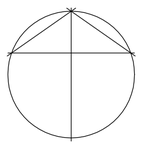
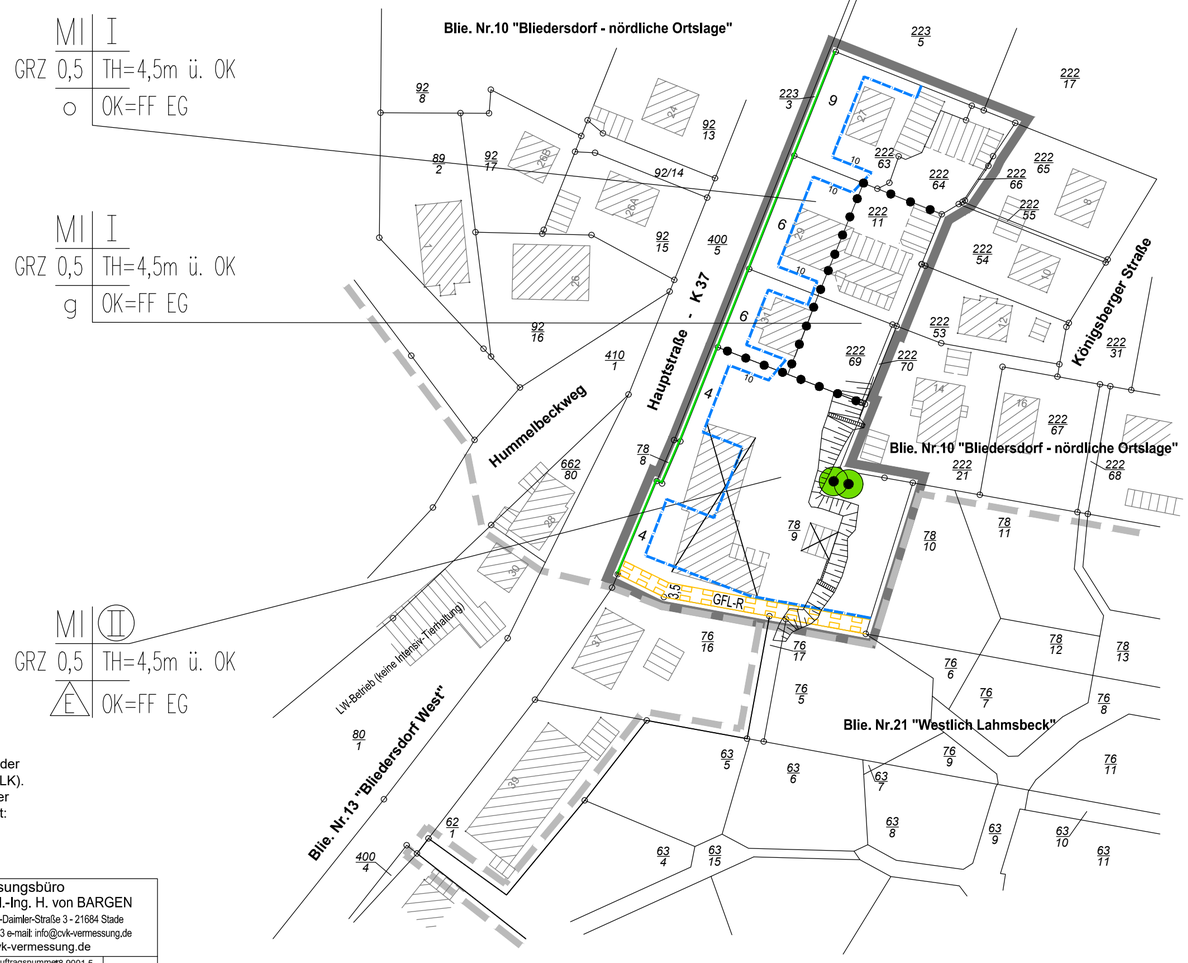
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :

Gemeinde : Bliedersdorf
Gemarkung : Bliedersdorf
Flur : 3



Maßstab: 1 : 1.000

0 10 20 30



Die Darstellung basiert tlw. auf Daten der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK). Die Grundrissdarstellung ist aus einer Karte kleineren Maßstabs abgeleitet: evtl. eingeschränkte Genauigkeit.

