

SATZUNG DER GEMEINDE AGATHENBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "Hauptstraße/Mauerweg"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (mit örtlichen Bauvorschriften)

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 diesen Bebauungsplan Nr. 18 "Hauptstraße/Mauerweg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Agathenburg, den _____
(Bürgermeister)(Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Agathenburg hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 "Hauptstraße/Mauerweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Agathenburg, den _____
(Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
©2016 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.01.2016). 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, Palmallee 96, 22767 Hamburg,
Tel. 040 380 375 670

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.

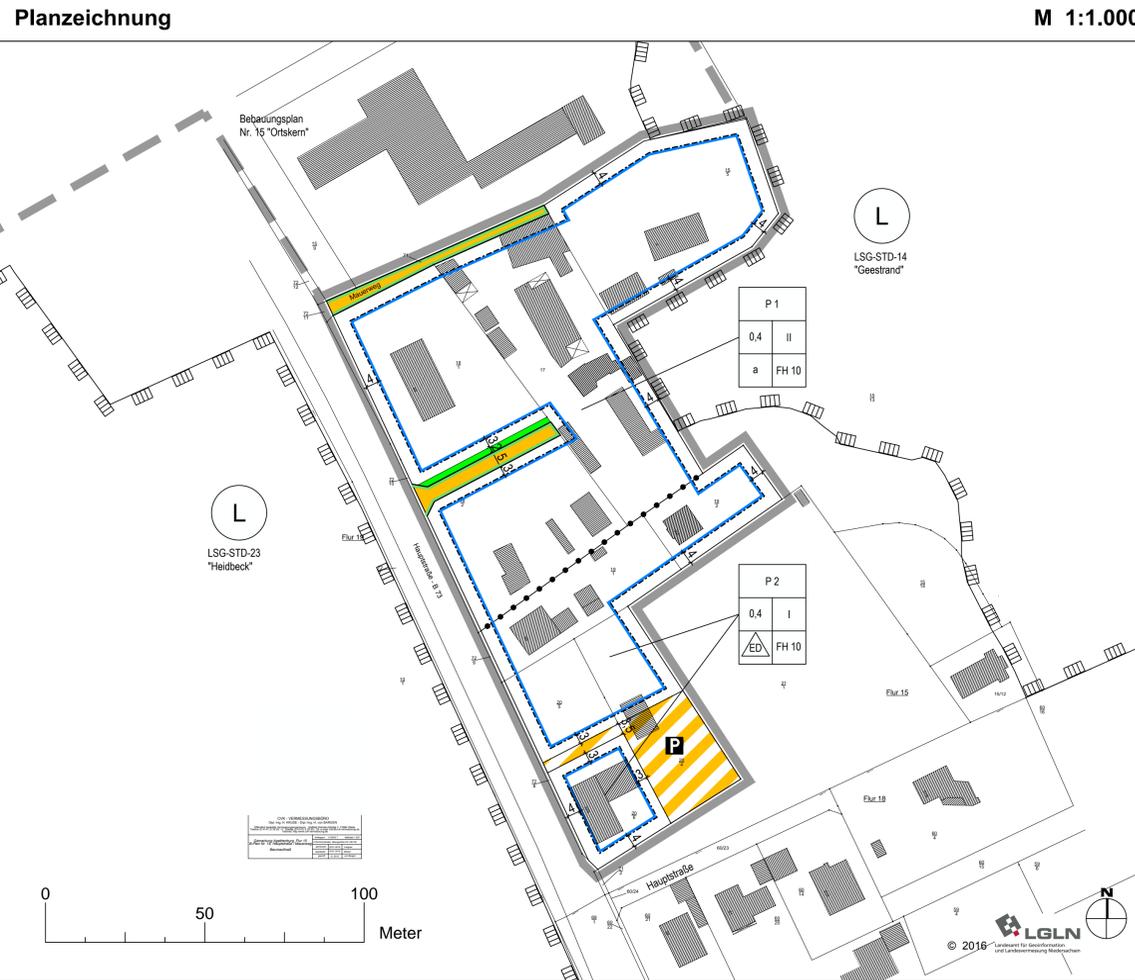
Agathenburg, den _____
(Gemeindedirektor)

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)



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 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)
FH 10	zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen
ED	abweichende Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen
—	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
--	--

Zweckbestimmung: Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Zweckbestimmung: Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
--	---

Grünfläche

	öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
--	--

Sonstige Planzeichen

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

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Bezeichnung des Planbereiches	
Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Bauweise	zulässige Firsthöhe

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

	vorhandene Grundstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	Bemaßung in Metern
	Angrenzender Bebauungsplan

Nachrichtliche Übernahme

	Landschaftsschutzgebiete: LSG-STD-23; LSG-STD-14
--	--

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 der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen.
 - Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, Tankstellen, Spiel- und Vergnügungstätten 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 B 73 im Bereich der Einmündung der neuen Planstraße.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
 - Grundflächen von dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegten Stellplätzen und Zufahrten werden nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit folgenden Abweichungen: Gebäude dürfen eine Länge von 30 m nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Gebäudelängen sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen nicht zu berücksichtigen.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Im Plangebiet sind standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 1 m gemessen in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz auf demselben Grundstück durch Neupflanzung gleicher Art zu schaffen. Qualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm.
 - Bei Neubauten ist auf jedem Grundstück je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbau als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm, 3x verpflanzt gemäß der Pflanzenliste A zu pflanzen. Alternativ dürfen auch hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste B gepflanzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz auf demselben Grundstück durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu schaffen.

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 | Grahams Jubiläumsapfel; Birnensorten: Bürgermeisterbirne | Gute Graue | Speckbirne.
 - Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

- Dachform und Dachneigung**

Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind als Sattel-, Walm-, oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad herzustellen. Doppelhäuser sind jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO, soweit diese eine Nutzfläche von jeweils 45 m² nicht überschreiten.

Für die Dacheindeckung dürfen nur Materialien als Ziegel- oder Betondachstein in roten bis rotbraunen, braunen Farbönen 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. Abweichungen zur Nachrüstung von Solaranlagen auf flachen Dachneigungen und Flachdächern sind zulässig.
- Außenwände**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist nur Verblend- bzw. Ziegelsichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun und 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, Carports und Garagen - hier ist auch Holz oder Putzfassade zulässig.
- Fenster**

Es sind nur stehende Fensterformate zulässig.
- Einstellplätze**

Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Abweichend davon sind für Wohnungen < 50 m² 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.
- Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig.
 - Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 1,00 m, die Gesamtfläche je Werbeanlage auf 4,00 m² beschränkt.
 - Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.
 - Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.
- Versickerung von Niederschlagswasser**

Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu Versickerung zu bringen. Die Speicherung des Regenwassers und Entnahme als Brauchwasser ist zulässig.
- 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

- 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.

- 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 je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989, einhalten. Hierüber ist bei Bauvorhaben im Bereich bis zu 50 m zur Straßenachse der B 73 im Rahmen des Bauantragsverfahrens jeweils der Nachweis zu erbringen.

Ergänzend wird empfohlen, die Grundrisse von Wohnungen und Häusern so zu gestalten, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudesseite angeordnet werden, oder alternativ der Einbau von schalldämmten Lüftungöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorgesehen wird.

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

Übersichtsplan M 1:10.000



Gemeinde Agathenburg
Samtgemeinde Horneburg - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 18 "Hauptstraße / Mauerweg" mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf
Fassung für die Auslegung

Maßstab 1:1.000

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670, Fax 471
stadtplanung@cap-plan.de

Gemeinde Agathenburg
Lange Straße 47/49
21640 Horneburg

Stand: 07.02.2017