

# SATZUNG DER GEMEINDE BLIEDERSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "POSTMOOR / SCHRAGENBERG"

## 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 Bliedersdorf diesen Bebauungsplan Nr. 24 "Postmoor / Schragenberg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bliedersdorf, den \_\_\_\_\_ (steilv. Bürgermeister) (Bürgermeister)

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Bliedersdorf hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 "Postmoor / Schragenberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Bliedersdorf, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2014

**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otterndorf / Katasteramt Stade

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.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Buxtehude, den \_\_\_\_\_ (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Struenseestr. 37, 22767 Hamburg, Tel. 040 380 375 670

Hamburg, den \_\_\_\_\_ (Stadtplaner)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Bliedersdorf 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 ausgelegt.

Bliedersdorf, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Bliedersdorf 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.

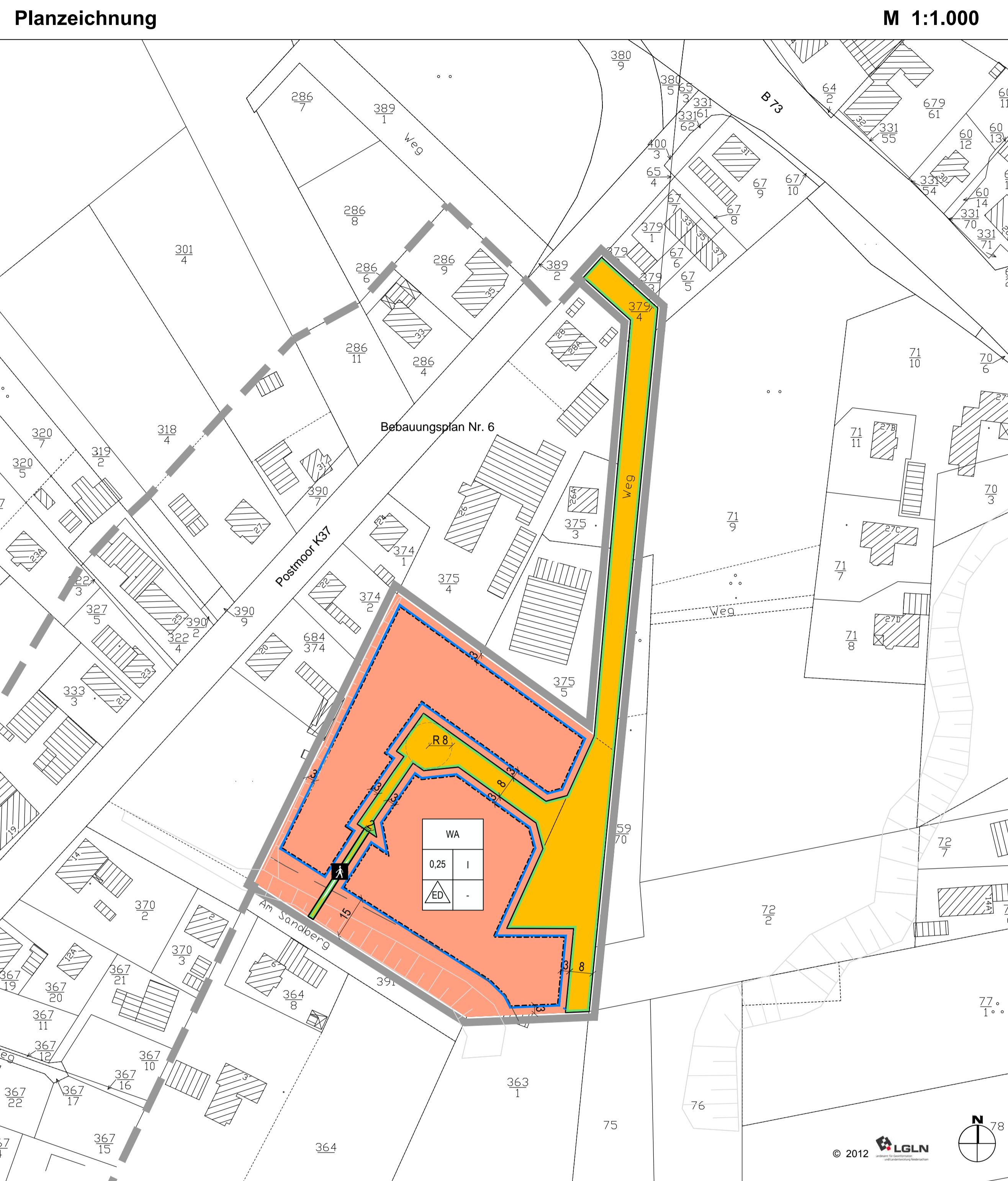
Bliedersdorf, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**In-Kraft-Treten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Bliedersdorf, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**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.

