

SATZUNG DES FLECKEN HORNEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 FÜR DEN BEREICH "Im Großen Sande / Lange Straße" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat des Flecken Horneburg diesen Bebauungsplan Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Horneburg, den Bürgermeister Gemeindevizepräsident

Hinweis

Durch den Bebauungsplan Nr. 27 "Im Großen Sande / Lange Straße" wird der gesamte westliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 "Nördlich der Langen Straße" überplant. Im Bereich "Im Großen Sande 12" (ehemalige Post / Fermetleam) greift der Bebauungsplan Nr. 27 in den Bebauungsplan Nr. 17 "Im Großen Sande / Stader Straße" ein. Die genannten Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 11 und Nr. 17 werden im Zuge des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplans Nr. 27 aufgehoben und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
© Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften - Katasteramt Stade -

Stade, den

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von
Cappel + Partner
Poststraße 27
21709 Himmelpforten

Himmelpforten, den Stadtplaner

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Horneburg, den

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.03.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB 2) beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 18.04.2006 bis 19.05.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Horneburg, den

Satzungsbeschluss

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

Horneburg, den

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im/ in bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Horneburg, den

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Horneburg, den

Planzeichenerklärung

(es gilt die BauNVO 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO)
0,4 Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO)
II Max. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a+ abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen 2.1
aB abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen 2.2

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

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

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger Haus "Am Marktplatz Nr. 4" zu belastende Fläche (z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der Nutzung: MK
GRZ (Grundflächenzahl): 0,8 GFZ (Geschossflächenzahl): 1,6
II aB Maximale Zahl der Vollgeschosse: II abweichende Bauweise gemäß Festsetzungen

8. Planzeichen ohne Normcharakter

bestehende Bäume

Textliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Im **MK 1** und **MK 2** sind folgende Nutzungen nicht zulässig: Vergnügungsstätten (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Tankstellen (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im **MK 1** sind sonstige Wohnungen nach folgenden Maßgaben dieses Bebauungsplanes zulässig: In Gebäuden unmittelbar an die Straße angrenzend sind Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. In den dahinter liegenden Gebäuden sind Wohnungen auch im Erdgeschoss zulässig.

1.3 In den Mischgebieten **MI** sind folgende Nutzungen nicht zulässig: Gartenbaubetriebe (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO).

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Die abweichende Bauweise **a+** entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass hier auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

2.2 Die abweichende Bauweise **aB** entspricht der geschlossenen Bauweise mit der Abweichung, dass hier die Gebäude mit geringem Zwischenraum (Traufgänge) von 0,5 m bis zu 3 m Breite oder mit entsprechendem einseitigen Grenzabstand zu errichten sind.

