

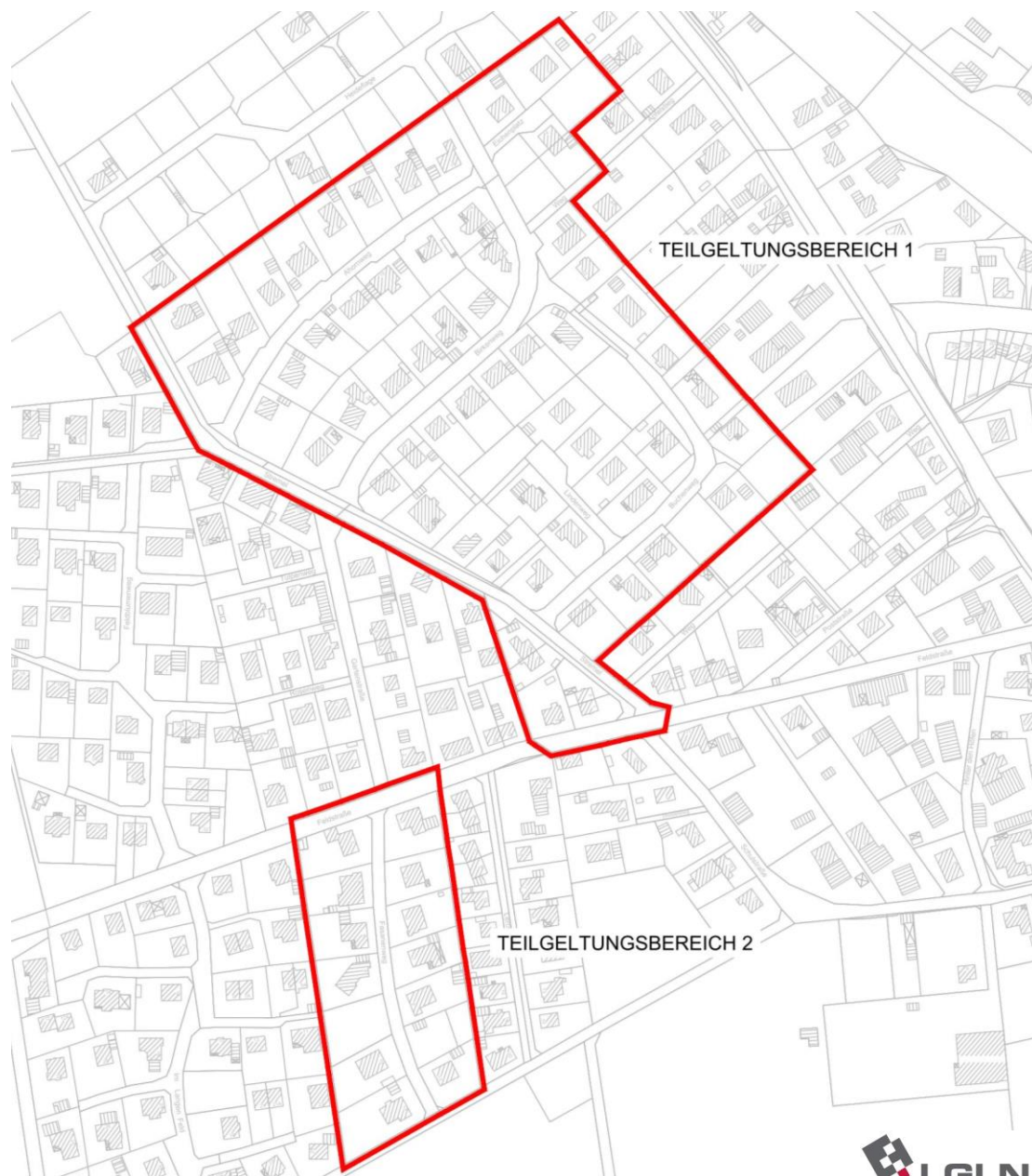
Gemeinde Agathenburg - Samtgemeinde Horneburg - Landkreis Stade

