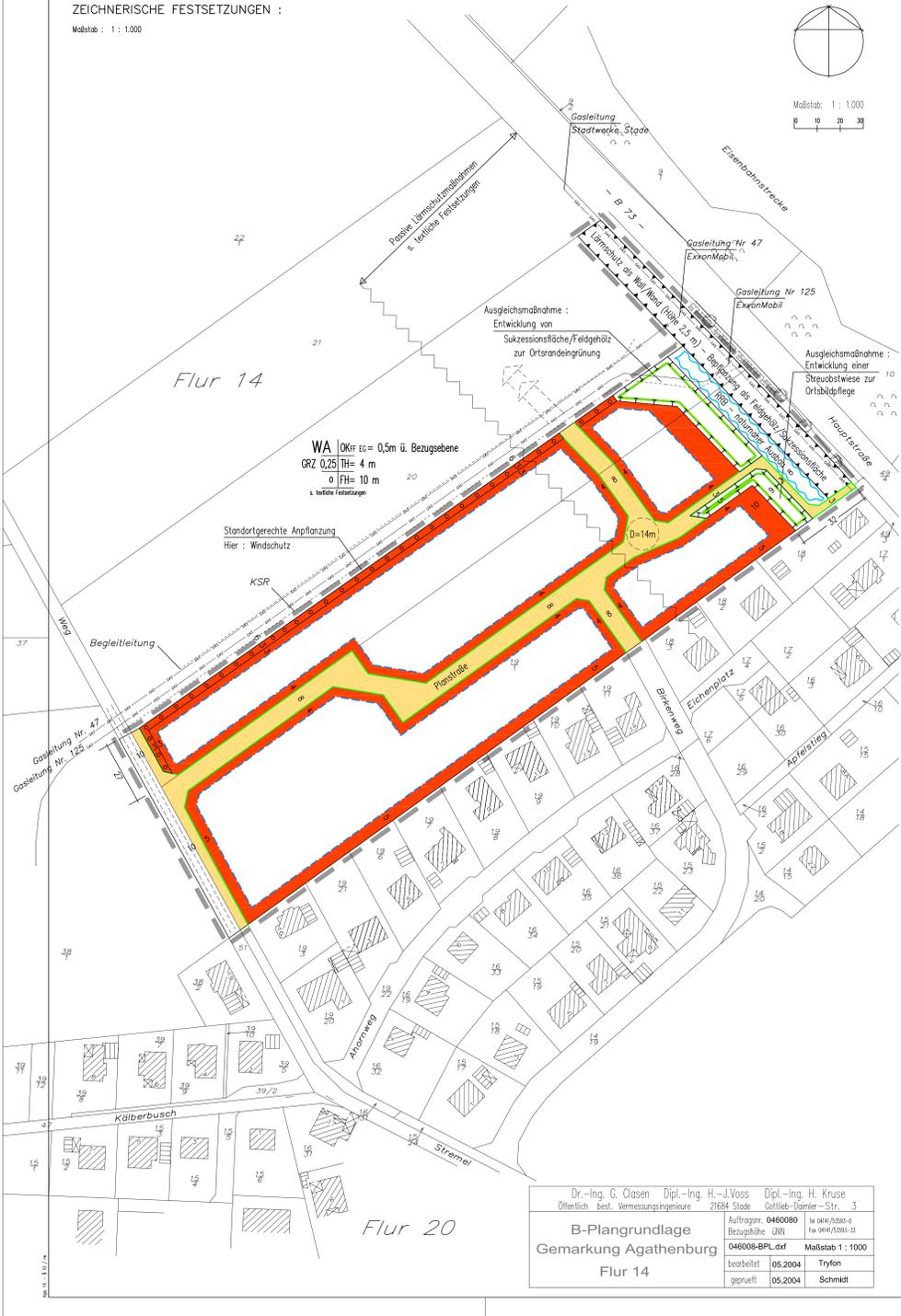


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :

Maßstab : 1 : 1.000



Dr.-Ing. G. Cloas Dipl.-Ing. H.-J. Voss Dipl.-Ing. H. Kruse  
 Öffentlich. best. Vermessungsingenieur ZfB&A Stade Gottlieb-Dörner-Str. 3  
 B-Plangrundlage Gemarkung Agathenburg Flur 14  
 Auftraggeber: 0460080 Bauzonen-2001 Nr. 0470/2000-1  
 0460008-BPL\_daf Maßstab 1:1000  
 bearbeitet 05.2004 Tryfon  
 geprüft 05.2004 Schmitt

PLANZEICHENERKLÄRUNG :

