

SATZUNG DER GEMEINDE AGATHENBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 9 "HANBERG" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Agathenburg diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Hanberg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Agathenburg, den 31.01.2018
gez. Willenbockel / Alters
(Gemeindedirektor/Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Agathenburg hat in seiner Sitzung am 09.08.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Hanberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 14.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Agathenburg, den 31.01.2018
gez. Willenbockel
(Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage im Teilgeltungsbereich 1 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.10.2017). 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.

Stade, den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Stade
..... Siegel
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:



Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmallee 96, 22767 Hamburg,
Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den 01.02.2018
gez. Kranzhoff
(Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Agathenburg hat in seiner Sitzung am 13.12.2017 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 14.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 22.12.2017 bis 24.01.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Agathenburg, den 31.01.2018
gez. Willenbockel
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Agathenburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.01.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Agathenburg, den 31.01.2018
gez. Willenbockel
(Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Stade ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

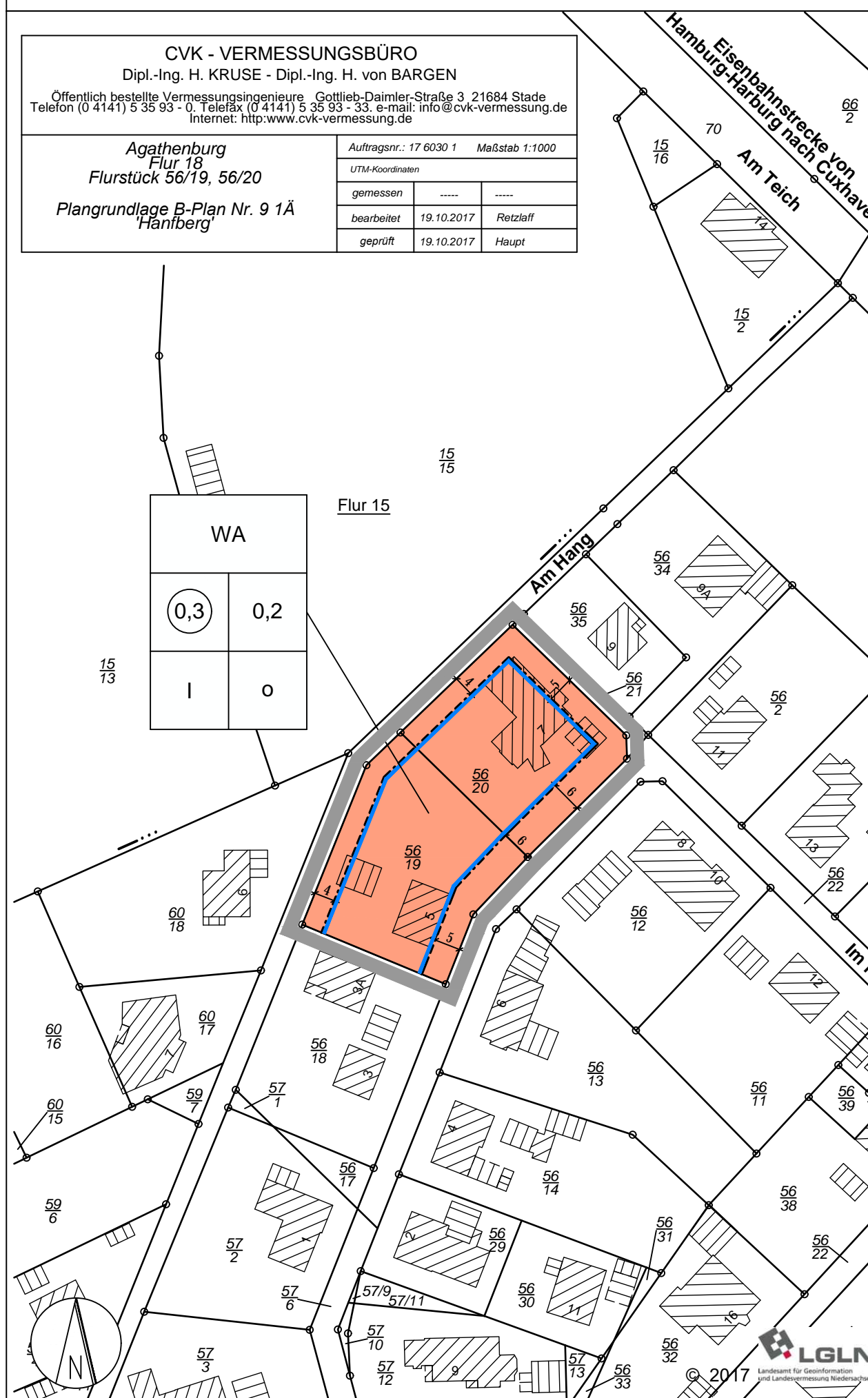
Agathenburg, den 16.03.2018
gez. i.A. Wohlers
(Gemeindedirektor)