Bliedersdorf, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO 90).

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

##### Maß der baulichen Nutzung

**0,25** 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)

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**ED** offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
**---** 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)

**■** Zweckbestimmung: Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### Sonstige Planzeichen

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

##### Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Bauweise	---

#### 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

**—** vorhandene Grundstücksgrenzen

**171/8** Flurstücksnummern

**■** Gebäude mit Nebengebäuden

**↔** Bemaßung in Metern

**---** 5 m Abstandslinie zum Hangfuß

**---** Angrenzender Bebauungsplan

### Textliche Festsetzungen

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

##### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

##### 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die straßenseitigen Baugrenzen dürfen durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen und Carports und bauliche Nebenanlagen, die Gebäude sind, nicht überschritten werden.

##### 3 Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 NBauO)

Abweichend von § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 NBauO sind Grenzabstände von 1 H einzuhalten. Der Mindestabstand von 3 m gemäß NBauO bleibt davon unberührt.

##### 4 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 700 m<sup>2</sup>. Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 375 m<sup>2</sup> je Haushälfte.

##### 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen zulässig, in Doppelhäusern höchstens eine Wohnung je Haushälfte. Soweit die Grundstücksgröße 1.000m<sup>2</sup> überschreitet, sind bis zu vier Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

##### 6 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**6.1** Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 1 m, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzung derselben Art auf demselben Grundstück zu schaffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

**6.2** Auf jedem Grundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbau gemäß der Pflanzenliste A zu pflanzen. Alternativ dürfen auch hochstammige Obstbäume der Pflanzenliste B gepflanzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz 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 | Graham's Jubiläumspapfel; Birnensorten: Bürgermeisterbirne | Gute Graue | Speckbirne.

**6.3** Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Kinesalbs dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1 Dachform und Dachneigung

Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 30 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Für die Dacheindeckung dürfen nur Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen, braun, anthrazit oder schwarz verwendet werden. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.  
Solaranlagen sind zulässig

##### 2 Außenwände

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist nur Material in den Farben rot, rotbraun, braun oder weiß 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.

##### 3 Einfriedungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind als Grundstückseinfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen Feldsteinmauern und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig. In Verbindung mit den Hecken können Maschendrahtzäune in höchstens gleicher Höhe an der Grundstückseinfriedung errichtet werden. Als Heckenpflanzen sind folgende Arten zulässig:  
Weißdorn (Crataegus monogyna) | Liguster (Ligustrum vulgare) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Rotbuche (Fagus sylvatica).

##### 4 Einstellplätze

In dem allgemeinen Wohngebiet sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

##### 5 Werbeanlagen

**5.1** Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig.  
**5.2** Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 1,00 m, die Gesamtlänge je Werbeanlage auf 4,00 m beschränkt.  
**5.3** Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.  
**5.4** Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.

##### 6 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

#### 1. Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.  
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Planungsausschuss des Landkreises Stade - Archaische Denkmalfolge mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. (§ 14 Denkmalschutzgesetz DSchG ND)

#### 2. Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Polizei oder Feuerwehreinheit sind zu benachrichtigen.

#### 3. Artenschutz

Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 1 in BnatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BnatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