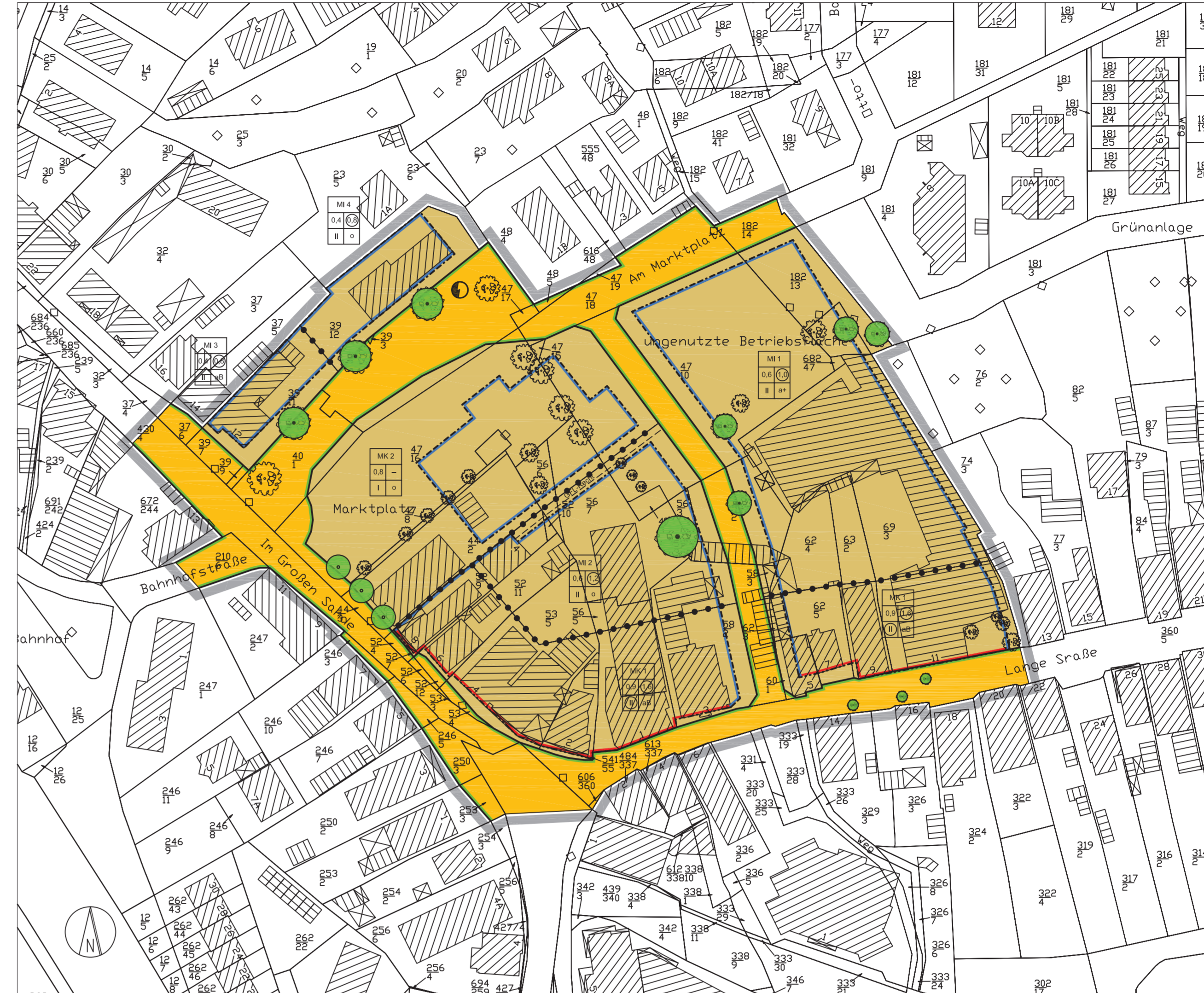
2.3 Im Bereich der „Lange Straße“ ist ein Zurückweichen von der Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, um Platzsituationen zu schaffen. Dabei können auf einem Drittel der grundstücksbezogenen Baulinie Gebäudeteile um bis zu 5 m hinter die Baulinie zurückweichen.

2.4 Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die straßenseitigen Baugrenzen oder Baulinien nicht überschreiten.

3.1 Mindestens 12 % der Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten.

3.2 Im Bereich des **MK 2** ist pro angefangener 8 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Spitzahorn, Rotbuche, Esche, Stieleiche, Winterlinde, Walnuss, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Hainbuche.

3.3 Bei Verlust von einem als zu erhalten festgesetzten Baum ist Ersatz gleicher Art durch Neupflanzungen von einem Baum mit einem Stammumfang von mindesten 16/18 cm auf dem Grundstück zu schaffen.



Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

1. Dächer:

1.1 Im **MK 1** sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walmdächer zulässig. Bei giebelständigen Gebäuden ist eine Dachneigung der Hauptdächer von mindestens 40° bis maximal 48° zugelassen. Bei traufständigen Gebäuden kann als Ausnahme auch eine geringere Dachneigung von mindestens 30° zugelassen werden.

1.2 Im **MK 2**, **MI 1** und **MI 2** sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walmdächer mit einer Dachneigung der Hauptdächer von mindestens 30° bis maximal 48° zugelassen. Bei Gebäuden mit einer Tiefe von mehr als 15 m kann als Ausnahme auch eine geringere Dachneigung von mindestens 22° zugelassen werden.

1.3 Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von jeweils 50 m² nicht überschritten wird.

1.4 Für die Dacheindeckung ist nur Material in roten bis rotbraunen Farbtönen oder anthrazit zulässig.

1.5 Solaranlagen auf Dächern sind zulässig.

1.6 Bestehende Flachdächer haben Bestandsschutz. Sie können bei Erweiterungsmaßnahmen beibehalten werden.

2. Außenwände:

2.1 Für die äußere Gestalt der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun zu verwenden.

2.2 Eine Ausführung der Außenwände in Fachwerk ist zulässig.

2.3 Untergeordnet, d.h. an Teilflächen bis zu 40 % der Außenwände, sowie für Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig.

3.2 Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.

