

Satzung der Gemeinde Heinbockel über den Bebauungsplan Nr. 13 "An der B 74 II" mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Heinbockel diesen Bebauungsplan Nr. 13 "An der B 74 II", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Heinbockel, den _____ (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 "An der B 74 II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Heinbockel, den _____ (Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Gemeinde Heinbockel
Gemarkung Hagenah, Flur 3
Maßstab 1 : 1.000
Auftragsnummer: 0260046

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2004). 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 _____ (Vermessungs- und Katasterbehörde Rotenburg/ Stade -Katasteramt Stade-)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Partner
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel 04144-2179 10 Fax -2179 11
E-Mail info@cap-plan.de

Himmelpforten, den _____ (Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.08.2005 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 22.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 10.03.2006 bis 12.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Heinbockel, den _____ (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Heinbockel, den _____ (Bürgermeister)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Stade (S...) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Heinbockel, den _____ (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Heinbockel, den _____ (Bürgermeister)

Planzeichnung M 1:1.000



Planzeichenerklärung

(Es gilt die BauNVO 90)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

12 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß; Bezugspunkt: vgl. textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

R Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

F Feuerwehr

o sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude

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

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

o Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

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

o Zweckbestimmung: Sportplätze

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

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

R Hochwasserrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

A Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB; mit Buchstabe zur Kennzeichnung entspr. textl. Festsetzungen Nr. 5.2.1 und 5.2.2

W Bepflanzter Erdwall mit Angabe der Höhe in Metern über der gewachsenen Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

H Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

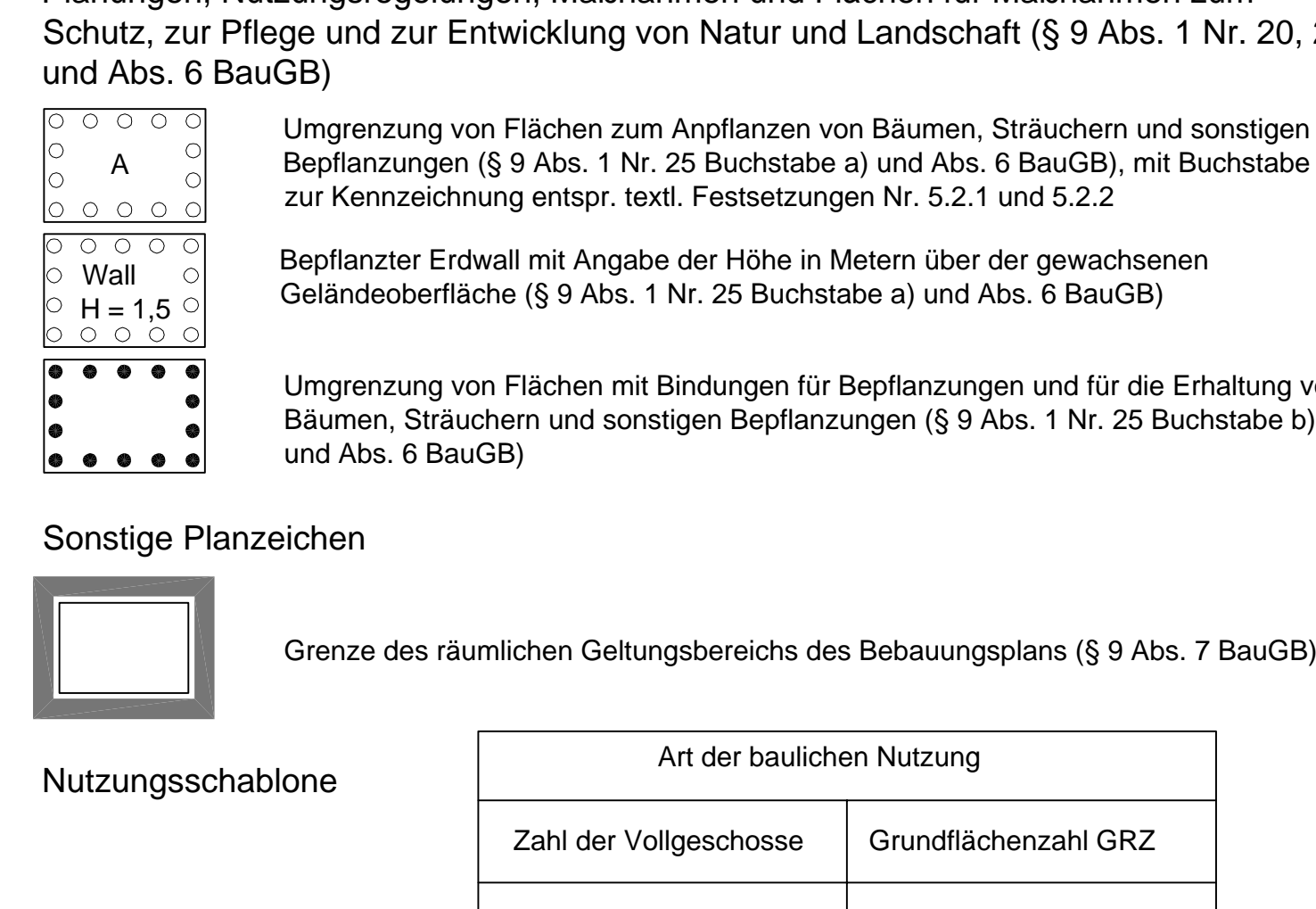
o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl GRZ
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise

