

SATZUNG DER GEMEINDE AGATHENBURG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6

"Gewerbegebiet Hanfberg" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Agathenburg diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Gewerbegebiet Hanfberg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Agathenburg, den
(Gemeindedirektor/Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Agathenburg hat in seiner Sitzung am die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Gewerbegebiet Hanfberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Agathenburg, den
(Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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



Die Planunterlage im Teilgeltungsbereich 1 entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.02. 2018). 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

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Stade
..... 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)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Agathenburg 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 ausgelegen.

Agathenburg, den
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Agathenburg 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.

Agathenburg, den
(Gemeindedirektor)

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.

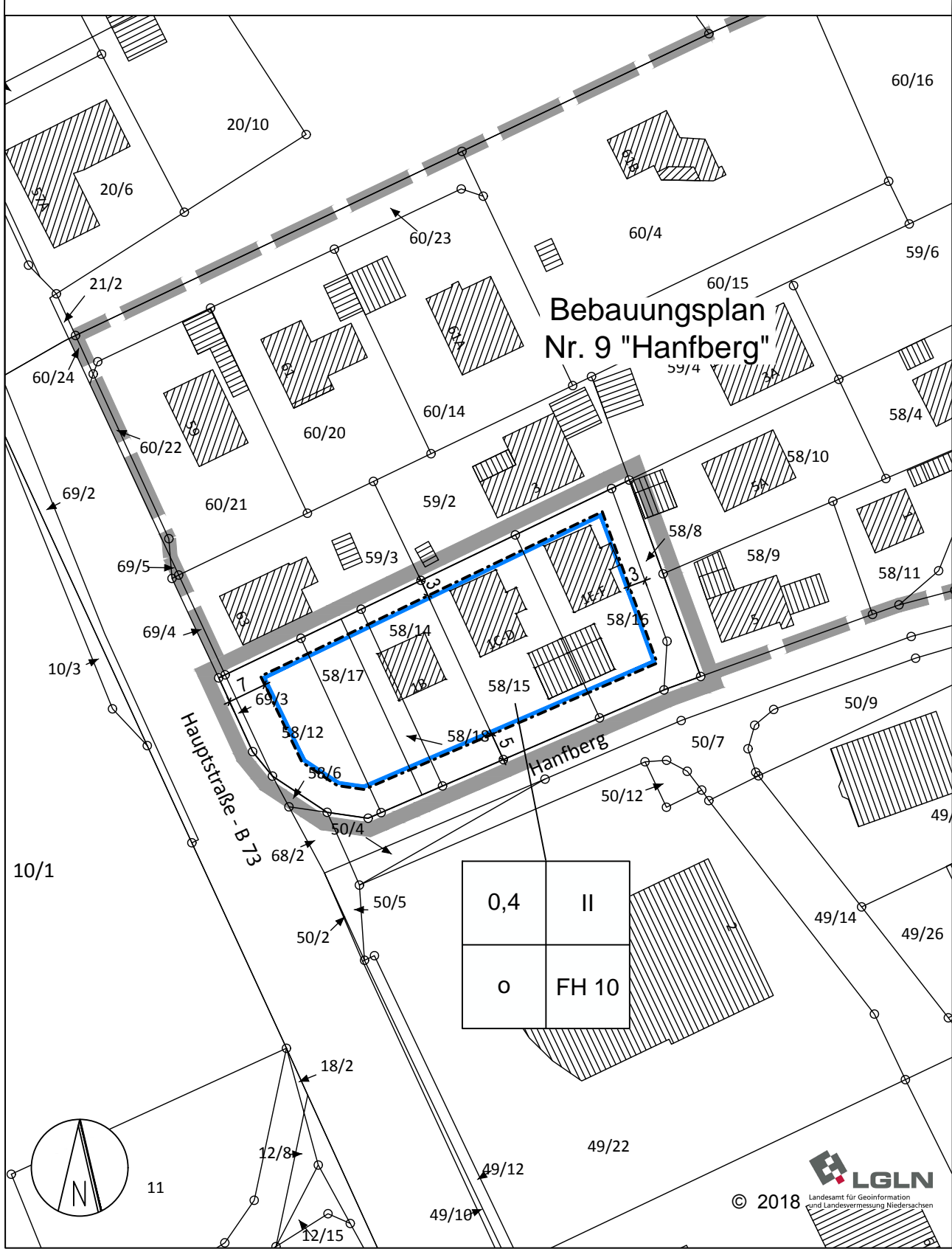
Agathenburg, den
(Gemeindedirektor)

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.

