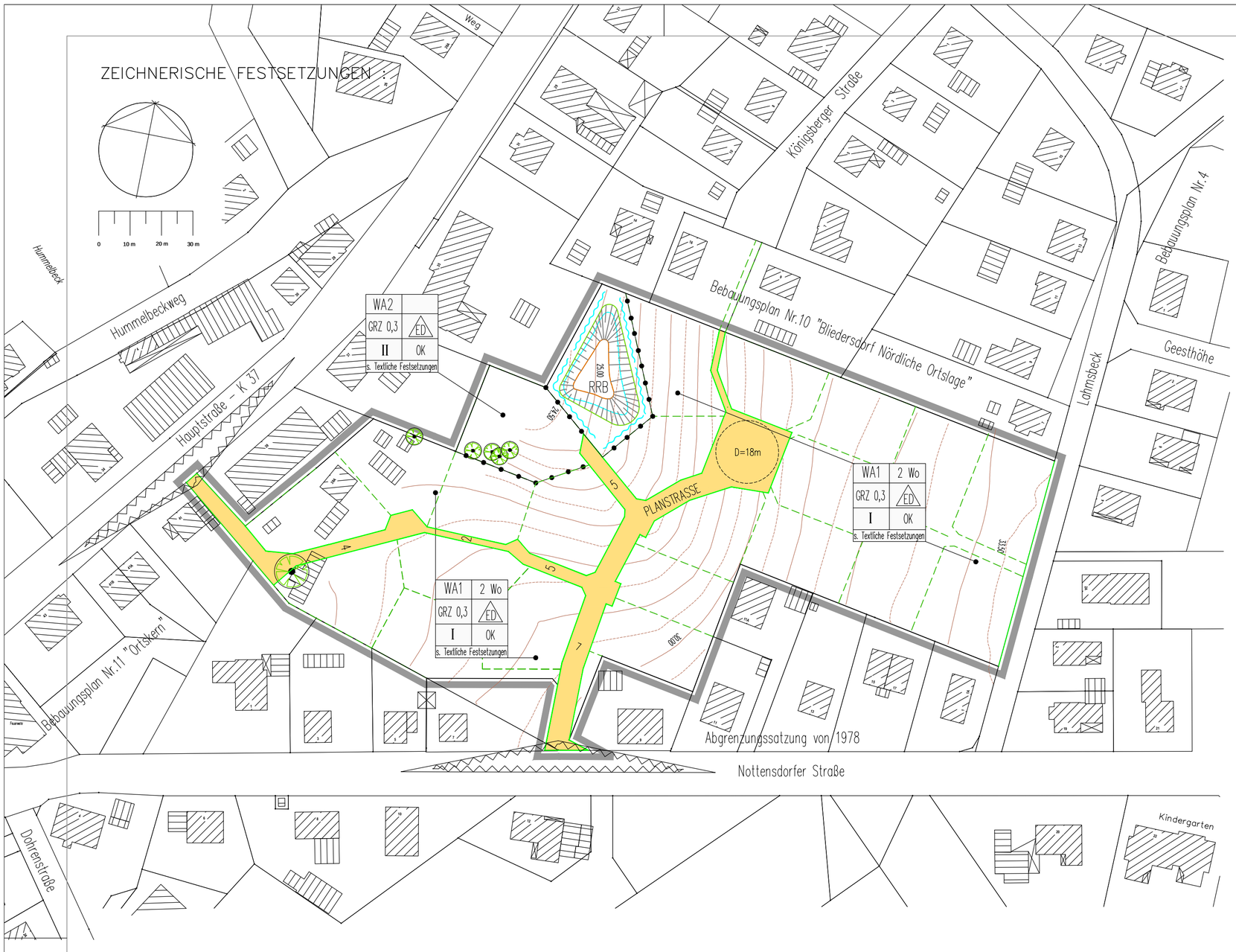
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :



PLANZEICHENERKLÄRUNG : Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA – § 4 BauNVO) [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB] (s. a. Textliche Festsetzung)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN [§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO] :

GRZ 0,3 — Maß der baulichen Nutzung : Grundflächenzahl (GRZ) mit der Dezimalzahl
I — Zahl (Z) der Vollgeschosse Z = I, als Bsp.
OK — Höhe baulicher Anlagen: OK = Oberkante mit Angabe der Bezugsebene (s. textliche Festsetzung)

