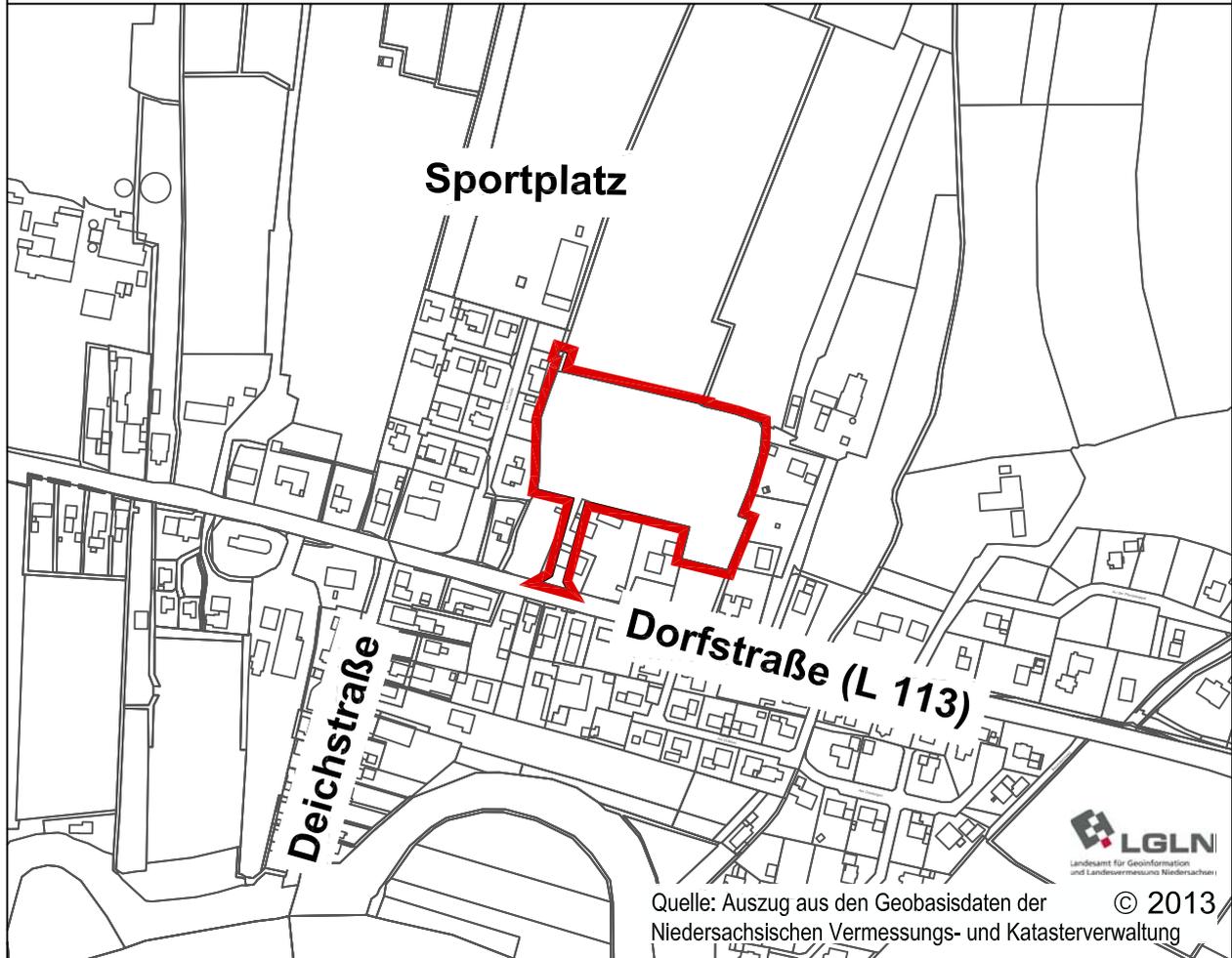


Übersichtsplan

Maßstab 1 : 5.000



Gemeinde Großenwörden

Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 8 "Hagenahscher Hof" (Baugebiet "An der Alten Post")

mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahrensstand: Entwurf Oktober 2017

Gemeinde Großenwörden

Deichstraße 11

21712 Großenwörden

Tel. 04775 - 712

Email: info@gemeinde-grossenwoerden.de

Planverfasser:

cappel + kranzhoff

stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten

Tel.: 04144 - 2179 - 10

www.cap-plan.de

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Art der baulichen Nutzung



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

Maß der baulichen Nutzung

0,25
Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen



Versorgungsfläche Wasser, Zweckbestimmung: Oberflächenwasser- / Abwasserableitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

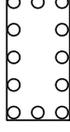


Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



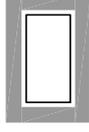
Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen



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

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

Kennzeichnung ohne Normcharakter



vorhandene Grundstücksgrenzen

$\frac{24}{124}$

Flurstücksnummern



Gebäude mit Nebengebäuden

11,93

Bemaßung in Metern

BP 8 „Hagenahscher Hof“ (Baugebiet „An der Alten Post“)

Verfahrensstand: Entwurf Oktober 2017

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700 qm.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm von mind. 12 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Hierfür kommen in Frage: Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche und Winterlinde.

6.2 Nadelgehölze sind nur als Solitärgehölze, keineswegs jedoch in Reihen oder Gruppen zulässig.

6.3 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen auf der öffentlichen Grünfläche ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen zu schaffen.

6.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen auf den privaten Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Zwischen und in den

Reihen ist ein Abstand von max. 1,5 m einzuhalten. In den mittleren Reihen werden Hainbuchen und Stieleichen im Abstand von 6 m als Heister gepflanzt. Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: 1x verpflanzt, 70-90 cm hoch. Die Pflanzqualität der Heister hat mindestens zu betragen: 2x verpflanzt, 150-200 cm. Für die Strauchpflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden, von denen mindestens fünf verschiedene Arten zu annähernd gleichen Teilen zu verwenden sind: Spitzahorn, Hainbuche, Korbweide, Eingriffeliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Rotbuche, Gemeine Esche, Stieleiche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Schlehe, Traubenkirsche, Gemeiner Schneeball, Winterlinde.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Oberkante des Erdgeschossfußbodens (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss zwischen 0,25 m bis maximal 0,75 m über dem Niveau der Straßenoberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstücksüberfahrt liegen.

2. Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° bis maximal 48° zugelassen. Für Terrassenüberdachungen, Wintergärten und untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Dachneigungen zulässig. Garagen und Carports bis zu einer Grundfläche von 54 m² können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern ausgeführt werden.

2.2 Es ist für die Dacheindeckung nur Material mit nicht stark reflektierender Oberfläche zulässig. Für die Dacheindeckung untergeordneter Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist Glas zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

Hinweise

1. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den o. g. örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

2. Archäologie

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Archäologische Denkmalpflege, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen

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

4. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

4.1 Bauzeitenregelung für Bauarbeiten auf Freiflächen

Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen erfolgen im Zeitraum zwischen 1. August und Ende Februar.

Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende Juli begonnen werden, wenn vorher bei Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Ergänzend sollten in diesem Fall im gesamten Eingriffsgebiet gegebenenfalls Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden. Geeignete Maßnahmen zur Vergrämung sind z.B. das Anbringen von Flatterband oder reflektierender Scheiben oder das tägliche Schleppen bzw. Harken der betreffenden Flächen ab Beginn der Brutzeit. Die Maßnahmen sind von Fachkundigen zu begleiten.

4.2 Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.