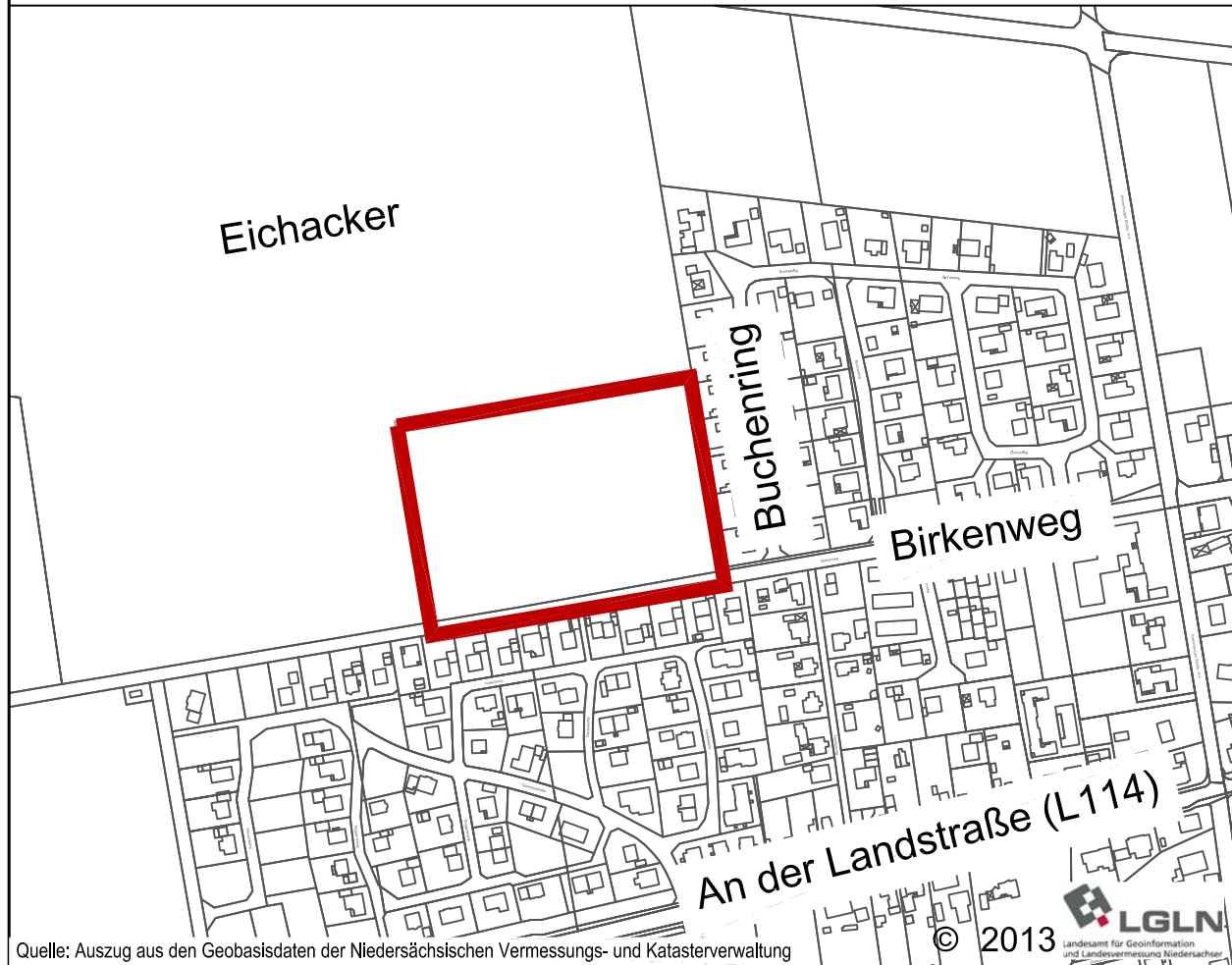


Übersichtsplan

Maßstab 1 : 5.000



Gemeinde Oldendorf
Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 22 "Birkenweg-West" mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahrensstand: Entwurf Dezember 2017

Gemeinde Oldendorf

Schützenstraße 5
21726 Oldendorf
Tel. 04144 2099-0
Mail: info@oldendorf-himmelpforten.de