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

### „Stremel/Langes Feld“

Begründung und Satzungstext

aufgestellt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Stand: Entwurf 04.05.2018



**Gemeinde Agathenburg**  
Lange Straße 47/49, 21640 Horneburg  
Tel.: 04163 / 8079-0, Fax -46

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel 040-380-375-670, Fax -671  
mail@ck-stadtplanung.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Grundlagen der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung .....	1
1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung.....	1
1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebiets .....	2
1.4 Aufstellung im vereinfachten Verfahren .....	2
<b>2 Belange der übergeordneten Planung und des Umweltschutzes</b> .....	<b>2</b>
<b>3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet</b> .....	<b>2</b>
3.1 Nutzungen und Bebauung .....	2
<b>4 Erläuterungen zu den Planinhalten</b> .....	<b>3</b>
4.1 Bauweise.....	3
4.2 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	3
4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO .....	3
<b>5 Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>5</b>
<b>Satzung</b> .....	<b>6</b>
<b>PRÄAMBEL</b> .....	<b>6</b>
<b>§ 1 GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>6</b>
<b>§ 2 BAUWEISE</b> .....	<b>6</b>
<b>§ 3 ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN</b> .....	<b>6</b>
<b>§ 4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 NBauO)</b> .....	<b>6</b>
<b>§ 5 RECHTSWIRKUNG ENTGEGENSTEHENDER FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>8</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>9</b>

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

## 1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

### Planungsanlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Agathenburg hat Anfang des Jahres 2016 für weite Teile des alten Dorfkerns – aufbauend auf den Ergebnissen der Dorferneuerung aus dem Jahr 2011 – den einfachen Bebauungsplan Nr. 15 „Ortskern“ aufgestellt, mit dem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet, die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild erhalten und entwickelt werden sollten.

Die Gemeinde Agathenburg hat daher in den vergangenen Jahren – nicht zuletzt durch den Prozess der Dorferneuerung verstärkt – Bemühungen unternommen, das Ortsbild durch Gestaltungsfestsetzungen in Bebauungsplänen zu pflegen und weiter zu entwickeln. Auch in dem Plangebiet Stremel/Langes Feld soll aus Sicht der Gemeinde eine städtebaulich angemessene Gestaltung der zukünftigen Bebauung gesichert werden. Daher hat der Rat der Gemeinde Agathenburg am 26.04.2017 beschlossen, für die beiden Teilgeltungsbereiche ebenfalls örtliche Bauvorschriften zu formulieren.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Stremel/Langes Feld“ mit seiner 1. Änderung ist ohne örtliche Bauvorschriften aufgestellt worden. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans soll über die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften der gesamte Geltungsbereich (Teilgeltungsbereich 1 und Teilgeltungsbereich 2) des Bebauungsplans Nr. 5 einschließlich seiner 1. Änderung an die Ziele der Ortsbildpflege und -entwicklung angepasst werden. Zudem soll durch ergänzende Festsetzungen zur Bauweise und Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude eine nicht ortstypische Bebauungsdichte verhindert werden.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um mögliche gestalterische Fehlentwicklungen zu verhindern. Darüber hinaus erfordern die Bestrebungen der Dorferneuerung, die städtebauliche Gestalt und das traditionelle Ortsbild zu bewahren und verträglich weiterzuentwickeln.

### Ziele der Planung

Ziel dieser 2. Bebauungsplanänderung ist es, wie schon im Bebauungsplan Nr. 15 „Ortskern“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verhinderung von gestalterischen

Fehlentwicklungen durch ergänzende Festsetzungen zur Bauweise, der maximalen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden und örtlicher Bauvorschriften in Abstimmung mit den Zielen der Dorferneuerung die Ortsbildpflege zu sichern. Damit soll für die Zukunft eine mit dem Ortsbild verträgliche Entwicklung erreicht werden.

