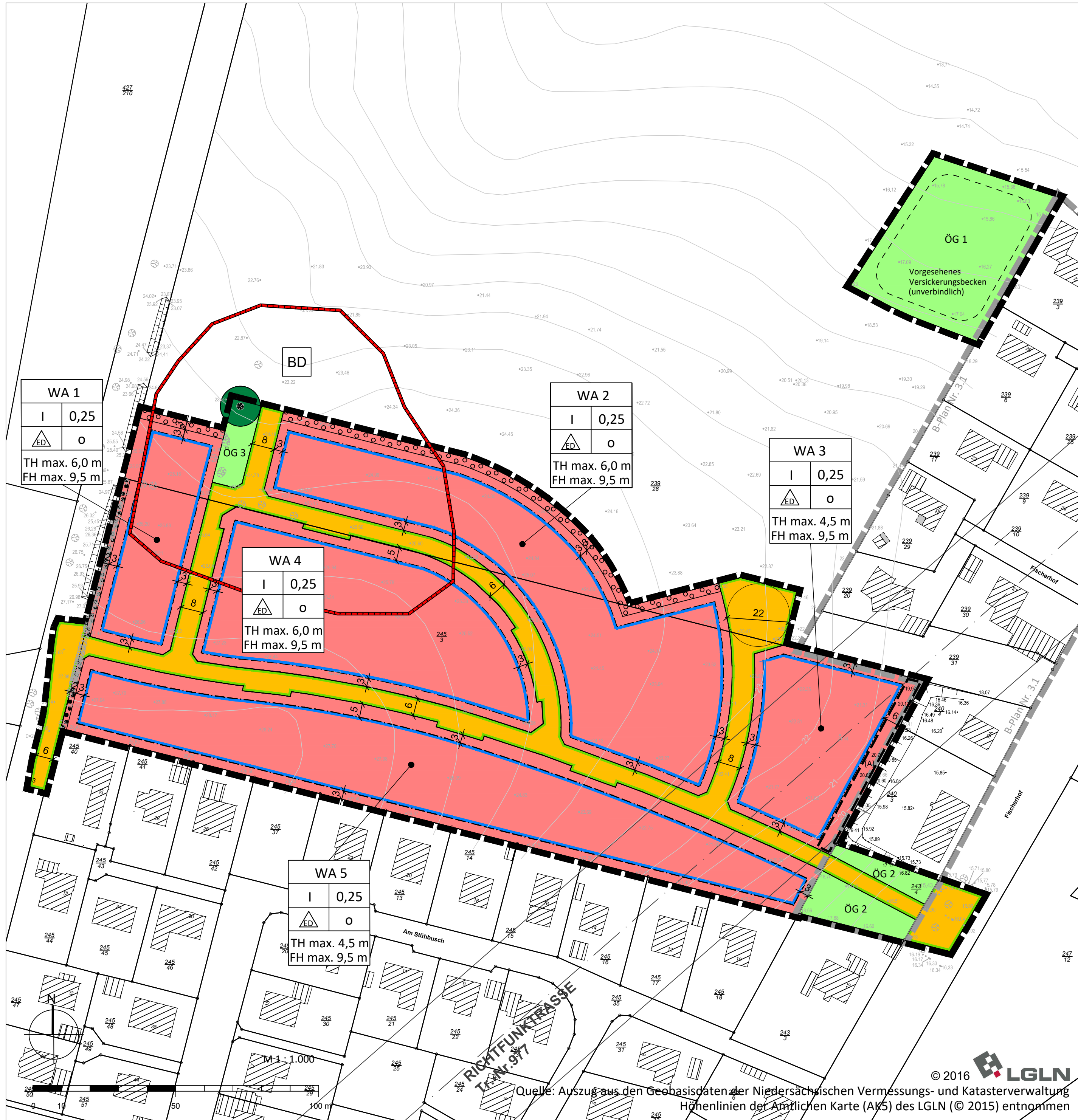


PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) und das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731)



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011

- Art der baulichen Nutzung**
- z.B. **WA 1** Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,25 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH max. Traufhöhe als Höchstmaß, in Metern über Bezugspunkt (s. textliche Festsetzung 1.1)
- FH max. Firsthöhe als Höchstmaß, in Metern über Bezugspunkt (s. textliche Festsetzung 1.1)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
- z.B. **OG 1** Öffentliche Grünfläche mit Nummerierung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 1.9)
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 1.10)
- Erhaltung von Bäumen (siehe textliche Festsetzung 1.11)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Sonstige Abgrenzung
- (A) Besondere Festsetzung: Geländeveränderung durch Aufschüttung hier unzulässig
- Nachrichtliche Übernahme**
- Umgrenzung von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal, gem. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) (außerhalb des Geltungsbereichs nur zur Information)
- Richtfunktrasse mit Schutzzone und Bauhöhenbeschränkung ca. 45 m
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Bemaßung in m
- Vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
- z.B. $\frac{105}{17}$ Flurstücksnummer