Übersichtsplan

Maßstab 1:10.000



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1 Anlagen für sportliche Zwecke sind im Gewerbegebiet nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO)

1.2 Ausnahmen für Gewerbegebiete gemäß § 9 Abs. 3 Ziff. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Ziff. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 (6) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO)

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen ist jeweils die Höhe der fertigen Straße, gemessen in der Straßenmitte an der Grundstückszufahrt.

2.2 Bei der Berechnung der Gebäudehöhe bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauteile unberücksichtigt.

3. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

4.1 Im Gewerbegebiet sind Garagen und bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Anpflanzungen im Straßenraum
Im Straßenraum ist je 300 m² versiegelter Straßenverkehrsflächen ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Hainbuche, Esche, Linde, Spitzahorn, und Feldahorn.

5.2 Anpflanzungen auf den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

5.2.1 Die mit den Buchstaben A und B gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste (Ziffer 5.2.3, 5.3.3) zu bepflanzen. Die 10 m breiten Flächen sind fünfreihig, die 14 m breiten Flächen siebenreihig zu bepflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: 2x verpflanzte Sträucher, 80-120 cm hoch. Die Anpflanzungen sind mit einem 1,6 m hohen Knotengeflechtzaun für die Dauer von 5 Jahren einzuzäunen.

5.2.2 Auf den mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind bei der Anpflanzung gemäß Ziff. 5.2.1 in der mittleren Reihe Stieleichen im Abstand von 3 m als Heister zu pflanzen. Die Pflanzqualität der Heister hat mindestens zu betragen: 2x verpflanzte Heister, 125-150 cm hoch.

5.2.3 Pflanzliste A

Weißdorn, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Traubeneiche, Schwarzer Holunder, Stieleiche, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Ohnweide, Salweide.

5.3 Anpflanzungen im Gewerbegebiet

5.3.1 Auf jedem Grundstück ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste B zu pflanzen.

5.3.2 Die Qualität der anzupflanzenden Bäume hat zu betragen: Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm.

5.3.3 Pflanzliste B

Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Linde, Rosskastanie

5.3.4 Nadelgehölze sind nur als einzelne, untergeordnete Elemente zulässig. Sie dürfen nicht in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

5.4 Erhaltung und Pflege der Anpflanzungen

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist Ausgleich durch eine gleichwertige Ersatzpflanzung auf dem selben Grundstück zu schaffen.

5.5 Erhaltung von Gehölzen

Die in der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist gleichwertiger Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen.

5.6 Umsetzungszeitpunkt der Pflanzmaßnahmen

Die Maßnahmen zum Anpflanzen der Ziffer 5.1 bis 5.3 sind innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans umzusetzen.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 56 NBauO)

1. Außenwände und Dächer

1.1 Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen dürfen hochglänzende oder stark reflektierende Materialien nicht verwendet werden.

1.2 Für die Außenwände von Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden ist Verblendenwerk mit rötlichen, roten bis zu brauen Farbtönen zu verwenden. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile.

1.3 Auf Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind nur geeignete Dächer mit einer Dachneigung von 25-55° zulässig.

1.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

2. Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig.

2.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Gesamthöhe von 6,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen aus Fahnenmast und Flaggen.

2.3 Nicht zulässig sind selbstleuchtende Anlagen und Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.

Hinweise

1. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Pflanzungen nach Ziff. 5.1-5.4

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.

2. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

3. Bauverbot und Baubeschränkung gemäß NStRG

Gemäß § 9 Abs. 1 FStRG gilt entlang der B 74 außerhalb von Ortsdurchfahrten eine Bauverbotszone innerhalb einer Entfernung von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand. Hier dürfen Hochbauten, bauliche Anlagen im Sinne der NBauO, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Werbeanlagen nicht errichtet werden.

In einem Abstand von 20 m bis zu 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 74 gilt gemäß § 9 Abs. 2 FStRG eine Baubeschränkungszone. Hier sind Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 74 zu beeinträchtigen, dürfen in der Baubeschränkungszone nicht errichtet werden.

4. Trinkwasserschutz
Die Flurstücke 4, 3/1 und 3/2 der Gemarkung Hagenah, Flur 3, liegen innerhalb der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Heinbockel. Die Festsetzungen der Schutzzoneverordnung sind einzuhalten.

Gemeinde Heinbockel
Samtgemeinde Oldendorf - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 13
"An der B 74 II"
mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

Planverfasser:
cappel + partner
architektur und stadtplanung
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144 - 2079 10, Fax 2079 11
info@cap-plan.de

Gemeinde Heinbockel
Im Dorfe 4
21726 Heinbockel-Hagenah

Stand: 29. Juni 2006