### **1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Agathenburger Siedlungsgefüges.

Von dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Stremel/Langes Feld“ ist der gesamten Geltungsbereich (Teilgeltungsbereich 1 und Teilgeltungsbereich 2) des Bebauungsplans betroffen. Ein Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich dieser 2. Änderung ist dem Satzungstext beigelegt. Gegenstand der Planung ist ausschließlich die Änderung der örtlichen Bauvorschriften.

### **1.4 Aufstellung im vereinfachten Verfahren**

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden lediglich die örtlichen Bauvorschriften geändert. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es wird ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b genannten Schutzgüter. Insofern gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten.

## **2 Belange der übergeordneten Planung und des Umweltschutzes**

Die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 sind bereits überplant und als bestehende Siedlungsflächen zu werten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben.

Die Planung ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Ziele der Raumordnung nicht berührt; es ergeben sich erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung.

## **3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Agathenburger Siedlungsgefüges, etwa 300 m Luftlinie vom S-Bahn-Haltepunkt entfernt. Es liegt westlich der B 73 und ist damit gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Das Plangebiet ist durch die vorhandenen örtlichen Straßen bereits angebunden/erschlossen und bereits vollständig bebaut.

### **3.1 Nutzungen und Bebauung**

Das Gebiet ist entsprechend seiner Darstellung (Wohnbauflächen) im Flächennutzungsplan ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Der Bebauungsplan Nr. 5 mit seiner 1. Änderung setzt allgemeines und reines Wohngebiet fest.

## 4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Die Gemeinde Agathenburg hat ein begründetes Interesse, die Wahrung des traditionellen Ortsbildes zu fördern und zu pflegen. Deshalb werden für die Geltungsbereiche Anforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen über die „Örtlichen Bauvorschriften“ gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO als Satzung aufgestellt.

### 4.1 Bauweise

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt. Demnach gelten die Vorschriften für die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Festsetzung der offenen Bauweise leitet sich aus der baulichen Struktur der Umgebung ab und soll eine angemessene Verdichtung und Bebauung der Grundstücke sichern. Hausgruppen sind nur dann zulässig, wenn sie dem altengerechten Wohnen dienen. Diese dürfen dann eine maximale Gebäudelänge von 25 m haben. Um die Wiedererrichtung von Bestandsgebäuden und landwirtschaftlichen Gebäuden weiterhin zu ermöglichen, sind diese von der Regelung ausgenommen.

### 4.2 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sollen auch kleinere Wohneinheiten ermöglicht werden. Daher werden je Wohngebäude bis zu zwei Wohneinheiten zugelassen, so dass hier beispielsweise auch Einliegerwohnungen möglich sind. So wird z.B. das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach möglich, obwohl die städtebauliche Dichte der Lage entsprechend gering gehalten wird.

### 4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

#### 4.3.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper werden nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von **mindestens 35 Grad** zugelassen. Doppelhäuser sind jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden. Somit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typischen, geneigten Dächer geprägt werden.

Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform ist grundsätzlich auch für Nebengebäude wünschenswert. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren jedoch nicht zu sehr einzuschränken, können bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO oder Garagen auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 45 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachneigung bei kleineren Nebenanlagen ist unüblich. Von ihnen geht nicht die gleiche Wirkung wie von einem Hauptgebäude aus, so dass keine negative Auswirkung auf den Zusammenhang der Dachlandschaft besteht.

Die Regelungen z.B. zur Dachneigung und Dacheindeckung beziehen sich ausdrücklich auf die Hauptdachflächen von Gebäuden. Somit werden Nebendächer von Anbauten und auch z.B. Terrassenüberdachungen oder Wintergärten von der Festsetzung nicht berührt.

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie jedoch mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden. Eine Festsetzung hierzu wird getroffen.

