

SATZUNG DER GEMEINDE ENGELSCHOFF ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2 "Im Horn II" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs.3, § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs.3 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) hat der Rat der Gemeinde Engelschoff diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Im Horn II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Engelschoff, den (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Engelschoff hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Im Horn II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Engelschoff, den (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Engelschoff hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Engelschoff, den (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

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

Engelschoff, den (Bürgermeister)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Stade ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Engelschoff, den (Bürgermeister)

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.

Engelschoff, den (Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.01.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Stade, den Siegel (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

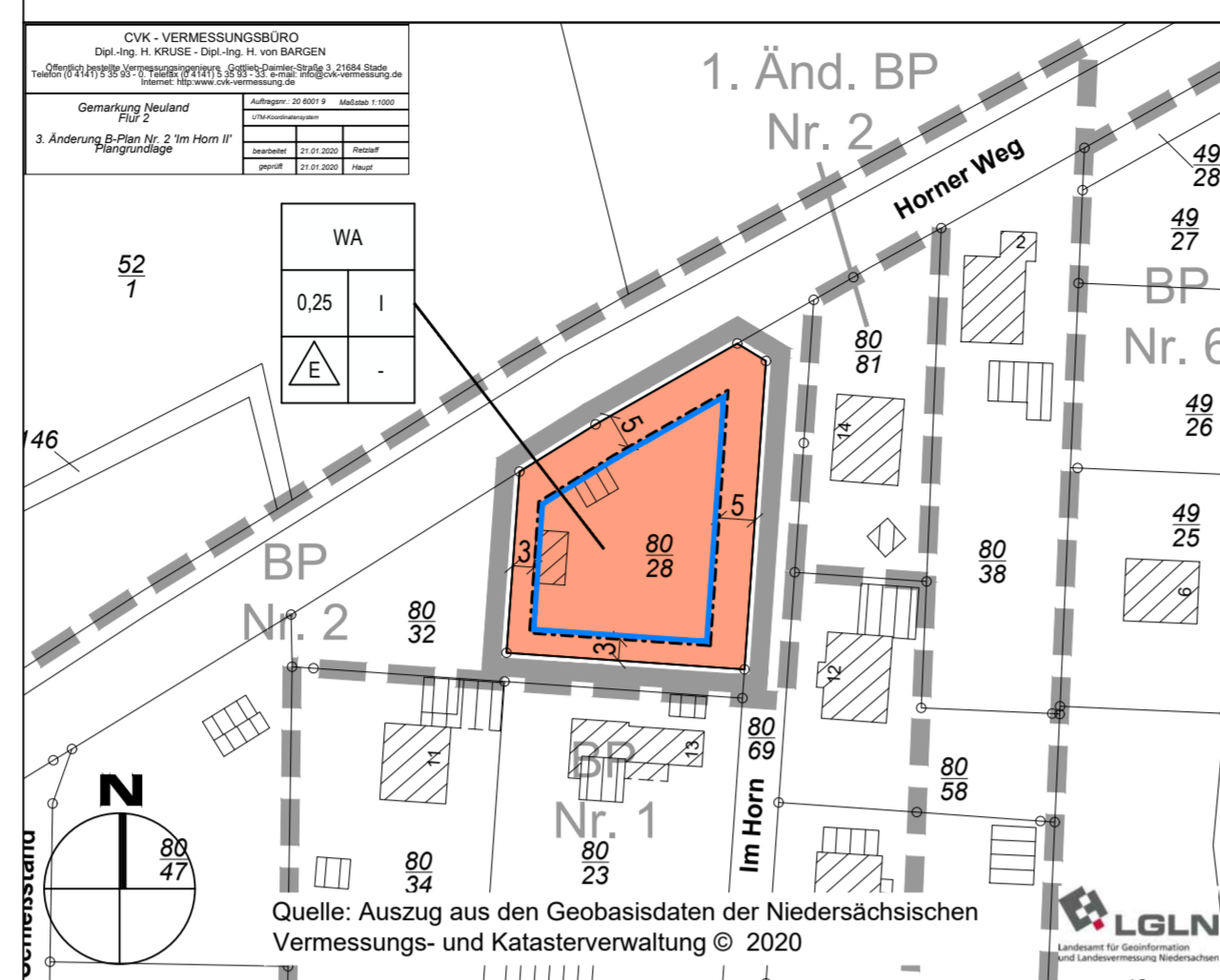
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:



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

Hamburg, den (Stadtplaner)

Planzeichnung M 1:1.000



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenvorordnung (PlanZV) 2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 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 u. 19 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
E nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
--- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

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

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Bauweise	-

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

○ vorhandene Grundstücksgrenzen
80/28 Flurstücksnummern, z.B. 80/28
▨ Gebäude mit Nebengebäuden
3 Bemaßung in Metern, z.B. 3
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne mit Bezeichnung, z.B. BP Nr. 2

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 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig.

2 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 dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.

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

Jedes Grundstück darf über höchstens eine Zufahrt verfügen. Grundstückszufahrten sind in einer Breite von höchstens 4 m zulässig. Ausnahmsweise können auch zwei Zufahrten zugelassen werden, wenn über diese in einem Einzelhaus zwei Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen erschlossen werden.

