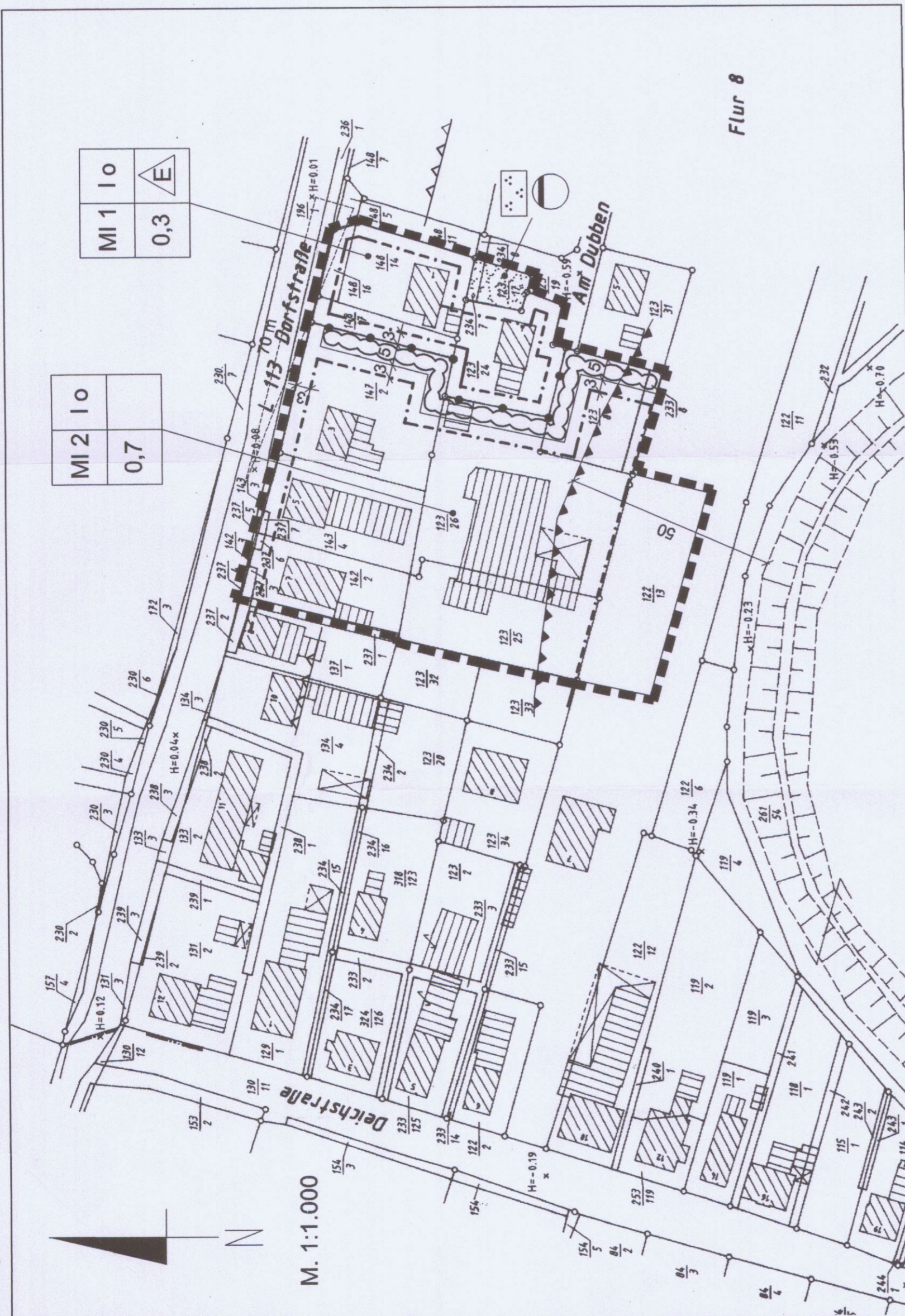


TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).



Die Höhen beziehen sich auf NN

Dr.-Ing. Clausen Dipl.-Ing. Voss Dipl.-Ing. Kruse
 Öffentlich best. Vermessungsingenieur 285 1206, Bismarckstr. 31, Tel. 415/19322