CVK - Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. H. KRUSE - Dipl.-Ing. H. von BARGEN
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure - Gottlieb-Daimler-Straße 3 - 21684 Stade
Telefon (0 4141) 5 35 93-0 Telefax (0 4141) 5 35 93-33 e-mail: info@cvk-vermessung.de
Internet: http: /www.cvk-vermessung.de

Gemarkung Bliedersdorf Flur 3 1890015-Bliedersdorf.DWG	Auftragsnummer	8 9001 5	
	Koordinatensystem		Maßstab
	UTM-Koordinaten		1 : 1000
	bearbeitet	26.01.2018	Brandt
	geprüft	26.01.2018	von Bargen

10,00

PLANZEICHENERKLÄRUNG : Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

MI — Mischgebiet (MI = §6 BauNVO) [§9 (1) Nr.1 BauGB]

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

- GRZ 0,5 — Grundflächenzahl (GRZ), Dezimalzahl
- I — Zahl (Z) der Vollgeschoße, römische Ziffer, als Höchstmaß
- (II) — Zahl (Z) der Vollgeschoße, römische Ziffer, zwingend
- TH — Höhe baulicher Anlagen: TH= Traufhöhe mit Angaben einer Höhenbeschränkung in Metern und Bezugsebene
- OK — Höhe baulicher Anlagen: OK= Oberkante mit Angabe der Bezugsebene = Oberkante Fertig-Fußboden (FF) Erdgeschoss (EG)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE:

- o — Offene Bauweise (o) (§ 22 (2) BauNVO)
- E — Offene Bauweise (o) (§ 22 (2) Satz 3 BauNVO), nur Einzelhäuser (E) zulässig
- g — Geschlossene Bauweise (g) (§ 22 (3) BauNVO)
- Nicht überbaubare Fläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- überbaubare Fläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

VERKEHRSFLÄCHE:

Straßenbegrenzungslinie [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

Zu erhaltender Einzelbaum [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

SONSTIGE PLANZEICHEN:

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde bzw. beauftragter Dritter [§ 9 (1) Nr.21 BauGB]
- Bestehende Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche Bebauungspläne Nrn. 11 und 21
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung Bebauungsplan Nr.10 [§ 9 (7) BauGB]
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung [§ 1 (4) BauNVO]

KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

- Vorhandenes Gebäude
- Künftig entfallende bauliche Anlage – Abriß
- Vorh. Böschungskante

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

Im Folgenden wird auf die Textlichen Festsetzungen zum Urplan von 2001 Bezug (vgl. Anlagen zur Begründung) genommen und wie folgt für den Änderungsbereich geändert bzw. ergänzt :

Zu Ziffer 1 Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet (MI)
Die Ziffern 1.2 und 1.3 gem. Urplan von 2001 gelten unverändert !

Zu Ziffer 2 Maß der baulichen Nutzung (s. Planbild 2. Änderung)
Die Ziffern 2.1 bis. 2.3 zum Urplan von 2001 entfallen !

3. Höhe baulicher Anlagen :

3.1 Die Traufhöhe (TH) des Hauptdaches ist mit 4,5 m über Oberkante Fertig-Fußboden der Erdgeschosse (OK FF EG) als Bezugsebene festgesetzt.

3.2 Die Oberkante Fertig-Fußboden (OK FF EG) von Neubauten auf dem Flurstück 78/6 (nach Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung) darf nicht höher als 0,5 m über der gemittelten Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.

3.3 Entfällt !

4. Bauweise / Baugrenze / nicht überbaubare Fläche :

4.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu 2,0 m ist zulässig.

4.2 Ergänzung :
Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche (§ 23 (5) BauNVO) zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (d. h. parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche / Kreisstraße / Hauptstraße und einer Tiefe von 10 Metern) sind Garagen und überdachte Stellplätze (offene Garagen = sogenannte Carports) gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen nach §14 BauNVO, die Gebäude sind, nicht zulässig.

5. Änderung :
Stellplätze
Je Wohneinheit (Wo) ist auf dem Baugrundstück (Flurstück 78/9) Fläche für 2 Pkw-Stellplätze nach NBauO vorzuhalten. 50 % der Flächen sind dauerhaft in luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.
Anfallendes Oberflächenwasser von Zufahrten und Stellplatzflächen darf nicht auf angrenzende Grundstücke abgeleitet werden.
Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist für je 4 Stellplätze ein heimischer Laubbaum (vgl. Gehölzliste LK STD) fachgerecht anzupflanzen.

Die Ziffern 6 bis 9 zum Urplan von 2001 gelten unverändert fort !
Die Ziffern 10 bis 12 entfallen (vgl. Anlagen zur Begründung) !

Ergänzung :

13. Geh- Fahr und Leitungsrechte (GFL) :

Die GFL-Rechte (Flurstück 78/9) gelten zugunsten der Gemeinde sowie beauftragter Medienträger. Die Fläche ist durch die Vorgenannten jederzeit zu begehen, zu befahren sowie hier Leitungen zu verlegen und diese zu unterhalten.

HINWEISE :

Kampfmittelfunde

Sollten bei Erdarbeiten Kampf- und Luftkampfmittel (Bomben, Granaten, Mienen o. ä.) vermutet oder gefunden werden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die zuständigen Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Sozialer Wohnungsbau

Auf dem Flurstück 78/9 soll überwiegend im Sinne des sozialen Wohnungsbaues, Geschosswohnungsbau errichtet werden.
Je Einzelhaus sind mindestens 4 selbstständige Wohneinheiten gem. NBauO geplant.
Vgl. auch Anhang zur Begründung (Angaben und Darstellungen zum Bauvorhaben) !