#### 4.3.2 Dachaufbauten und Dachüberstand

Über die ergänzenden Bestimmungen und Beschränkung von Dachaufbauten und -überständen, werden unmäßstäbliche Gebäudegrößen und Dachlandschaften verhindert und die Eingliederung in die Umgebung gewährleistet. Sie dienen damit der Wahrung einer harmonischen Dachlandschaft.

#### 4.3.3 Fassade

Durch die Festsetzungen zu der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen größte Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden. In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 15 sollen sich diese außerdem an die Vorgaben der näheren Umgebung anpassen. Insgesamt wird ein dörfliches Erscheinungsbild gewünscht. Die Regelung zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Außenwände. Bei den Außenwänden werden Abweichungen in Material und Farbe auf 30% der Außenwandfläche ermöglicht. Mit diesen Regelungen besteht nach gemeindlicher Auffassung ausreichend Gestaltungsspielraum, so dass Abweichungen nach § 66 NBauO in der Regel nicht erforderlich sein dürften. Die Errichtung von Wintergärten ist von den Einschränkungen durch die Festsetzung nicht betroffen, da die Fensterflächen nicht als Außenwandflächen zu werten sind.

#### 4.3.4 Fenster und Türen

Für das dörfliche Ortsbild prägend sind stehende Fensterformate. Damit sichergestellt wird, dass auch die zukünftige Bebauung sich gut in das Ortsbild einfügt, sollen nur stehende Fensterformate, die als Einzelelemente erkennbar sind, Verwendung finden. Fenster die eine bestimmte Größe überschreiten, sind Fensterteilungen vorzusehen. Der Ausschluss von glänzenden und eloxierten Metallen beim Material für Fenster, Fenstertüren und verglasten Haustüren wird mit der Unvereinbarkeit zu den traditionellen Materialien begründet. Das Gleiche gilt für Nichtverwendung von Glasbausteinen. Die Beeinträchtigung des Ortsbildes, durch Fensterrollläden die von der Fassade hervorspringen, soll vermieden werden. Daher sind diese unzulässig.

#### 4.3.5 Einstellplätze

Der heutige hohe Motorisierungsgrad insbesondere im ländlichen Raum macht es notwendig, Vorgaben zu der Anzahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu formulieren. Es wird daher vorgeschrieben, dass je Wohnung mind. **zwei Stellplätze** auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Auf diese Weise wird auch der Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet. Für bereits vorhandene Gebäude besteht Bestandsschutz, so dass die Festsetzung nur bei der Neuerrichtung von Gebäuden Anwendung findet.

Abweichend davon wird festgesetzt, dass bei Wohnungen, die eine Größe von weniger als **50 m<sup>2</sup>** besitzen, nur mindestens **1,5 Stellplätze** je Wohnung auf privaten Grundstücksflächen zu schaffen sind. Diese Regelung ist so zu verstehen, dass bei Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Wohnungen vier Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen werden müssen, bei Errichtung eines Einzelhauses mit drei Wohnungen im sind es fünf Stellplätze. Hintergrund der Festsetzung ist, dass üblicherweise im Geschosswohnungsbau wie auch in Reihenhäusern auch kleinere Wohnungen errichtet werden, für die nicht zwei Stellplätze notwendig sind.

### **4.3.6 Einfriedungen**

Die Festsetzungen zu Einfriedungen sollen einen naturnahen und dörflichen Charakter des Straßenraums, der durch Vorgärten geprägt ist, sicherstellen. Auf diese Weise wird das Ziel, einen durchgrünten Straßenraum zu realisieren, unterstützt. Die Höhenbegrenzung soll den optischen Eindruck eines nicht zu stark eingegengten Straßenraumes fördern. Die offene Gestaltung trägt somit wesentlich zur „Wohnlichkeit“ des Straßenraumes bei. Für die Hecken wird zudem eine Pflanzliste vorgegeben, um das Anpflanzen standortgerechter Arten zu sichern.