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 Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Agathenburg, den
(Gemeindedirektor)

Planzeichnung Teilgeltungsbereich 1 M 1:1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

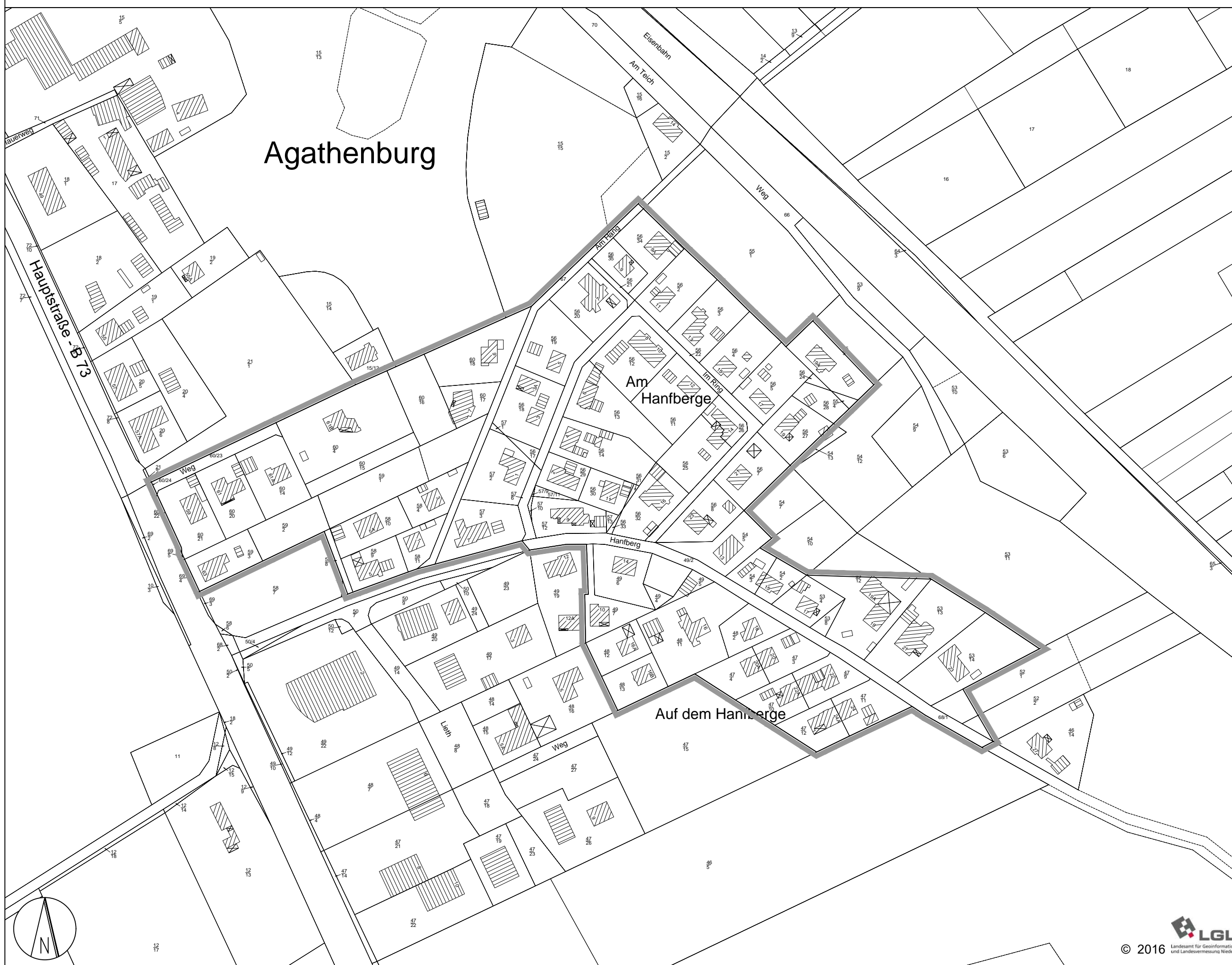
Maß der baulichen Nutzung

0,3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)
0,2 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

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen
----- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Übersicht Teilgeltungsbereich 2 M 1:2.000



Sonstige Planzeichen

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

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	
Geschossflächenzahl GFZ	Grundflächenzahl GRZ
Vollgeschosse als Höchstmaß	zulässige Bauweise

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

— vorhandene Grundstücksgrenzen
56/19 Flurstücksnummern
▨ Gebäude mit Nebengebäuden
↔ 5 Bemaßung in Metern

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Für beide Teilgeltungsbereiche gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen:

1. Bauweise

Im Rahmen der offenen Bauweise ist die 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.

2. Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude

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

Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 84 NBauO)
Für den Teilgeltungsbereich 2 gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

1. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind als Sattel-, Walmd- 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 m² 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 an 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 Gelbbraun bis Braun oder Putz in der Farbe Weiß und in abgetöntten Pastellfarben 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 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 m² 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. Fensterrolläden 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 m² 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 Grundstücksmiese errichtet werden. Als Heckenpflanzen sind folgende Arten zulässig: Weißdorn (Crataegus monogyna) | Liguster (Ligustrum vulgare) | 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 m² 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.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

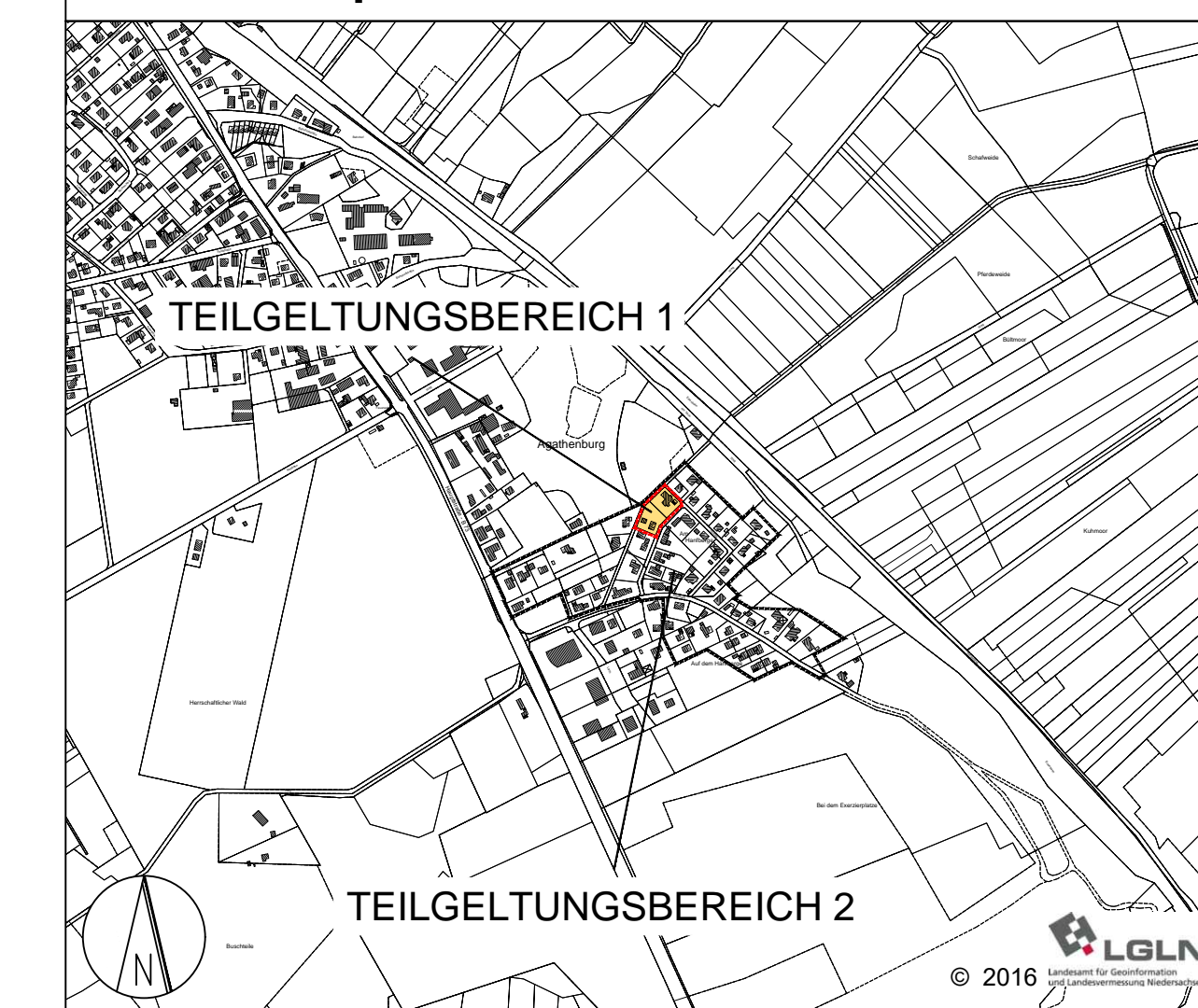
2. Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehreinheit oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

Rechtswirkung entgegenstehender Festsetzungen

Entgegenstehende Festsetzungen treten mit der Bekanntmachung dieser Änderung für deren räumlichen Geltungsbereich außer Kraft. Alle übrigen gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 „Hanberg“ bleiben von dieser Änderung unberührt.

Übersichtsplan M 1:10.000



Gemeinde Agathenburg
Samtgemeinde Horneburg - Landkreis Stade

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Hanberg" mit örtlichen Bauvorschriften

Abschrift

Maßstab 1:1.000

Gemeinde Agathenburg
Lange Straße 47/49
21640 Horneburg

Stand: 31.01.2018

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Palmallee 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
mail@ck-stadtplanung.de