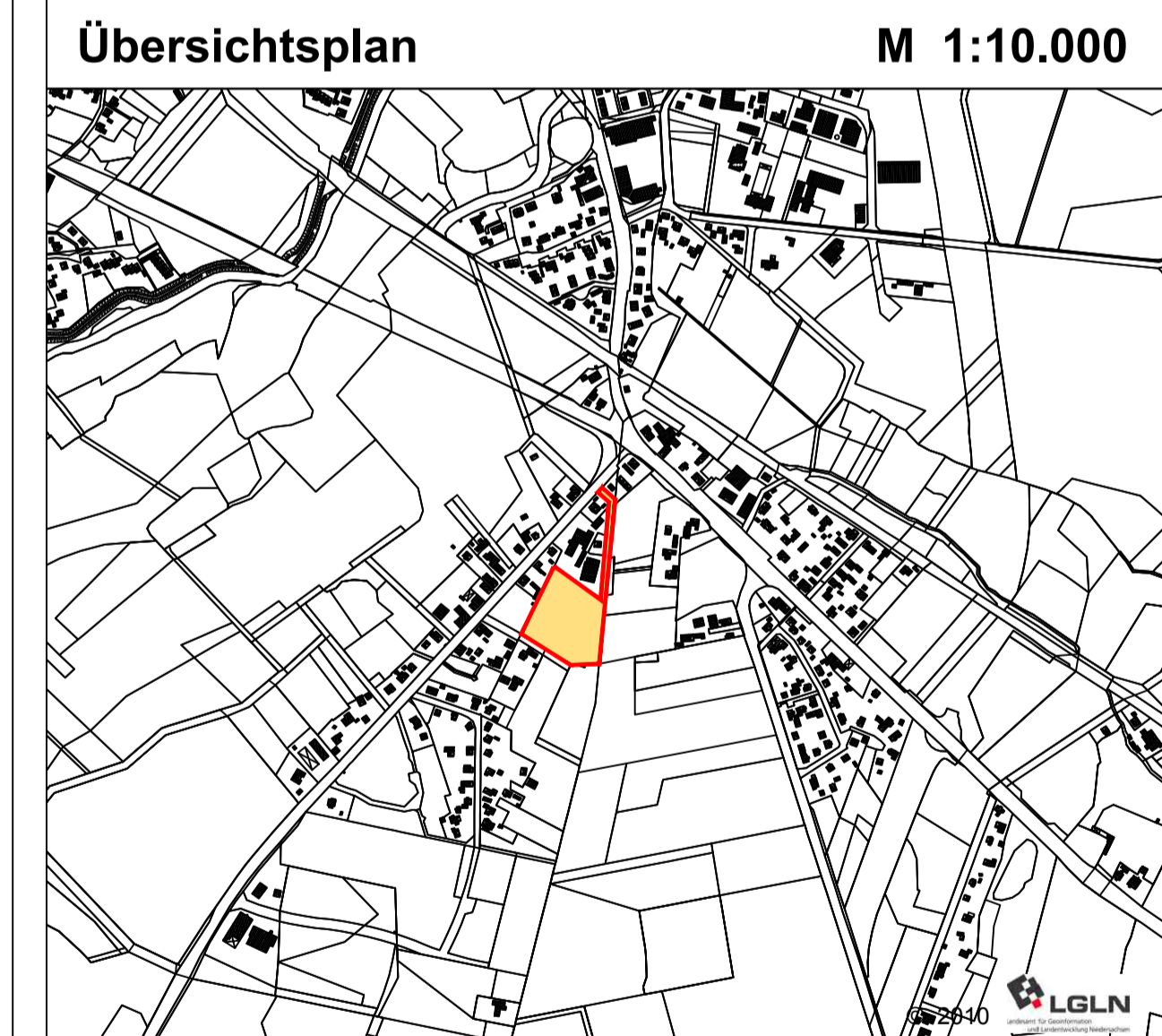
#### 4. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm des Straßenverkehrs auf der K37 vorbelastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete können nachts zum Teil nicht eingehalten werden. Im Nahbereich der K 37 Postmoor (bis zu ca. 70 m) kommt es zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (Lärmpegelbereich II). Hier wird empfohlen, die Grundrisse von Wohnungen und Häusern so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, oder alternativ der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorgesehen wird.  
Die baurechtliche Forderung des § 15 Abs. 1 NBauO wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt. Bei der Errichtung von Gebäuden müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 einhalten.

Hinweise zur Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte, der Einstufung in Lärmpegelbereiche und zu passiven Schallschutzmaßnahmen sind der „Schalltechnischen Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baugebiete Sandberg/Schragenberg/K37“ der Gemeinden Bliedersdorf und Nottdorf der T&H Ingenieure GmbH, Bremen vom 05.05.2015 zu entnehmen.

#### 5. Niederschlagswasser

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.



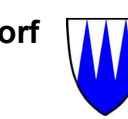
Gemeinde Bliedersdorf  
Samtgemeinde Horneburg - Landkreis Stade

**Bebauungsplan Nr. 24**  
**"Postmoor / Schragenberg"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

Satzung  
September 2015

Maßstab 1:1.000

Gemeinde Bliedersdorf  
Lange Straße 47/49  
21640 Horneburg



Stand: 04.09.2015

#### Planverfasser:

cappel + kranzhoff  
stadtentwicklung und planung gmbh  
Struenseestr. 37, 22767 Hamburg  
Tel. 040 380 375 670, Fax 471  
stadtplanung@cap-plan.de