Agathenburg, den
(Gemeindedirektor)

Planzeichnung M 1:1.000



Planzeichenerklärung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)
FH 10	zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
---	---

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

Sonstige Planzeichen

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

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Bauweise	zulässige Firsthöhe

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

	vorhandene Grundstücksgrenzen
	Flurstücksnummern, z. B. 58/12
	Gebäude mit Nebengebäuden
	Bemaßung in Metern, z. B. 3 m

3. Nachrichtliche Übernahme

	Angrenzender Bebauungsplan
--	----------------------------

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Bauliche Maßnahmen und sonstige Vorhaben müssen sich gemäß § 34 BauGB nach Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen.
 - Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, Tankstellen, Spiel- und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)**
 - Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberfläche in der Fahrbahnmitte der Straße Hanfberg.
 - Bei Dachneigungen < 35 Grad wird die Firsthöhe der Gebäude auf 9 m und ansonsten auf 10 m begrenzt.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, Gagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Die Anzahl der Wohneinheiten wird je Wohngebäude auf drei beschränkt.
- Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Je Grundstück ist nur eine Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) zur Straßenverkehrsfläche zugelassen. Die Zufahrt darf eine Breite von 7 m nicht überschreiten.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste A oder hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume haben mindestens die Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12/14 cm. Jeder Baum ist in einer unbesfestigten Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m² anzupflanzen.
Pflanzenliste A: Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium).
Pflanzenliste B: Apfelsorten: Knebusch | Martini | Jakob Lebel | Zitronenapfel | Finkenwerder Herbstprinz | Grahms Jubiläumsapfel; Birnensorten: Bürgermeisterbirne | Gute Graue | Speckbirne.

Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 84 NBauO)

1. Bebauungsstruktur

Die Hauptgebäude sind in ihrer Grundform als Rechteck oder Quadrat nach Süden in einer Flucht zu errichten. Vor- und Rücksprünge aus der Flucht um bis zu 3 m sind gestattet. Die Gebäude sind orthogonal zu der erschließenden Straßenverkehrsfläche (Hanfberg) auszurichten.

2. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad herzustellen. Die Dachseiten gegenüberliegender Dachflächen sind mit gleicher Dachneigung zu errichten. Die Vorschriften zur Dachform und Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO.
Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer dürfen nur Materialien als Ziegel- oder Betondachstein in roten bis rotbraunen und braunen Farbtönen oder Anthrazit verwendet werden. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig. Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig, wenn sie flächig auf der Dachhaut aufliegen und nicht mehr als 30 cm aus ihr herausragen oder wenn sie in die Dachhaut integriert sind. Solaranlagen müssen zur Außenkante der Dächer (First, Traufe, Ortgang) und zu Dachaufbauten einen Mindestabstand von 0,5 m aufweisen. Abweichungen zur Nachrüstung von Solaranlagen auf geneigten Dächern und Flachdächern sind zulässig.

3. Dachaufbauten und Dachüberstand

Dachaufbauten sind nur als Zwerchgiebel oder Schleppgauben mit senkrechten Seitenwänden zulässig.
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als 50 % der Trauflänge des Hauptbaukörpers ausmachen. Einzelne Dachaufbauten dürfen je Dachseite nicht mehr als 30 % der Trauflänge des Hauptbaukörpers ausmachen.
Die Dachaufbauten müssen zur Giebelwand einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Maßgeblich ist der Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut. Dachaufbauten müssen zum First einen Mindestabstand von drei Ziegelreihen einhalten.
Für Dachüberstände gelten folgende Vorschriften:
Traufseiten: Mindestmaß 30 cm, Höchstmaß 80 cm
Giebelseiten/Ortgang: Mindestmaß 15 cm, Höchstmaß 50 cm.
Dacheinschnitte (sog. Negativgauben) sind nur auf on der erschließenden Straßenverkehrsfläche abgewandten Dachseite zulässig.
Je Wohngebäude sind je Dachseite max. 2 Dachflächenfenster zulässig.