- Bauutzungsverordnung (BauNVO) 1990
- ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN (RECHTSGRUNDLAGE)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) (§ 9 (1) Nr. 1 BauO) (s. textliche Festsetzung)
  - 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (Wo) (s. textliche Festsetzung)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN
- GRZ 0,25** Grundflächenzahl (GRZ - § 19 BauNVO) als Deckmaß
  - TH** Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe (TH) (s. textliche Festsetzung)
  - FH** Höhe baulicher Anlagen: Festhöhe (FH) als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung)
  - OK** Höhe baulicher Anlagen: OK=Oberkante (s. textliche Festsetzung)
- BAUWEISE / BAUGRENZEN
- o** Offene Bauweise (o - § 22 (2) BauNVO)
  - Nicht überbaubare Fläche
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO) (s. textliche Festsetzung)
  - Überbaubare Fläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauO)
- VERKEHRSFLÄCHE
- Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauO) (s. textliche Festsetzung)
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT/REGULIERUNG DES WASSERABFLUSSES
- RRB** Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (RRB), notfallscher Ausbau (§ 9 (1) Nr. 14/16 BauO)
- PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 20 BauO) (s. textliche Festsetzung)
  - Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur nachträglichen Entwicklung eines neuen Ortsrandes mit Angabe der Maßnahmen (s. textliche Festsetzung)
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Umgrünung der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen störende Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 (2) Nr. 6 und 4) BauNVO (s. textliche Festsetzung)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauO)
- KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Vorhandene bauliche Anlage
  - Vorhandener Einzelbaum
  - Vorhandene Gräben
  - Vorhandene Gasetelle mit Angabe des Versorgungsunternehmens

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

- Die nach der Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauO) in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Sinne von § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.
- Die Mindestgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauO) der Baugrundstücke ist je Einzelhaus auf 700 qm festgesetzt.
- Je Baugrundstück sind Flächen nach § 9 (1) Nr. 4 BauO für Stellplätze im Sinne von § 12 (2) BauNVO zulässig. Abweichend von den Ausfuhrungsbestimmungen zu den §§ 46/47 NBO sind pro Wohnanlage (Wo) sind mindestens 20 qm (2 PKW) Stellplatzfläche dauerhaft bereit zu stellen.
- Garagen und überdachte Stellplätze (offene Garagen - Carports) i.S. von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO bzw. genehmigungsfreie Nebenanlagen nach NBO in Form von Gebäuden sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche parallel zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zwischen der Grundstücksgränze und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (Wo) (§ 9 (1) Nr. 6 BauO) ist auf 2 Wo in einem Wohngebäude festgesetzt. Im Sinne von § 9 (3) Satz 2 BauO ist eine 2. Wo ausschließlich im Dachgeschoss anzubringen.
- Innerhalb der Flächen (Sichtfelder), die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauO), ist aus Gründen der Verkehrssicherheit (Anfahrtsicht) jede Nutzung zwischen 0,0 und 2,5 Metern über OK Fahrbahndecke unzulässig bzw. von ständigen Sichtbehindern und Bewuchs freizuhalten. Bäume, Gehölze, Lichtmasten, Signalgeber und ähnliches sowie private Gartennutzung können innerhalb der Sichtfelder im beschränkten Maße zugelassen werden, soweit dadurch die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdeckt wird.