### **4.3.7 Werbeanlagen**

Werbeanlagen entfalten häufig eine unerwünschte Fernwirkung. Insbesondere Werbeanlagen, die mit wechselnden Lichteffekten arbeiten, haben eine besondere Störwirkung. Werbeanlagen an Gebäuden sind deshalb nur an den Außenwänden unterhalb der Traufe und im Giebeldreieck zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass sich Werbeanlagen gestalterisch deutlich unterordnen. Das Verbot von mit wechselnden Lichteffekten arbeitenden Werbeanlagen dient insbesondere auch dem Schutz der benachbarten Wohnbevölkerung zur Nachtzeit.

Der Bestandsschutz der vorhandenen Gebäude und Anlagen wird durch die örtlichen Bauvorschriften nicht berührt.

### **4.3.8 Versickerung von Niederschlagswasser**

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende und nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist nach ATV-Richtlinien auf dem Grundstück zu verrieseln oder zu versickern. Die mögliche Speicherung von Regenwasser oder die Entnahme als Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Für die Muldenversickerung auf den Grundstücken ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Aus ökologischen Erwägungen erscheint für den Ortsbereich von Agathenburg eine Festsetzung zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sinnvoll. Die Festsetzung orientiert sich an bereits bestehenden Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Agathenburg.

## **5 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen lediglich Planungskosten. Aussagen zur Bodenordnung, zu weiteren Kosten und zur Finanzierung sind deshalb entbehrlich.

Die Satzung mit Begründung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Agathenburg.

## Satzung

### PRÄAMBEL

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 Agathenburg in seiner Sitzung am ..... diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Stremel/Langes Feld", bestehend aus den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Agathenburg, den .....

.....  
(Bürgermeister)

.....  
(Gemeindedirektor)

### § 1 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Agathenburg und umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich (Teilgeltungsbereich 1 und Teilgeltungsbereich 2) des Bebauungsplans Nr. 5 „Stremel/Langes Feld“ und seiner 1. Änderung.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ist dem beigefügten Plan zu entnehmen.

### § 2 BAUWEISE

#### (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Rahmen der offenen Bauweise ist eine Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zulässig. Die Errichtung von Hausgruppen ist nur zulässig, wenn sie dem altengerechten Wohnen dienen. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf maximal 25 m betragen. Ausgenommen hiervon sind die Wiedererrichtung von Bestandsgebäuden und die Errichtung von landwirtschaftlichen Gebäuden.

### § 3 ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

#### (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten wird je Wohngebäude auf zwei beschränkt. Die Festsetzung gilt nicht für die Umnutzung bzw. Nachnutzung von Bestandsgebäuden.

### § 4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### (gemäß § 84 NBauO)

Für beide Teilgeltungsbereiche dieser 2. Änderung werden die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften getroffen:

#### 1. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35 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 als Ziegel- oder Betondachstein in roten bis rotbraunen und braunen Farbtönen oder anthrazit verwendet werden. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig, wenn sie flächig auf der Dachhaut aufliegen und nicht mehr als 30 cm aus ihr herausragen oder wenn sie in die Dachhaut integriert sind. Abweichungen zur Nachrüstung von Solaranlagen auf geneigten Dächern und Flachdächern sind zulässig.

## **2. Dachaufbauten und Dachüberstand**

Dachaufbauten sind nur als Zwerchgiebel oder Schleppegauben mit senkrechten Seitenwänden zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als 50 % der Trauflänge des Hauptbaukörpers ausmachen. Einzelne Dachaufbauten dürfen je Dachseite nicht mehr als 30 % der Trauflänge des Hauptbaukörpers ausmachen. Die Dachaufbauten halten zur Giebelwand einen Mindestabstand von 1,5 m ein. Maßgeblich ist der Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut. Dachaufbauten halten zum First einen Mindestabstand von drei Ziegelreihen ein.

Für Dachüberstände gelten folgende Vorschriften:

Traufseiten: Mindestmaß 30 cm, Höchstmaß 80 cm

Giebelseiten/Ortgang: Mindestmaß 15 cm, Höchstmaß 50 cm.