B-Plangrundlage
 Gemeindefung Großsiedlungen
 Flur 8

Abtragsnummer: 17 101 8
 Planbereich: 19 197
 Datum: 19 197

Die Übereinstimmung mit dem Original wird bescheinigt.
 Der Sachverhalt ist durch die
 Amtliche Photogrammetrie
 des Landesamtes für
 Vermessung und Kataster
 des Landes Hamburg
 bestätigt.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch**
 - Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 sowie nach Abs. 3 BauNVO unzulässig (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten).
 - Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.
 - Innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind überwiegend folgende standortheimische Arten zu wählen:
 Eiche, Hainbuche, Esche, Feldahorn, Salweide, Aste, Hasel, Schneeball, Weißdorn, Hirtentail, Holunder, Heckenrose, Ilex, Brombeere, Efeu, Farn (mindestens 5 Bäume und Großsträucher pro 10 m² Pflanzfläche).
 - Überwiegend (mehr als 50 %) geschlossene Wandflächen von Gebäuden sind mit Schling- und/ oder Kletterpflanzen zu begrünen.
 - Werden mehr als zwei Stellplätze auf privaten Grundstücken angelegt, so ist mindestens pro 3 Stellplätze ein heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.
 - Im Falle von Neubauten oder genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen baulichen Erweiterungen auf den Grundstücken ist mindestens ein laubabwerfender Hochstammbaum auf jedem Grundstück anzupflanzen (Pflanzensauswahl siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3).
 - Die Firsthöhe darf maximal 11 m betragen. Sie bezieht sich auf die Oberkante des jeweils erschließenden Straßenseitenabschnitts. Ausnahmsweise dürfen gewerblich genutzte Gebäude eine Firsthöhe von maximal 15 m erreichen. Sonderbauteile wie Schornsteine, Antennen und Masten sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
 - Innerhalb der Baubeschränkungzone gemäß § 16 Nds. Deichgesetz (NDG) am Ostedeich genießen vorhandene bauliche Anlagen Bestandsschutz. Neubauten, die innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich errichtet werden sollen, bedürfen der dechnetzlichen Genehmigung. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Deichschutzbereich sind nur demontierbare Nebenanlagen und Garagen generell zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung**
 - Dächer von Nebengebäuden müssen eine Mindestneigung von mindestens 30° aufweisen. Gebäude, die einer gewerblichen Nutzung dienen, müssen eine Mindestneigung von 15° aufweisen. Für gewerbliche Gebäude sind geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig, wenn:
 - die kleinste Seitenlänge des Gebäudes mehr als 15 m beträgt oder
 - es sich um umgeordnete Gebäude oder Anlagenteile oder um Tankstellentendachungen handelt.
 - Grundstückbeeinträchtigungen müssen aus heimischen Hecken oder Sträuchern hergestellt werden; Einzäunungen aus anderen Materialien sind nur in Verbindung mit den o. g. Hecken oder Sträuchern zulässig.
 - Befestigungen von Grundstücksflächen für Stellplätze, Hauszuwegungen, Freizeitanlagen sind begrünbar und wasserdurchlässig herzustellen (z.B. aus Rasengittersteinen, Pflasterung mit breiten Fugen).
 Bei gewerblich genutzten Grundstücken ist eine wasserundurchlässige Befestigung der Hoffläche zulässig, wenn sie aus Gründen des Hochwasserschutzes erforderlich ist.
 - Außer Glas sind glänzende und / oder reflektierende Baustoffe an allen Außenwand- und Dachflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung betrifft solartechnische Elemente nicht. Außenwandflächen der Gebäude sind in den Farbönen rot/rotbraun, braun, grün, grau oder weiß zu gestalten. Andere Farbgebungen sind für maximal 1/5 aller Außenwandflächen eines Gebäudes zulässig.
 Dachflächen von Hauptgebäuden dürfen nur in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit mit matter Oberfläche ausgeführt werden. Für Nebengebäude sind darüber hinaus auch grüne Dachflächen zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur zulässig mit einer maximalen Buchstabenhöhe von 60 cm. Unzulässig sind Senkrechtwerbungen und Lichtwerbungen mit reflektierendem oder beweglichem Licht.
 - Gebäudeanlagen und -breiten, die das Maß von 30,0 m überschreiten, müssen durch einen Baukörperersatz von mindestens 1,0 m Tiefe gegliedert werden.

Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Großsiedlungen diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Im Dorfe" und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Am Düben" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Großsiedlungen, den 05.08.1998
 Bürgermeister (L.S.)

Verfahrensvermerk
 Der Rat der Gemeinde Großsiedlungen hat in seiner Sitzung am 26.01.1998 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Im Dorfe" und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Am Düben" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Großsiedlungen, den 05.08.1998
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (L.S.)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 1992). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Originalität ist einwandfrei möglich. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Stade, den 31.07.1998
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (L.S.)

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Planungsgruppe Elberg, Kruse - Schmetzer & Partner, Falkenried 74 a, 20251 Hamburg.
 Hamburg, den 01.07.1998
 Planverfasser (L.S.)

Der Rat der Gemeinde Großsiedlungen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 25.05.1998 bis 06.06.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Großsiedlungen, den 05.08.1998
 Bürgermeister (L.S.)

Der Rat der Gemeinde Großsiedlungen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.05.1998 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Großsiedlungen, den 05.08.1998
 Bürgermeister (L.S.)

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 05.08.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 05.08.1998 rechtsverbindlich geworden.

Großsiedlungen, den 05.08.1998
 Bürgermeister (L.S.)



Übersichtsplan M 1 : 5.000

SATZUNG DER GEMEINDE GROSSSIEDLUNGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4 "IM DORFE" UND DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 "AM DÜBEN" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH NDS. BAUORDNUNG