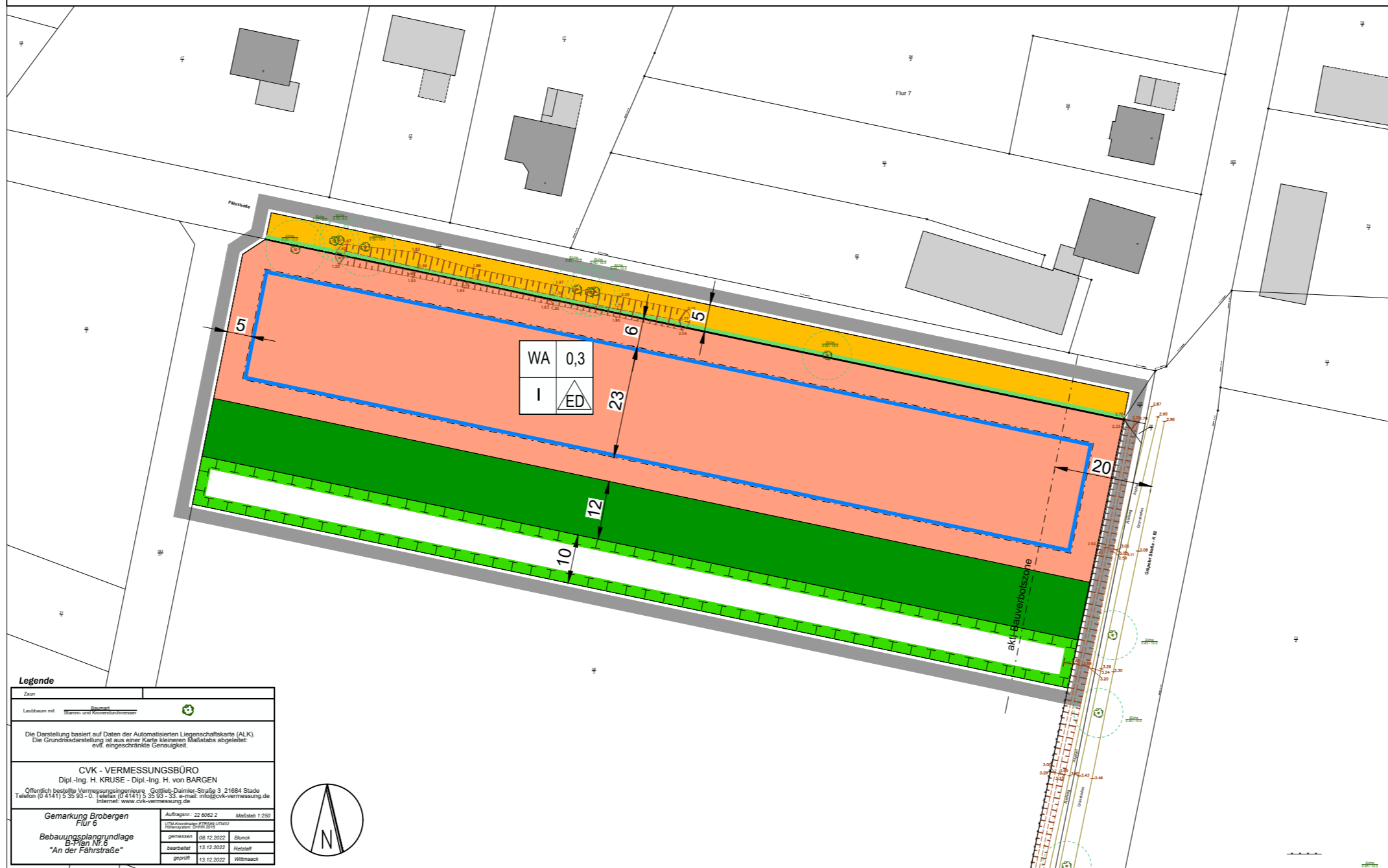
Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 - 380 375 670, E-Mail mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den 26.10.2023

gez. Cabrera
(Planverfasser)

Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, 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)

Verkehrsflächen

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

Grünflächen

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Sonstige Planzeichen

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

| Nutzungsschablone: | Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) |
|--------------------|----------------------------------|------------------------|
| | zulässige Zahl der Vollgeschosse | zulässige Bauweise |

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen
 Flurstücksnummern, z.B. 38/5
 vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
 Bemaßung in Metern, z.B. 5
 Bauverbotszone gem. § 24 NStR

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 und Nr. 3 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)

Im allgemeinen Wohngebiet sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen sowie in Doppelhäusern höchstens eine Wohnung je Haushälfte zulässig.