FESTSETZUNGEN zu ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN :

Gem. § 9 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 80, 84 und 88 der Nds. Bauordnung (NBauO) gelten folgende Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung im Sinne von § 84 (6) NBauO als festgesetzt :

1. Dächer

1.1 Dachflächen von Hauptgebäuden, einschließlich Dachflächen von Gauben, sind als 2-seitig geneigte Formen mit einer Neigung von 40° bis 45° auszubilden.
Ausgenommen hiervon sind gewerbliche Zweckbauten innerhalb der geschlossen (g) Bauweise (vgl. Planbild – Flurstücke 222/11 und 222/69).

1.2 Dacheindeckung sind mit Dachsteinen / Pfannen mit Farbschattierungen (hellrot / rotbraun = RAL 2002, 2004, 2008, 2010, 3000 bis 3003 und anthrazit / grau = RAL 7011, 7012, 7015, 7016 und 7024) zulässig.
Hochglänzende sowie reflektierende Dacheindeckung sind nicht zulässig.

1.3 Für Schutzdächer von Stellplätzen (Carports = offene Garagen) sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

1.4 Gauben sind an der Nordseite des Gebäudes nur bis zu 25 % der Firstlänge und an der Südseite des Gebäudes nur bis zu 55% der Firstlänge zulässig.
Dacheinschnitte sind unzulässig.

2. Für Außenwände von Gebäuden dürfen nur hellrote bis rotbraune Ziegelsteine (RAL wie Ziffer 1.2) sowie Holzverschalungen (senkrechte Deckelschalung) verwendet werden.
Hochglänzende sowie reflektierende Materialien sind auch kleinflächig nicht zulässig.

3. Fenster sind kleinteilig zu gliedern. Fenster sind nur als stehende Formate oder durch entsprechende Gliederung als solche zulässig.
Ausgenommen hiervon sind nicht notwendige Fenster im Sinne der Nds. Bauordnung (NBauO) im Giebeldreieck.

4. Als Einfriedung der Vorgärten, parallel zur Kreisstraße / Hauptstraße, sind Findlingsmauern, rotes Ziegelmauerwerk, Zäune mit rotem Klinker- oder Natursteinsockel, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Hecken zu verwenden.
Die Höhe der Einfriedung parallel zur Kreisstraße / Hauptstraße darf 1 m nicht überschreiten.

5. Unverändert !

6. Unverändert, aber mit folgender Ergänzung :
„Hochglänzende sowie reflektierende Bauteile sind nicht zulässig."

Ergänzungen :

7. Die übrigen rechtsverbindlich bestehenden Örtlichen Bauvorschriften zum Urplan von 2001, sofern diese den geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen zur 2. Änderung nicht entgegenstehen, gelten für die Bestandsbebauung zum Zwecke des Bestandsschutzes nach wie vor unverändert fort.
D. h. bestehende bauliche Anlagen, die Gebäude sind (mit Genehmigung vor Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung / Ergänzung vom 27.06.2019) können von den v. g. Vorschriften befreit werden, wenn die Durchführung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte i. S. v. § 31 (2) BauGB führen würde.
Die unter den Ziffern 1 bis 4 geänderten / ergänzten Bauvorschriften können über den Bestandsschutz hinaus angewendet werden.
Die v. g. Vorschriften gelten nicht für Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO.

8. Ordnungswidrigkeiten :
Auf die Anwendung und Regelung zu Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 (5) NBauO wird hier verwiesen. Danach können Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 500.000 geahndet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME :

Nds. Straßengesetz (NStrG)

Aufgrund §9 (6) Baugesetzbuch (BauGB) sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen werden.

Auf die nach Nds. Straßengesetz (NStrG) geltenden Vorschriften u. a. über Anbauverbote und sonstige Anbaubeschränkungen sowie Hinweise für deren Anwendung wird hier verwiesen.

GEMEINDE BLIEDERSDORF

SAMTGEMEINDE HORNEBURG

LANDKREIS STADE

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

"Bliedersdorf - nördliche Ortslage "

2. Änderung / Ergänzung

mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach NBauO

im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

4. ENTWURF

Der Rat der Gemeinde Bliedersdorf hat in seiner Sitzung am dem 2. Entwurf zur 2. Änderung / Ergänzung dieses Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung erneut zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.

Dieser 2. Entwurf hat vom bis öffentlich ausgelegen.

HINWEIS : Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB i. V. m. §13a BauGB liegt nicht vor !

BLIEDERSDORF,

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG VORDAMM 12 04163-7731 808161
info@gulekeundpartner.de Das Team für Ihre Pläne www.gulekeundpartner.de