Planverfasser:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



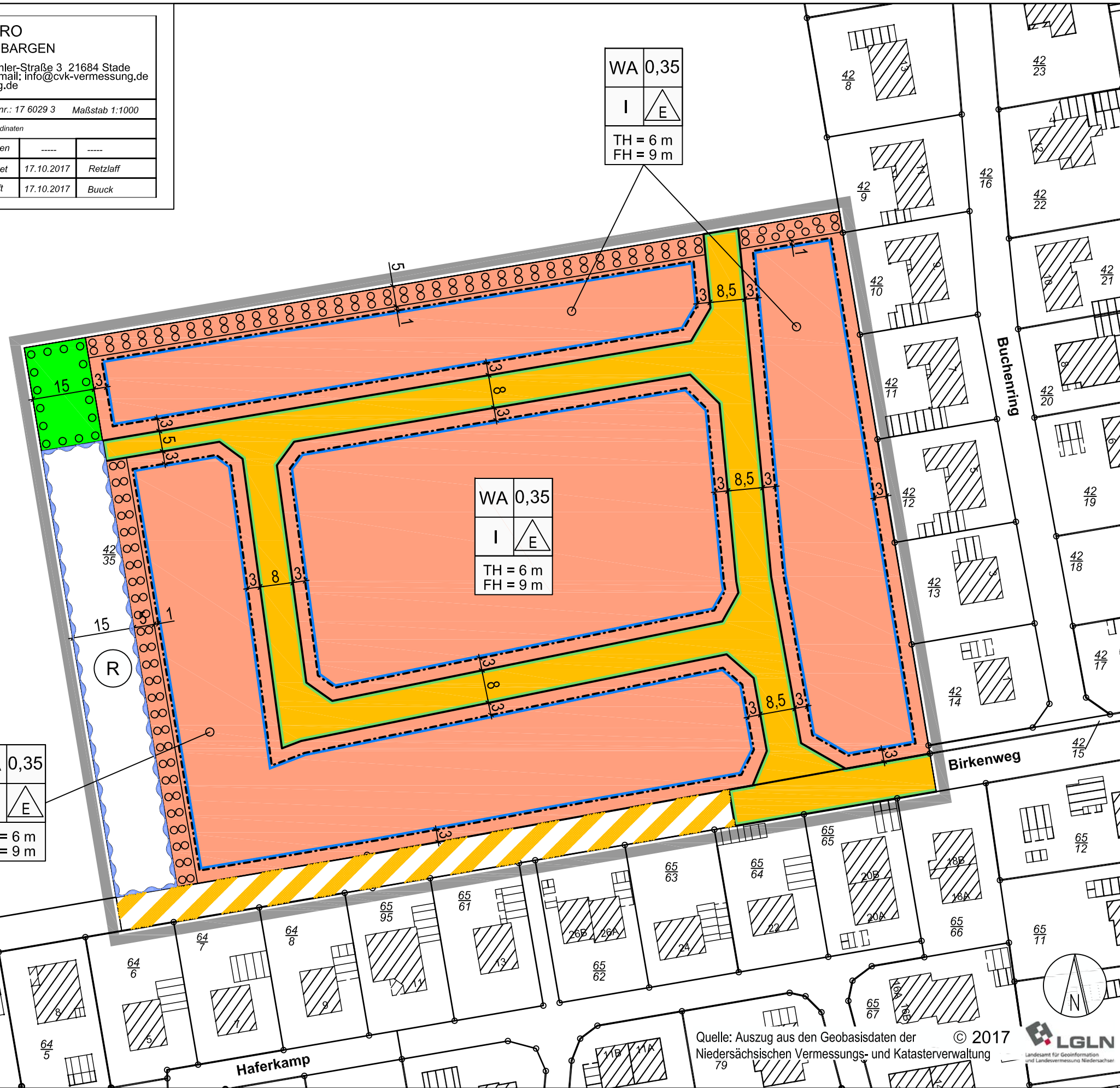
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel.: 04144 - 2179 - 10
E-Mail: mail@ck-stadtplanung.de

Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000

CVK - VERMESSUNGSBÜRO
 Dipl.-Ing. H. KRUSE - Dipl.-Ing. H. von BARGEN
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure · Gottlieb-Daimler-Straße 3, 21684 Stade
 Telefon (0 4141) 5 35 93 - 0, Telefax (0 4141) 5 35 93 - 33, e-mail: info@cvk-vermessung.de
 Internet: http://www.cvk-vermessung.de

Oldendorf Flur 1 Flurstück 42/35, 103		Auftragsnr.: 17 6029 3	Maßstab 1:1000
UTM-Koordinaten			
gemessen	----	----	----
bearbeitet	17.10.2017	Retzlaff	
geprüft	17.10.2017	Buuck	