Dacheinschnitte (sog. Negativgauben) sind nur auf von der erschließenden Straßenverkehrsfläche abgewandten Dachseite zulässig.

Je Wohngebäude sind je Dachseite max. 2 Dachflächenfenster zulässig.

## **3. Fassade**

Für die Außenwände ist nur Verblend- bzw. Ziegelsichtmauerwerk in den Farbtönen Rot bis Rotbraun und Gelbbeige bis Braun zulässig. Materialbedingte Zwischentöne sind zulässig. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 30 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO - hier ist auch Holz oder Putzfassade zulässig.

Abweichend davon dürfen die Außenwandflächen als Fachwerkfassade ausgeführt werden. Die Ausfachung bei Fachwerk darf als Sichtmauerwerk in den Farbtönen Rot bis Rotbraun hergestellt werden.

## **4. Fenster und Türen**

Es sind nur stehende Fensterformate zulässig. Fenster, deren verglaste Fläche mehr als 1,5 m<sup>2</sup> beträgt, sind mit Fensterteilungen auszubilden. Die Verwendung von Glasbausteinen ist nicht zulässig. Die Verwendung glänzender und eloxierter Metalle für Fenster, Fenstertüren und verglaste Haustüren ist unzulässig. Fensterrollläden sind bei Neubauten zulässig, wenn sie in allen Teilen nicht über die Außenwände hinausragen.

## **5. Einstellplätze**

Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Abweichend davon sind für Wohnungen < 50 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

## **6. Einfriedungen**

In dem allgemeinen Wohngebiet sind als Grundstückseinfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen Feldsteinmauern, senkrecht gelattete Holzzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. In Verbindung mit den Hecken können Maschendrahtzäune in höchstens gleicher Höhe an der Grund-

stückseinnenseite errichtet werden. Als Heckenpflanzen sind folgende Arten zulässig: Weißdorn (*Crataegus monogyna*) | Liguster (*Ligustrum vilgare*) | Hainbuche (*Carpinus betulus*) | Rotbuche (*Fragus sylvatica*).

**7. Werbeanlagen**

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

Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 1,00 m, die Gesamtfläche je Werbeanlage auf 4,00 m<sup>2</sup> beschränkt.

Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen sind nicht zulässig.

**8. Versickerung von Niederschlagswasser**

Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Speicherung des Regenwassers und Entnahme als Brauchwasser ist zulässig.

**9. 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.

## **§ 5 RECHTSWIRKUNG ENTGEGENSTEHENDER FESTSETZUNGEN**

Entgegenstehende Festsetzungen treten mit der Bekanntmachung dieser Änderung für deren räumlichen Geltungsbereich (Teilgeltungsbereich 1 und Teilgeltungsbereich 2) außer Kraft. Alle übrigen gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 „Stremel/Langes Feld“ sowie des Bebauungsplans Nr. 5 „Stremel/Langes Feld“, 1. Änderung, bleiben von dieser Änderung unberührt.

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Agathenburg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Stremel/Langes Feld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Agathenburg, den .....

.....

(Gemeindedirektor)

### 2. AUSARBEITUNG

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Stremel/Langes Feld“ wurde ausgearbeitet von der

cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh  
Palmaille 96, 22767 Hamburg Tel. 040-380 375 670, Fax -671  
mail@ck-stadtplanung.de, www.ck-stadtplanung.de

Hamburg, den .....

.....

(Stadtplaner)

### 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Agathenburg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Satzung sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Agathenburg, den .....

.....

(Gemeindedirektor)

### 3. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Agathenburg hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Stremel/Langes Feld“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Agathenburg, den .....

.....

(Gemeindedirektor)

#### 4. BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Stremel/Langes Feld“ ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Stremel/Langes Feld“ ist damit am ..... in Kraft getreten.

Agathenburg, den .....

.....

(Gemeindedirektor)

#### 5. 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.

Agathenburg, den .....

.....

(Gemeindedirektor)