- Ver- und Entsorgungleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauO) sind ausschließlich als Erdleitungen zu verlegen.
- Die Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (RRB) (§ 9 (1) Nr. 14/16 BauO) ist als naturnahes Biotop auszubilden. Der Rückhaltebereich ist mit einem vielfältigen Oberprofil auszubauen. Die übrigen Flächen sind als kräuterreicher Landschaftsrasen bzw. als Ruderalfläche zu entwickeln.
- Besondere Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauO) nach DIN 4109 "Schallschutz im Städtebau" müssen im WA-Gebiet südlich der B 73 eingehalten werden. Für zum Wohnen sowie dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume nach NBO im Erd- und Dachgeschoss sind im allen der B 73 zugewandten Fassadenflächen passive Schallschutzmaßnahmen wie folgt vorzusehen:
  - Gemessen vom bestmöglichen Fahrbahnrand in einem Abstand von 40 bis 50 Meter erfordert der ermittelte Lärmpegelbereich III für Außenbauteile ein reduziertes Schalldämmmaß von 35 dB(A) (vgl. Gütezeichen als Anhang zur Begründung).
  - Mindestens ein Fenster von zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- / Kinderzimmer und von 1-Raum-Wohnungen) ist zu weniger lärmablastenden Gebäudefronten zu orientieren.
  - Im Dachgeschoss sind für diese Räume zusätzlich schalldämmende Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern vorzusehen. Alle Bauteile müssen für sich mindestens die Schalldämm-Maße der jeweils erforderlichen Schallschutzklasse gewährleisten.
- Die Fläche für Lärmchutzmaßnahmen ist mit Einzelbäumen und Gehölzen als Feldgehölz im Sinne der textlichen Festsetzung Ziffer 11.2 auszuführen. Die Gehölzpflanzung auf dem Wal ist mit 15% Heistern und 85% Sträuchern im Verband von 1,5 x 1,5 Metern auszuführen.
- Alle Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20/25 BauO) sind im Sinne der DIN 18916 - Pflanzen und Pflanzarbeiten (Pflanzenqualität, Bodenvorbereitung, Sicherung, Entwicklungs- und Pflege) fachgerecht durchzuführen. Die Pflanzschemen sowie die Arten- / Gehölzliste mit Qualitätsangaben (vgl. Anlage zur Begründung) sind Bestandteil dieser Festsetzung. Die Herstellung der Pflanzungen hat bis spätestens zum Abschluss der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.
- 11.1 Die Fläche für die Maßnahme Streuobstwiese ist mit hochstämmigen Obstbäumen entsprechend der Pflanzen- / Gehölzliste im Abstand von ca. 8 bis 10 Meter untereinander zu bepflanzen.
- 11.2 Die Fläche für die Maßnahme Feldgehölz ist mit den Arten der Gehölzliste entsprechend dem Pflanzschema (Reihen- und Pflanzenabstand 1,5 x 1,5 Meter) zu bepflanzen.
- 11.3 Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken:
  - Je Wohnanlage ist mindestens ein großkröniger Laubbau / hochstämmiger Obstbaum bevorzugt eine alte Moosbuche) anzupflanzen.
  - Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine Strauch- / Baumgehölz zu entwickeln.
  - Alle 8 - 10 Meter soll sich ein Einzelbaum (als Überhälter mit Baumkrone entwickeln können).
- 11.4 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist pro angefangene 200 qm Straßen- bzw. Wegfläche ein mittelkröniger Laubbau anzupflanzen. Im Kronenbereich ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 qm herzustellen, die gegen Überfahren zu sichern ist.
- 12 Die planungsrechtlich erforderliche Ausgleichsfläche (§ 1a (3) / § 9 (1a) BauO) ist gem. § 135 a-c BauGB den Wohnflächen zuzurechnen. Das Engrißfeld wird erst im Inneren einer Fußfläche der Gemeinde (Gemarkung Agathenburg, Flur 18, Flurstück 12/1) in einer Flächengröße von 0,4 ha kompensiert.