BAUWEISE :

ED — Offene (o) Bauweise [o – § 22 BauNVO], nur Einzel– (E) und Doppelhäuser (D) [§ 22 (2) Satz 3 BauNVO] zulässig

VERKEHRSFLÄCHE :

Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsfläche / Fuß–Radweg [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT :

RRB — Retentionsfläche / Rückhaltebecken (RRB) [§ 9 (1) Nr. 16 BauGB]

PLANUNGEN U. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT :

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

SONSTIGE PLANZEICHEN :

Grenze zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 [§ 9 (7) BauGB]
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind [§ 9 (1) Nr.10 BauGB] (Innerhalb des Sichtfeld muss die Anfahrsicht gewährleistet sein)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung [§ 16 (5) BauNVO]

KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER :

Vorhandene bauliche Anlage / Hauptgebäude mit Nebenanlage
24.50 — Vorhandenes Geländerelief / Höhenlinie mit Angabe über NN.
Mögliche Grundstücksteiligung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN / BAUWEISE [§ 9 (1) Nr.1 BauGB]

1.1 Im Geltungsbereich (WA = Allgemeines Wohngebiet WA1 / WA2) ist für Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 700 qm festgesetzt.

1.2 Im WA1-Gebiet sind je Baugrundstück maximal 2 Wohneinheiten (Wo) in einem Gebäude zulässig. Abweichend davon ist je Doppelhaushälfte die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 350 qm festgesetzt. Je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wo zulässig.

1.3 Abweichend von der festgesetzten eingeschossigen Bauweise (Z=I) sind zwei Vollgeschosse zulässig, wenn die Dachneigung maximal 16 Grad beträgt.
Dachgauben und Dacheinschnitte sind dann unzulässig.

1.4 Die Firsthöhe (FH) darf maximal 9,50 m betragen. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts.

1.5 Aufenthaltsräume im Sinne der NBauO oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind unzulässig, d. h. ein nutzbarer Ausbau ist nicht zulässig.

1.6 Abweichend von § 5 (2) NBauO i. V. m. § 9 (1) Nr. 2a BauGB sind Grenzabstände gem. NBauO von 1 H (H = Höhe) einzuhalten.
Der Mindestabstand (Bauwich) von 3 m gem. NBauO bleibt davon unberührt.

1.7 Die Oberkante (OK) Fertig-Fußboden der Erdgeschosse darf 0,5 m über erschließende Verkehrsfläche nicht überschreiten bzw. über mittlerer Höhe des natürlichen Geländes herausragen. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts.
Für Bauvorhaben in 2. Reihe, d. h. ohne direkte Belegenheit zu öffentlichen Verkehrsflächen, gilt das natürliche Geländeniveau bergseitig im Bereich der nächstgelegenen privaten Erschließung an öffentliche Verkehrsfläche.
Ausnahmen hiervon gelten bei besonderen Geländeverhältnisse.

1.8 Auf Baugrundstücken mit mehr als 2,5 Metern Höhendifferenz bezogen auf das natürliche Geländeniveau innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche darf ausnahmsweise die zulässige Zahl der Vollgeschosse hangseitig um eine Geschoßhöhe zugunsten eines Untergeschosses abweichen.

2 GARAGEN UND NEBENANLAGEN : [§ 9 (1) Nr.1 BauGB]
Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Vor Garagen und Carports erhöht sich dieser Abstand auf 6 m, um dort ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können. Eine Minderung auf 3 m ist dort zulässig, wenn ein zusätzlicher Stellplatz an anderer Stelle auf dem Grundstück angelegt wird.

3 FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE [§ 9 (1) Nr.1 BauGB]
Auf den Baugrundstücken sind pro Wohneinheit Flächen von mindestens 18 qm für 2 PKW-Einstellplätze dauerhaft herzustellen.

