

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :

Gemeinde : Dollern
Gemarkung : Dollern
Flur : 4



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Im Planbereich sind Wohnungen oder Wohngebäude für Aufsichts- und Betriebsleiterperson sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, wenn sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber an Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Im Planbereich sind im Sinne von § 1 (4) BauNVO Betriebe des Einzelhandels mit nahversorgungs- bzw. innerörtlich relevanten Lebensmittel- und Einzelhandelsartikeln nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einzelhandel mit Lebensmitteln nur in Verbindung mit anderen Hauptnutzungen und einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 100 qm.
 - Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf für befahrbare / versiegelte Betriebsflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Im Sinne von § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist eine weitere Überschreitung zulässig, wenn die Herstellung der Befestigungsart dauerhaft in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgt.
- BAUWEISE** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzte Bauweise nach § 22 (4) BauNVO lässt abweichend (a) von der offenen Bauweise nach § 22 (2) Satz 2 BauNVO Gebäude von über 50 Meter Länge zu.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 (3) BauGB)
 - Im Planbereich ist das Maß der angegebenen Trauf- und Firsthöhen auf die Oberkante der erschließenden Verkehrsflächen (Straße Heuweg / Planstraße) bezogen.
 - Ausnahmsweise darf die festgesetzte Firsthöhe nur von untergeordneten technischen Dachaufbauten überschritten werden.
 - Die Oberkante von freistehenden Werbeanlagen ist auf maximal 4 m über Bezugsebene (vgl. Ziffer 2.1) begrenzt.
- GARAGEN UND NEBENANLAGEN** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sowie ausschließlich für den nutzungsbedingten Bedarf zulässig.
 - Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche parallel / zwischen Straßenbegrenzungslinie und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO, Einfriedungen und nicht überdachte Einstellplätze.
- REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Die Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (RRB) (§ 9 (1) Nr. 14/ 16 BauGB) ist als naturnahes Biotop auszubilden. Der Rückhaltebereich ist mit einem vielfältigen Oberprofil auszubauen. Im Bereich des Einlaufs ist ein gedichtetes Absetzbecken mit einer Sicherungseinrichtung zur Rückhaltung von Leichtstoffen anzulegen. Die übrigen Flächen sind als krautreicher Landschaftsrasen bzw. als Ruderalfläche zu entwickeln.
- PLANUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 (1) Nr. 20 / 25 BauGB)

Alle Pflanzarbeiten sind im Sinne der DIN 18916 - Pflanzen und Pflanzarbeiten (Pflanzenqualität, Boden-vorbereitung, Sicherung, Entwicklungs-pflege) fachgerecht durchzuführen. Es sind nur standortheimische Gehölzarten zulässig. Art und Qualität im Sinne der Pflanz- / Gehölzliste (vgl. Anlage zur Begründung). Die Maßnahmen sind nach Durchführung der Erschließungsanlagen abschließend herzustellen, spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode. Innerhalb der Fläche für die Maßnahme Feldgehölz ist eine 3-reihige Anpflanzung im Pflanzverband (Pflanzen- und Reihenabstand) von max. 1,5 Meter auszuführen.
- ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSFLÄCHE**

Die planungsrechtlich erforderliche Ausgleichsfläche (§ 1a (3) / § 9 (1a) BauGB) ist gem. § 135 a-c BauGB den Gewerbeflächen zugeordnet. Das Eingriffsdefizit wird extern innerhalb einer Poolfläche der Gemeinde (Gemarkung Agathenburg, Flur 13, Flurstück 19/2) in einer Flächengröße von 0,3 ha kompensiert.

PLANZEICHENERKLÄRUNG : BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

GE Gewerbegebiet (GE - § 8 BauNVO) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) (s. textliche Festsetzung)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GRZ 0,5 Grundflächenzahl (GRZ), Dezimalzahl (s. textliche Festsetzung)
TH / FH Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe (TH) bzw. Firsthöhe (FH)
OK Höhe baulicher Anlagen: OK=Oberkante (s. textliche Festsetzung)

BAUWEISE / BAUGRENZE:

a Abweichende Bauweise (a - § 22 (2) BauNVO) (s. textliche Festsetzung)

— Nicht überbaubare Fläche
— Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
— Überbaubare Fläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHE :

— Straßenbegrenzungslinie
— Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES :

RRB Umgrenzung von Flächen zur Rückhaltung von Regenwasser (RRB), naturnaher Ausbau (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB) (s. textliche Festsetzungen)

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT :

RRB Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur nachhaltigen Entwicklung eines neuen Ortsrandes mit Angabe der Maßnahmen (s. textliche Festsetzung) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

○ Anzupflanzender Einzelbaum (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) (s. textliche Festsetzung)
○ Zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) (s. textliche Festsetzung)

○ Umgrenzung von Fläche Gehölzanzpflanzung / Entwicklung Ruderalfläche
Hier : Ortsrandgestaltung / Windschutz (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN :

— Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach NBAUO :

Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 91, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind zur Ausführung der Satzung folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

- Anlagen der Außenwerbung (§ 49 NBauO) sind zulässig :
- nur unterhalb der Traufe bzw. im Giebelbereich (nicht innerhalb der Dachfläche) der Gebäude und nur in nicht selbstleuchtender Ausführung.
 - nur im Bereich der Grundstückszufahrt in selbstleuchtender Ausführung bis zu einer Flächengröße von 3 qm.
 - nicht als bewegte (blinkend, flackernd, wiederkehrend, o.a.) Leuchtanzeigen bzw. Lichtketten.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN :

Ordnungswidrig im Sinne von § 91 (3) NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 500.000 geahndet werden.

Zeichenerklärung:

- = NN-Höhen
- ☉ = Baum (Art-, Stamm- u. Kronendurchmesser siehe Anlage)

tlw. Vergrößerung der Liegenschaftskarte

Projekt:	B-Plan 14, Heuweg
Katasternachweis vom:	23.08.2005
Gebäude Feldvergleich:	01.09.2005
Aufnahme Topographie:	01.09.2005
Geprüft am:	07.09.2005
Anl. zum Schreiben vom:	07.09.2005
Plan:	1 von 1

Dipl.-Ing. Bernd Hesse
Carl-Hermann-Richter-Str. 2
21614 Buxtehude

HESSE
vermessungs büro

Gemeinde: Dollern
Gemarkung: Dollern
Flur: 4

Aktenzeichen: 5/6122
Stand vom: 01.09.2005
Maßstab: 1:1000

GEMEINDE DOLLERN

SAMTGEMEINDE HORNEBURG
LANDKREIS STADE

**BEBAUUNGSPLAN NR. 14
"GE VEERENKAMP II"**

mit Örtlichen Bauvorschriften nach NBauO



Vorlage zur Bekanntmachung gem. § 10 BauGB - Urschrift

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG · VORDAMM 12-14 · ☎ 04163-7731 · FAX 808161
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS · PLANNER + ARCHITEXTEN · www.stadtlundfluss-horneburg.de