WA	0,35
I	E
TH = 6 m	
FH = 9 m	

WA	0,35
I	E
TH = 6 m	
FH = 9 m	

WA	0,35
I	E
TH = 6 m	
FH = 9 m	

103

63/30, 63/19, 64/43, 64/4, 64/5, 64/6, 64/7, 64/8, 64/9, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13, 64/14, 64/15, 64/16, 64/17, 64/18, 64/19, 64/20, 64/21, 64/22, 64/23, 64/24, 64/25, 64/26, 64/27, 64/28, 64/29, 64/30, 64/31, 64/32, 64/33, 64/34, 64/35, 64/36, 64/37, 64/38, 64/39, 64/40, 64/41, 64/42, 64/43, 64/44, 64/45, 64/46, 64/47, 64/48, 64/49, 64/50, 64/51, 64/52, 64/53, 64/54, 64/55, 64/56, 64/57, 64/58, 64/59, 64/60, 64/61, 64/62, 64/63, 64/64, 64/65, 64/66, 64/67, 64/68, 64/69, 64/70, 64/71, 64/72, 64/73, 64/74, 64/75, 64/76, 64/77, 64/78, 64/79, 64/80, 64/81, 64/82, 64/83, 64/84, 64/85, 64/86, 64/87, 64/88, 64/89, 64/90, 64/91, 64/92, 64/93, 64/94, 64/95, 64/96, 64/97, 64/98, 64/99, 64/100

65/63, 65/64, 65/65, 65/66, 65/67, 65/68, 65/69, 65/70, 65/71, 65/72, 65/73, 65/74, 65/75, 65/76, 65/77, 65/78, 65/79, 65/80, 65/81, 65/82, 65/83, 65/84, 65/85, 65/86, 65/87, 65/88, 65/89, 65/90, 65/91, 65/92, 65/93, 65/94, 65/95, 65/96, 65/97, 65/98, 65/99, 65/100

Haferkamp

Buchering

Birkenweg

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

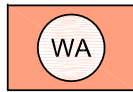
© 2017

LGLN
 Landesamt für Geoinformation
 und Landesvermessung Niedersachsen

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH	maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Meter (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)
FH	maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



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



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



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



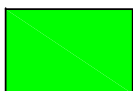
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg / Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



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

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

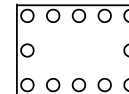
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Fläche für die Regenrückhaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

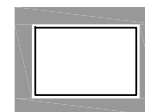


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Abs. 6 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

8. Sonstige Planzeichen

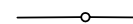
Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
zul. Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
max. Traufhöhe in m max. Firsthöhe in m	



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

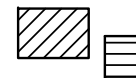
Kennzeichnungen ohne Normcharakter



vorhandene Grundstücksgrenzen

$\frac{6}{49}$

Flurstücksnummern



vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

$\rightarrow 5 \rightarrow$

Bemaßung in Metern

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 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit der Dachoberfläche bestimmt. Bezugshöhe für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die Höhe der Erschließungsstraße in Mitte der Fahrbahn mittig zum jeweiligen Grundstück.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports, die Gebäude sind, dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.

4. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700 m².

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

In den Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a) 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. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Hainbuche, Birke, Feldahorn, Mehlbeere oder Eberesche. Alternativ können hochstämmige Obstbäume der Sorten Knebusch, Martini, Rotfranch, Zitronenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Grafensteiner, Birnensorten: Bürgermeisterbirne, Gute Graue oder Ohnhüschchen gepflanzt werden.

6.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit einer dreireihigen Strauch-Baum-Hecke, bestehend aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, zu bepflanzen. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig, von denen mindestens fünf verschiedene Arten zu annähernd gleichen Teilen zu verwenden sind: Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schwarzer-Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger-Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm. Die Sträucher sind vor Wildverbiss zu schützen.

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

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

1. Stellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

2. Dacheindeckung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Für die Dacheindeckung ist nur Material mit nicht hochglänzender Oberfläche zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Für die Dacheindeckung untergeordneter Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist auch Glas 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 der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stade 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 Bebauungsplanes 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 Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

4.2 Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen muss im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor durch eine Begutachtung der Fläche durch eine fachkundige Person 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 ggf. Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden. Geeignete Maßnahmen zur Vergrämung sind z.B. das Anbringen von Flatterband oder reflektierender Scheiben sowie das einmal tägliche Schleppen bzw. Harken der betreffenden Flächen ab Beginn der Brutzeit. Die Maßnahmen sind von Fachkundigen zu begleiten.