Dr.-Ing. Christian Hesse Dipl.-Ing. Bernd Hesse Carl-Hermann-Richter-Str. 2, 21614 Buxtehude Telefon: (04161) 5064-0 Telefax: (04161) 5064-50 Internet: www.hesse-bauverordn.de, e-mail: info@hesse-bauverordn.de	
Gemeinde: Nottensdorf	Aktenzeichen 16 05 070
Gemarkung: Nottensdorf	Stand vom 15.03.2016
Flur: 1	Maßstab 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Die Traufhöhe beträgt im WA 3 und WA 5 maximal 4,5 m und im WA 1, WA 2 und WA 4 maximal 6,0 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,5 m. Bezugspunkt der Höhenmessung ist der höchste Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche des zugehörigen Baugrundstücks (§ 5 Abs. 9 NBauO). Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und der Oberkante Dachhaut.
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm höher hergestellt werden als der höchste Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche des zugehörigen Baugrundstücks (§ 5 Abs. 9 NBauO).
- Im allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von höchstens 1 m gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig. Als vorhandene Geländehöhe gelten die in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien (20 m ü. NHN bis 23 m ü. NHN). Zwischen den Höhenlinien ist geradlinig zu interpolieren. Auf der mit "(A)" bezeichneten Fläche sind Nebenanlagen die Gebäude sind sowie Garagen und Carports unzulässig. Außerdem sind Geländeveränderungen durch Aufschüttung unzulässig.
- Je Einzelhaus sind im WA 1, WA 4 und WA 5 mindestens 700 m² Grundstücksfläche und im WA 2 und WA 3 mindestens 670 m² Grundstücksfläche erforderlich. Je Doppelhaushälfte sind mindestens 350 m² Grundstücksfläche erforderlich.
- In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, in den Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte.
- Je Wohnung ist die Fläche von mindestens 18 m² für 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- Garagen und andere Gebäude zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind unzulässig. Öffentliche Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass mindestens ein Laubbaum pro 300 m² versiegelter Fläche anzupflanzen ist. Zum Zeitpunkt der Ausführung ist Pflanzware mit einem Stammumfang von mindestens 10 -12 cm zu verwenden.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind je Grundstück mindestens 2-reihig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, die dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Die Anpflanzungen sind im ersten Winterhalbjahr (Oktober bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen einheitlich und in einem Zuge herzustellen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein maximaler Abstand von 1,5 m einzuhalten. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig:
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus species (Weißdorn)
Corylus avellana (Haselnuss)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Viburnum opulus (Schneeball)
Acer campestre (Feldahorn)
- Die Pflanzqualität der Sträucher muss betragen: 1x verpflanzt 100-150 cm. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 10-12 cm aufweisen.
- Auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind die Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang ist eine Hecke mit einer Mindesthöhe von 1 m anzulegen. Die südliche Unterbrechung der Bepflanzung ist durch Anpflanzungen der gleichen Baumart zu schließen.
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzung der gleichen Baumart in der Qualität 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 1 (OG 1) ist ein Versickerungsbecken zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers herzustellen. Die OG 2 und OG 3 sind als geschlossene Vegetationsdecke anzulegen. Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze (gemäß Festsetzung 1.9) zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

Materialien

- Glänzende Materialien sind unzulässig (z.B. glasierte Dachziegel und glasierte Klinker, dauerhaft glänzende Metalloberflächen). Engobierte Dachziegel sind zulässig, wenn sie nicht glänzen.

Dach

- Die Dachneigung der Hauptdächer der Hauptgebäude darf maximal 50 Grad betragen.
- Als Dachformen sind auf Hauptgebäuden nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer zulässig.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Pfannendeckungen in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit sowie Dachbegrünungen oder weiche Dachdeckung (Reetdach) zulässig.
- Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen auf geneigten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

Fassade

- Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, Putz oder Holz herzustellen. Blockhäuser sind unzulässig. Andere Materialien wie Beton, Stahl und Stiegalblech sind nur bis zu einem Anteil von 30 % je Fassade zulässig. Verglasungen von Wintergärten, Vordächern oder ähnlichen untergeordneten Bauteilen sind uneingeschränkt zulässig.

Einfriedung

- Zur Planstraße und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken und nur in einer Höhe bis 1 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Zäune sind nur zusätzlich zu Hecken zulässig und dürfen Hecken in der Höhe nicht überragen. Zäune müssen lichtdurchlässig sein.

Ordnungswidrigkeit

- Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

Hinweise

- Durch diesen Bebauungsplan werden Teile des Bebauungsplans Nr. 3.1 "In den Stücken" aus dem Jahr 1985 überplant und dessen Festsetzungen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Artenschutz

- Die Artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall ist die Entnahme von Gehölzen und die Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Denkmalschutz

- Im Vorhabengebiet ist ein Bodendenkmal gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt (Nottensdorf, Fundstellennummer 40). Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die am 14.12.2016 ohne Auflagen erteilt wurde.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Nottensdorf diesen Bebauungsplan Nr. 21 „Fischerhof - In den Stücken“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Nottensdorf, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Der Rat der Gemeinde Nottensdorf hat in seiner Sitzung am 03.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Fischerhof - In den Stücken“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nottensdorf, den

Bürgermeister

- Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 20.02.2016). 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. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über amtliches Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. S. 5).