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 und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Die Mindestgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 1.200 m² je Einzelhaus. Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 600 m² je Haushälfte.

5 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB)

5.1 Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm von min. 14 cm Stammumfang, gemessen in 1m Höhe, der Sorten der Pflanzenliste C zu pflanzen. Die Pflanzungen sind im ersten Herbst nach Fertigstellung der Erschließung herzustellen. Die Anpflanzungen sind durch Pfähle zu sichern, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen.

5.2 Vorhandene heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Bei Abgang sind drei Laubbäume gemäß Pflanzenliste C auf dem selben Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe.

5.3 Nadelgehölze und Kirschlorbeere sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

5.4 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) ist mit mindestens 5 verschiedenen Arten von Gehölzen gemäß der jeweiligen Pflanzenliste A und der Pflanzenliste B in Reihen zu bepflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister der Pflanzenliste A und 2/3 Sträucher der Pflanzenliste B zu pflanzen. Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen sowie vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

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

Pflanzenliste A: Heister in der Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm: Flatterulme (Ulmus laevis) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Steieleiche (Quercus robur) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Feldahorn (Acer campestre) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium)

Pflanzenliste B: Sträucher in der Qualität: leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm: Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) | Schlehe (Prunus spinosa) | Wildbirne (Pyrus pyraeaster) | Hasel (Corylus avellana) | (Euonymus europaeus) | Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) | Salweide (Salix caprea).

Pflanzenliste C: Flatterulme (Ulmus laevis) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Steieleiche (Quercus robur) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium)

6 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind frei von baulichen Anlagen zu halten, wobei untergeordnete bauliche Anlagen für eine gärtnerische Nutzung zulässig sind.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)

1 Höhengabe für Geländeauffüllung

Die Höhe zwischen der Sohlplatte und der Fahrbahnkante muss mindesten +0,25m betragen und darf +0,75m, gemessen an der NN-Höhe der Fahrbahnkante mittig des Flurstücks, nicht überschreiten.

2 Dächer

2.1 Für die Dacheindeckung bei Dachneigungen ab 16 Grad 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.

3 Einstellplätze

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die ungebauten, 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.

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 von 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 ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Polizei das Ordnungsamt, Feuerwehrlstelle 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.

Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden.

Zur Verbesserung des Angebotes an Nistmöglichkeiten sind im Umfeld der neu zu errichtenden Gebäude 7 Nistkästen für Brutvögel zu installieren, diese sind in mindestens 4 m Höhe mit dem Flugloch nach Süden oder Osten auszurichten.

Zur Verbesserung des Lebensraumes für Fledermäuse ist an jedem Wohngebäude 1 Fledermauskasten in geeigneter Höhe und Ausrichtung nach Ende der Baumaßnahmen anzubringen.