4 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND DEREN ERHALTUNG : [§ 9 (1) 25 BauGB]

4.1 Für die im Planbereich anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind nur heimische, standort-gerechte Arten zulässig.
- Stammumfang bei Bäumen zur Pflanzzeit mindestens Qualität 16-18 cm in 1 Meter Höhe.
- Abgänge sind durch entsprechende Qualität zu ersetzen.
- Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

4.2 Zulässige Arten als Auswahl und Hinweis auf die Pflanzenliste des LK STD !

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN :

Gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 80 und 84 der Nds. Bauordnung (NBauO), sind folgende Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt :

1 Dächer (gilt auch für Garagen)

1.1 Dacheindeckungen sind als Weicheindeckungen oder Pfannen / Dachsteinen im Farbspektrum nach RAL 2011 (Tieforange) bis 3011 (Braunrot), RAL 5000 (violett- blau), 5001 (Grünblau), 5003 (Saphirblau) und 5004 (Schwarzblau),
RAL 7011 (Eisengrau) bis 7021 (Schwarzgrau), RAL 8003 (Lehmbraun) bis 8007 (Rehbraun) sowie verzinktes (farblos) Stegfalzblech zulässig.

1.2 Dachaufbauten (Gauben, Erker etc.) sind je Dachfläche nur bis zu einem Drittel der Firstlänge zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2 Außenwände (gilt auch für Garagen)

2.1 Ziegelverblendmauerwerk. Andere Materialien wie Beton, Holz, Putz und Stahl durch Anstriche in den Farbspektren nach RAL 1000 (Grünbeige) bis 1006 (Maisgelb), RAL 1013 (Perlweiß) bis 1015 (Hellelfenbein) sowie RAL 9016 (Verkehrsweiß), RAL 2008 (Hellorange) bis 3011 (Braunrot) und RAL 7023 (Betongrau) bis 7038 (Achatgrau).
Ausgenommen ist Glas, Stahl / Stegfalzblech verzinkt, farblos und Holz farblos imprägniert.

2.2 Fachwerk, konstruktiv (keine Fachwerkimitation).

2.3 Holzbauweise (keine Blockbohlen, Rundhölzer oder Vollstämme) in senkrechter Struktur (z. B. als Deckelschalung) im Farbspektrum nach Ziffer 2.1.

3 Spiegelnde oder glänzende Materialien (außer Glas) insbesondere für Dachflächen sind nicht zulässig.

4 Garagen sind dem Hauptgebäude nach Ziffer 1 und 2 anzupassen.

5 Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Fassade oder Dachhaut oder parallel dazu im Abstand bis maximal 0,2 m liegen.

6 Einfriedungen / Zäune sind zulässig als Findlings- oder Ziegelmauern. Zaunsockel.
Einfriedungen / Zäune sind zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung oder aus Draht in Verbindung mit Rankpflanzen oder Lebendhecken aus standortgerechten, heimischen Arten.
Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedung und Zäune 1 m nicht überschreiten.

7 Die Herstellung von Böschungen und Stützmauern zur Angleichung von Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 0,5 Meter in einer Stufe zulässig.
Darüber hinaus ist eine max. Abstufung nur im Verhältnis 1 (Höhenunterschied) zu 2 (Horizontale) bzw. < = 26 Grad zulässig.

8 Ausnahmen von den Ziffern 1 bis 2 gelten für Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, Carports nach § 12 BauNVO sowie für untergeordnete Bauteile und Anlagen wie z. B. Überdachungen, Wintergärten etc..
Ebenso gelten die v. g. Bauvorschriften nicht für Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO.

9 Ordnungswidrig im Sinne von § 80 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr der Unternehmer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 500.000 geahndet werden.

GEMEINDE BLIEDERSDORF

SAMTGEMEINDE HORNEBURG

LANDKREIS STADE

BEBAUUNGSPLAN NR. 21
"Westlich Lahmsbeck"

mit Örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

ENTWURF

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.04.2017 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes Nr. 21 und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a BauGB beschlossen.
Dieser Entwurf hat vom bis öffentlich ausgelegen.
Hinweis : ein Umweltbericht im Sinne von § 13a BauGB hat nicht vorgelegen !.

BLIEDERSDORF, den

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

Stand : 02.14, 05.14, 01.17, 03.2017 – Rat 03.04.2017, Beteiligung §4a
59x60
Bfe.21 – em. Vorlage § 3(2)