Buxtehude, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von ELBBERG Stadt - Planung - Gestaltung, Kruse - Schnetter - Rathje, Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg.

Hamburg, den

Planverfasser

- Der Rat der Gemeinde Nottensdorf 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 mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nottensdorf, den

Bürgermeister

- Der Rat der Gemeinde Nottensdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Nottensdorf, den

Bürgermeister

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

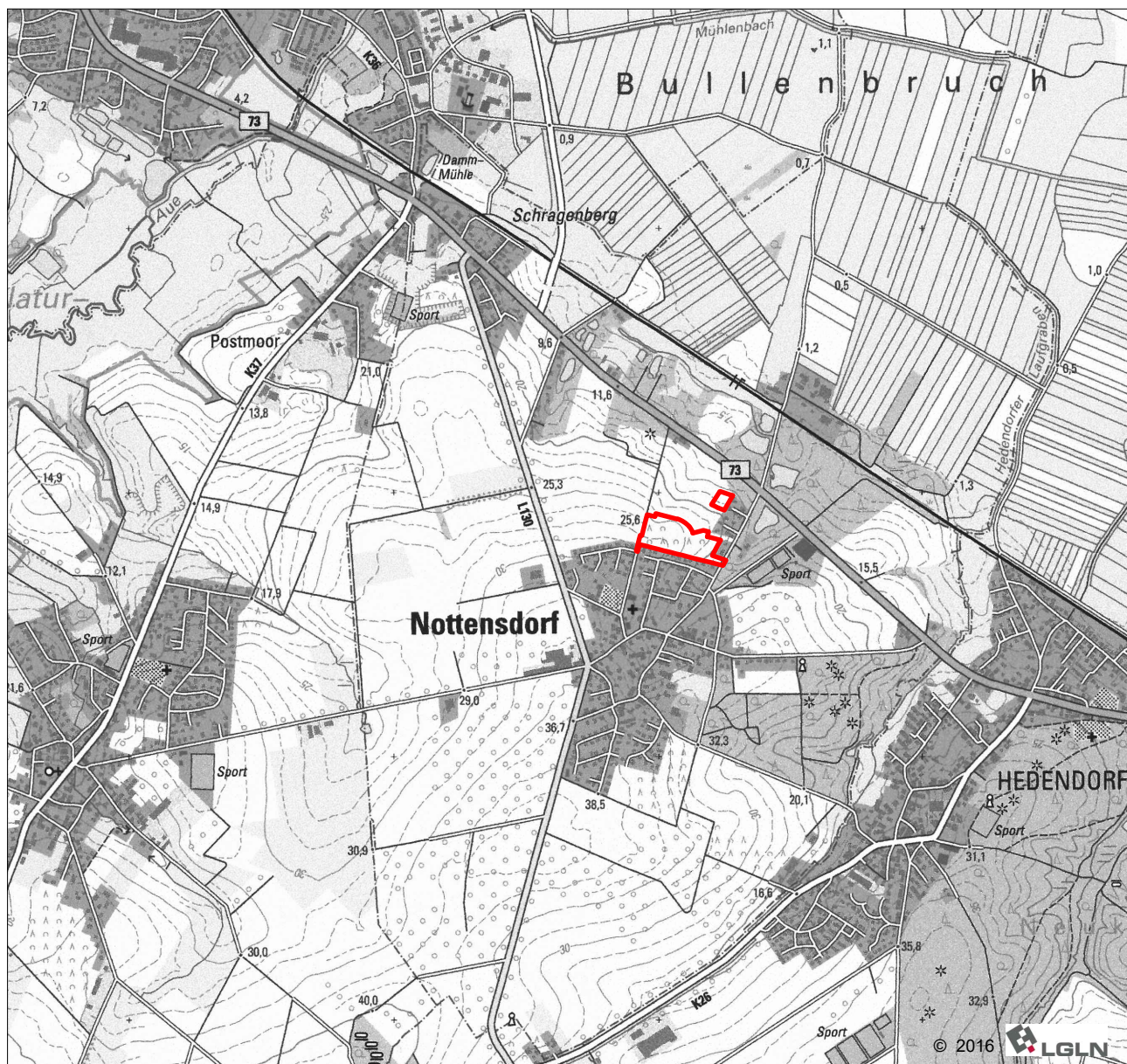
Nottensdorf, den

Bürgermeister

- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind gemäß § 215 BauGB eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwagungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Nottensdorf, den

Bürgermeister



Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

Satzung der Gemeinde Nottensdorf über den Bebauungsplan Nr. 21 "Fischerhof - In den Stücken" mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung, 27.01.2017

ELBBERG
STADTPLANUNG

Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elberg.de, www.elberg.de