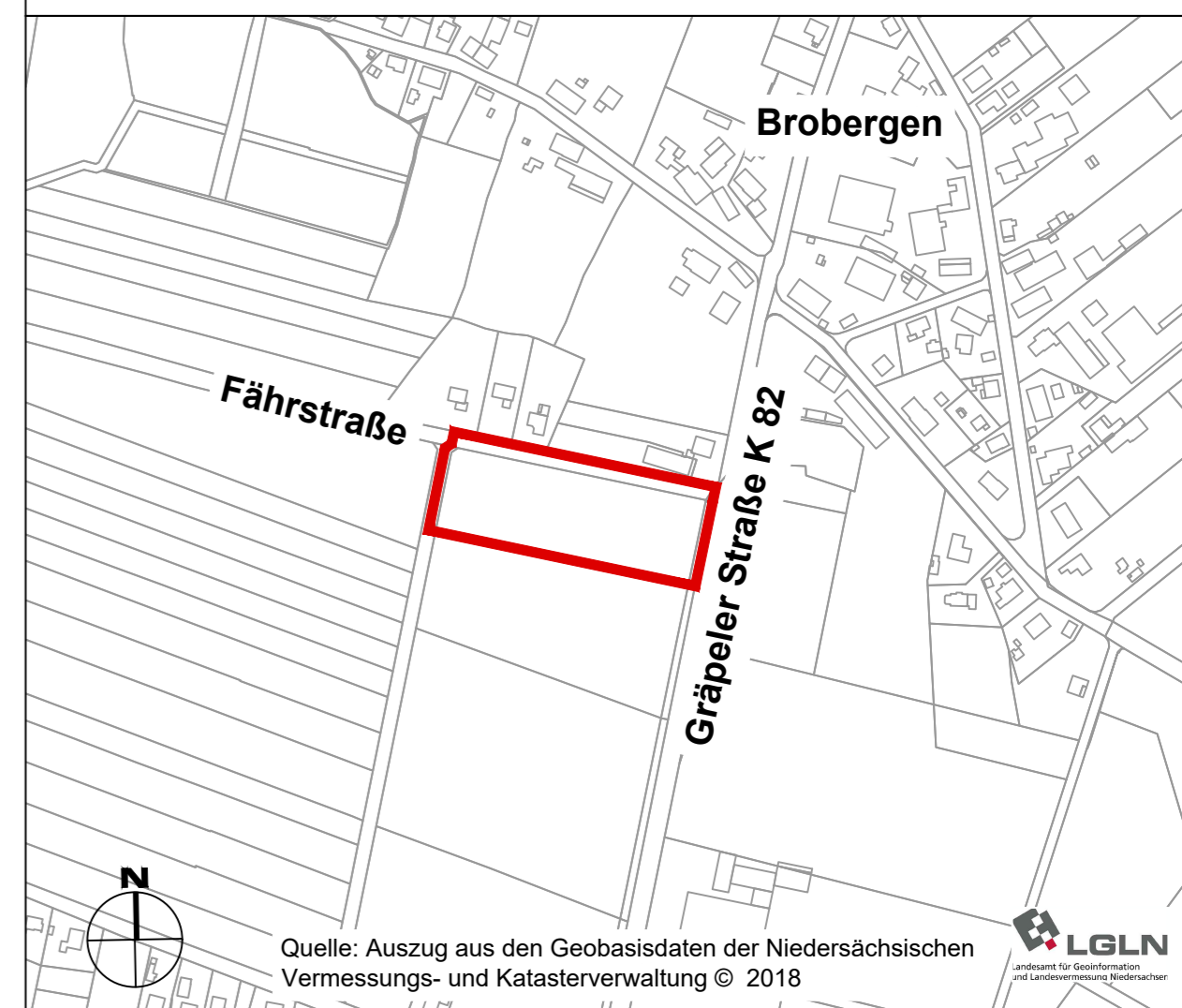
Als Maßnahme zum Insekten und Fledermausschutz ist die Reduzierung der Beleuchtung an den Gebäuden und auf den Parkplätzen auf ein Minimum anzustreben. Die Lichtquellen sollten möglichst niedrig angebracht werden, so dass eine großräumige Anlockwirkung von Insekten verhindert wird. Es sollten voll abgeschirmte 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 (Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile). Die Beleuchtung sollte durch Bewegungsmelder und/oder Teil- bzw. Nachtschaltung 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 Baufahrzeugen und das Lagern von Baustoffen im Kronentraufbereich ist nicht zulässig.

Übersichtsplan M 1:5.000



Gemeinde Kranenburg
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 6 "An der Fährstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

Abschrift

Maßstab 1:1.000

Auftraggeber:

Gemeinde Kranenburg
Schützenstraße 5
21726 Oldendorf

Planverfasser:

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