VERFAHRENSVERMERKE :

SATZUNGSBESCHLUSS :  
 Der Rat der Gemeinde hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Beiräte und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.02.2006 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

AGATHENBURG, den (DS)  
 -----  
 -Gemeindedirektor -

INKRAFTTRETEN :  
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan der Gemeinde ist gemäß § 10 BauGB am 08.06.2006 im Amtsblatt für den LANDKREIS STADE bekanntgemacht worden. Die Satzung zum Bebauungsplan der Gemeinde ist damit am 08.06.2006 rechtsverbindlich geworden.

AGATHENBURG, den (DS)  
 -----  
 -Gemeindedirektor -

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN :  
 Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans, sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des der Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden.

AGATHENBURG, den (DS)  
 -----  
 -Gemeindedirektor -

PRÄAMBEL :

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141; 1998 I S.137) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359) und der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) jwz. in der zur Zeit geltenden Fassung,  
 hat der Rat der Gemeinde AGATHENBURG diesen Bebauungsplan Nr. 14 "Heideflage" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO als Satzung beschlossen.

AGATHENBURG, den (DS)  
 -----  
 -Bürgermeister - -Gemeindedirektor -

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN :

- Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 91, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind zur Ausführung der Satzung folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt :
- Außenwandmaterialien, Zulassung sind:
    - Ziegelmauerwerk, Farbgebung : Ziegelrot bis Rotbraun (=RAL 2000 bis 3011)
  - Für einzelne Architekturelemente bzw. Teilflächen der Außenmaße können andere Baustoffe wie Metall / Blech (mit Stahlgitterstruktur), Holz als senkrechte Holzverkleidung und Glas zugelassen werden, wenn Ziegelmauerwerk (mit bis zu 70 %) vorherrschend bleibt. Ausnahmen können für Überdachungen, Wintergärten sowie Nebenanlagen, wie z.B. Garten- und Gewächshäuser etc. zugelassen werden.
  - Begrenzung von Gebäudehöhen / Höhe baulicher Anlagen:
    - Die Oberkante Fertig-Fußböden (OKFu) (§ 9 (3) BauO) der Erdgeschossdecke ist auf 0,5 Meter über erschießende Verkehrsfläche begrenzt. Als Bezugshöhe für die Oberkante Verkehrsfläche gilt die Straßenmitte des höchsten Anschlusses des Baugrundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche.
    - Die zulässige Traufhöhe (TH) (§ 9 (3) BauO) der Hauptdächer ist auf mindestens 3,0 Meter bis maximal 4,0 Meter über Oberkante (OKFu) Fertig-Fußböden der Erdgeschossdecke festgesetzt. Abweichend davon ist auf 1/3 der Traufhöhe einer Dachfläche eine Mindest-Traufhöhe von nur 2 Metern über o.g. OK zulässig.
    - Die maximal zulässige Festhöhe (FH) (§ 9 (3) BauO) darf 10,0 Meter über Oberkante Fertig-Fußböden (OKFu) der Erdgeschossdecke nicht überschreiten.
  - Dächer Zulassung sind:
    - Sattelächer, Pultdächer oder Krüppelwalmdächer (bis Halbwalmd) des Hauptgebäudes mit einer Dachneigung ab 30 Grad.
    - Für untergeordnete Dachaufbauten und Pultdächer von Garagen und Nebenanlagen ist ausnahmsweise eine Dachneigung ab 25 Grad zulässig.
    - Flachgeneigte Dächer sind nur bei Garagen und offenen Kleingaragen (Carports) zulässig.
    - Dachneigungen als Weichdach oder Hartdach mit Ziegeldachsteinen in der Farbgebung von ziegelrot bis rotbraun (=RAL 2000 bis 3011) oder anthrazit (=RAL 7015 bis 7022) für Nebenanlagen, Garagen und untergeordnete Dachaufbauten ist auch Dachneigung zulässig.
    - Dachaufbauten sind je Traufseite auf 1/3 der Traufhöhe des Daches zu beschränken.
    - Als Einfriedungen der Vorgärten sind Zäune mit rotem Klinker- oder Natursteinsockel, Holzsäune mit senkrechter Lattung oder Lebend-Hecken standortbestimmter Arten zu verwenden. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Lebend-Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,2 Meter über mittlere Verkehrsfläche nicht überschreiten.
    - Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Dachhaut liegen oder parallel zu ihr im Abstand bis maximal 0,2 m.
    - Versickerung von Niederschlagswasser  
 Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende und nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist nach ATV-Richtlinien auf dem Grundstück zu versickern und oder zu versickern. Die Speicherung von Regenwasser oder die Entnahme als Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.
- AUSNAHMEN NACH NBO:  
 Die v. g. Bauvorschriften gelten nicht für Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO.
- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN:  
 Ordnungswidrig im Sinne von § 91 (3) NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unteraufnehmer dem örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (3) NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 500.000 geahndet werden.

SATZUNGSBESCHLUSS :  
 Der Rat der Gemeinde hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Beiräte und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.02.2006 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

AGATHENBURG, den (DS)  
 -----  
 -Gemeindedirektor -

INKRAFTTRETEN :  
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan der Gemeinde ist gemäß § 10 BauGB am 08.06.2006 im Amtsblatt für den LANDKREIS STADE bekanntgemacht worden. Die Satzung zum Bebauungsplan der Gemeinde ist damit am 08.06.2006 rechtsverbindlich geworden.

AGATHENBURG, den (DS)  
 -----  
 -Gemeindedirektor -

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN :  
 Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans, sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des der Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden.

AGATHENBURG, den (DS)  
 -----  
 -Gemeindedirektor -

PRÄAMBEL :  
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141; 1998 I S.137) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359) und der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) jwz. in der zur Zeit geltenden Fassung,

hat der Rat der Gemeinde AGATHENBURG diesen Bebauungsplan Nr. 14 "Heideflage" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO als Satzung beschlossen.

AGATHENBURG, den (DS)  
 -----  
 -Bürgermeister - -Gemeindedirektor -

# GEMEINDE AGATHENBURG

SAMTGEEMEINDE HORNEBURG  
 LANDKREIS STADE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 14

### "Heideflage"

mit örtlichen Bauvorschriften nach NBauO



Nach Bekanntmachung rechtskräftig seit 08.06.2006 - Abschrift

GULEKE + PARTNER  
 BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG  
 21640 HORNEBURG WORMM 12  
 PARTNER: BEL STADT-LAND-FLUSS  
 0463-7731 FAX 808181  
 PLANER + ARCHITECTEN  
 www.stadtlundfluss-horneburg.de