4. Fassade

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist nur Verblend- bzw. Ziegelsichtmauerwerk in den Farbtönen Rot bis Rotbraun und Gelbbeige bis Braun zulässig. Materialbedingte Zwischentöne sind zulässig. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 30 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO - hier ist auch Holz in Naturfarben oder Putz in der Farbe Weiß und in abgetönten Pastellfarben zulässig.
Für Verblend- bzw. Ziegelsichtmauerwerk sind nur Dünn- bis Normalformate zulässig. Unzulässig sind für die Gesamtfassadenfläche die Farben: Pink, Lila, Schwarz, Blau, Grün und Orange. Glänzende Anstriche sind unzulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

5. Fenster und Türen

Es sind nur stehende Fensterformate zulässig. Fenster, deren verglaste Fläche mehr als 1,5 m² beträgt, sind mit Fensterteilungen auszubilden. Die Verwendung von Glasbausteinen ist nicht zulässig. Die Verwendung glänzender und eloxierter Metalle für Fenster, Fenstertüren und verglaste Haustüren ist unzulässig. Fensterrollläden sind bei Neubauten zulässig, wenn sie in allen Teilen nicht über die Außenwände hinausragen.

6. Einstellplätze

Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

7. Einfriedungen

Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Hecken dürfen ein Höchstmaß von 1,80 m nicht überschreiten. In Verbindung mit den Hecken können Zäune in höchstens gleicher Höhe an der Grundstückseinnenseite errichtet werden. Als Heckenpflanzen sind folgende Arten zulässig: Weißdorn (Crataegus monogyna) | Liguster (Ligustrum vilgare) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Rotbuche (Fragus sylvatica).

In Sichtdreiecken der Einmündungsbereiche von Straßen darf ein Höhenmaß von 0,8 m nicht überschritten werden. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante des Fußwegs bzw. der Straßenoberfläche.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen an eingeschossigen Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe und bei mehrgeschossigen Gebäuden nur unterhalb der Fester des 1. Obergeschosses zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 1,00 m, die Gesamtfläche je Werbeanlage auf 4,00 m² beschränkt. Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen sind nicht zulässig.

9. Antennen

Parabolantennen (Satellitenschüsseln) sind lediglich auf den dem Straßenraum abgewandten Dachflächen zulässig. Bei auf dieser Weise nicht gewährleistetem Empfang ist die Installation auf der straßenzugewandten Seite des Daches bzw. Fassade zulässig, wenn die Farbgebung in Anlehnung an die Farbe der Dachfläche erfolgt. Zulässig ist nur eine Antennenanlage pro Wohnung.

10. Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach ATV-Richtlinien auf den Grundstücken zu vernieseln oder zu versickern. Die Speicherung des Regenwassers und Entnahme als Brauchwasser ist zulässig.

11. 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. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm auf der B 73 vorbelastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden erst in einem Abstand von ca. 50 m zur Straßenachse der B 73 eingehalten.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 07-2016, einhalten. Hierüber ist bei Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens jeweils der Nachweis zu erbringen.

Die baurechtliche Forderung des § 15 Abs. 1 NBauO wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

Verfahrensschlussvermerk

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Gewerbegebiet Hanfberg" treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6 im Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplans außer Kraft.

Übersichtsplan M 1:10.000



Gemeinde Agathneburg
Samtgemeinde Horneburg - Landkreis Stade

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6

"Gewerbegebiet Hanfberg"

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf

Maßstab 1:1.000

Planverfasser:	
Gemeinde Agathenburg Lange Straße 47/49 21640 Horneburg	cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg Tel. 040 380 375 670 mail@ck-stadtplanung.de	
Stand: 04.05.2018	