4. Ordnungswidrigkeiten

4.1 Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

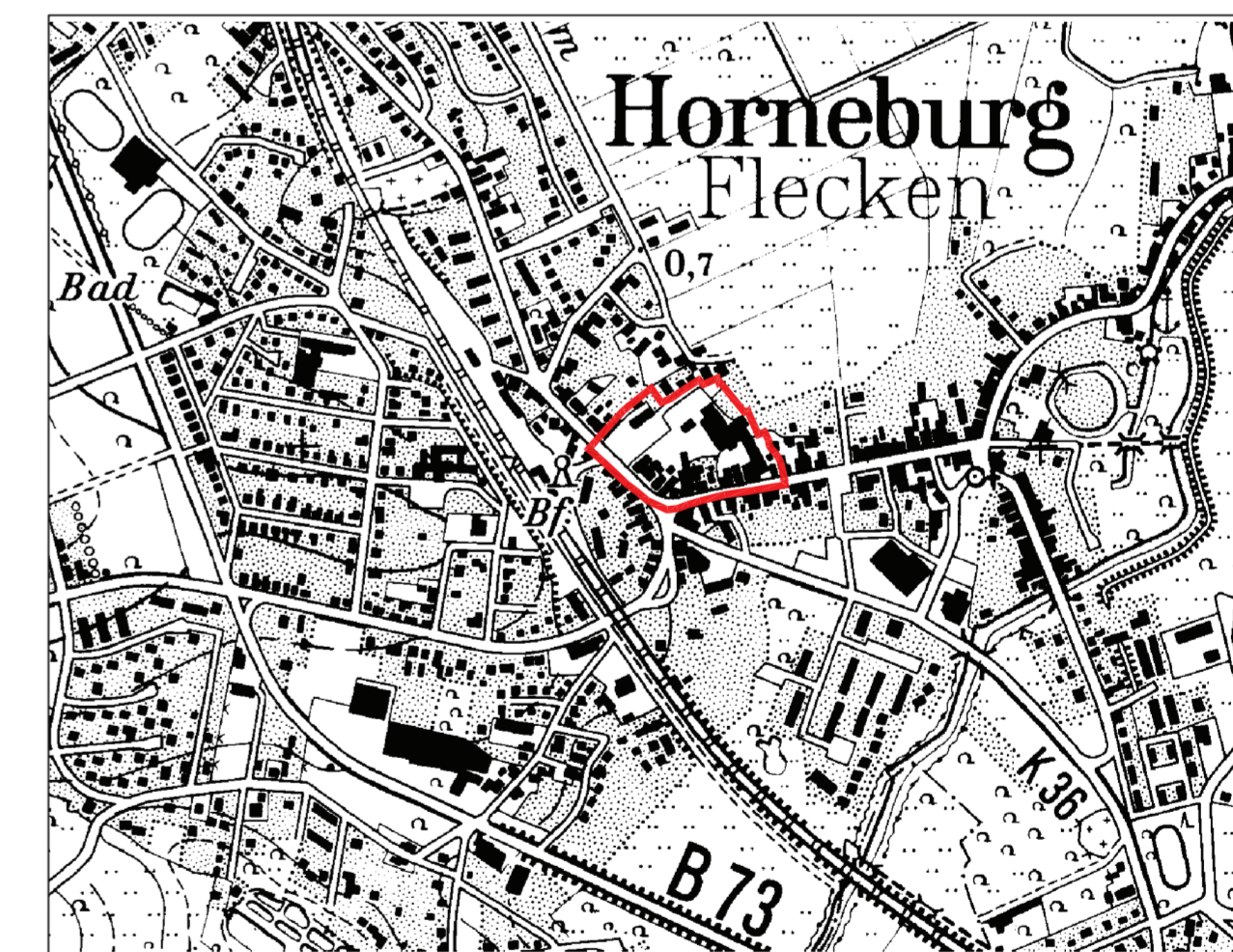
Hinweise

1.1 Durch den Bebauungsplan Nr. 27 „Im großen Sande / Lange Straße“ wird der gesamte westliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Nördlich der Langen Straße“ überplant. Im Bereich „Im großen Sande 12“ (ehemalige Post/Fermetleam) greift der Bebauungsplan Nr. 27 in den Bebauungsplan Nr. 17 „Im großen Sande / Stader Straße“ ein. Die genannten Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 11 und Nr. 17 werden im Zuge des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplans Nr. 27 aufgehoben.

1.2 Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Planungsamt des Landkreises Stade - Abteilung für Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

1.3 Hinsichtlich des Schutzes von Bäumen im Bereich von Baustellen wird auf DIN 18920 und RAS-LG-4 und deren Beachtung verwiesen.

Übersichtsplan 1:10.000



Flecken Horneburg
Samtgemeinde Horneburg - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 27
"Im Großen Sande / Lange Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

Auftraggeber:

Flecken Horneburg
Lange Straße 47-49
21640 Horneburg

Stand: 18.07.2006

Planverfasser:

cappel + partner
architektur und stadtplanung

Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144 - 2179 10, Fax 2179 11