4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Die im Plangebiet vorhandene heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Bei Abgang sind zwei Laubbäume der gleichen Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Bäume: 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)

1 Dächer

1.1 Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad herzustellen. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO, soweit eine Nutzfläche von 55 m² nicht überschritten wird.

1.2 Als Dacheindeckung sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

1.4 Dachbegrünungen sind zulässig.

1.5 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.

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, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

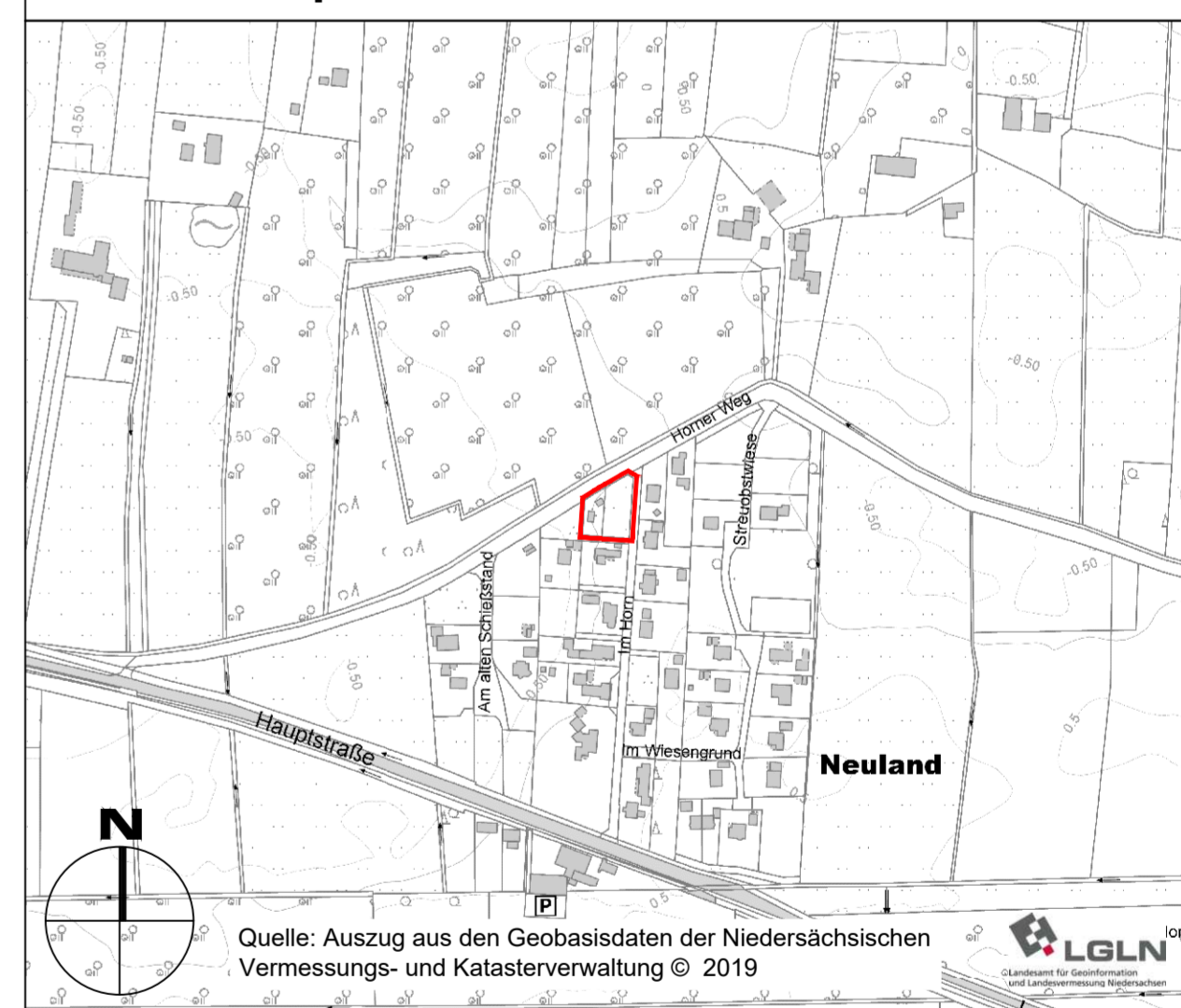
3 Artenschutz

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. Zu anderen Zeiten ist eine fachkundige Kontrolle auf Nester und Brutquartiere notwendig, um Beeinträchtigungen auszuschließen.

4 Außerkrattreten bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 2 "Im Horn II", treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 "Im Horn II" im Geltungsbereich der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 2 außer Kraft.

Übersichtsplan M 1:5.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

Gemeinde Engelschoff
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Im Horn II" mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -

Maßstab 1:1.000

Auftraggeber:
Gemeinde Engelschoff
Mittelweg 2
21709 Himmelpforten

Stand: 19.02.2020

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
mail@ck-stadtplanung.de