

SATZUNG DER GEMEINDE GUDERHANDVIERTEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "Domäne NeuhoF"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Guderhandviertel die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 "Domäne NeuhoF", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Guderhandviertel, den
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Guderhandviertel hat in seiner Sitzung am **02.03.2015** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 "Domäne NeuhoF" beschlossen.

Guderhandviertel, den
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Guderhandviertel hat in seiner Sitzung am **16.11.2015** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **16.03.2016** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **01.04.2016** bis **02.05.2016** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Guderhandviertel, den
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Guderhandviertel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am **13.06.2016** als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Guderhandviertel, den
(Bürgermeister)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Guderhandviertel, 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.

Guderhandviertel, den
(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

© 2015 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.06.2015). 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.

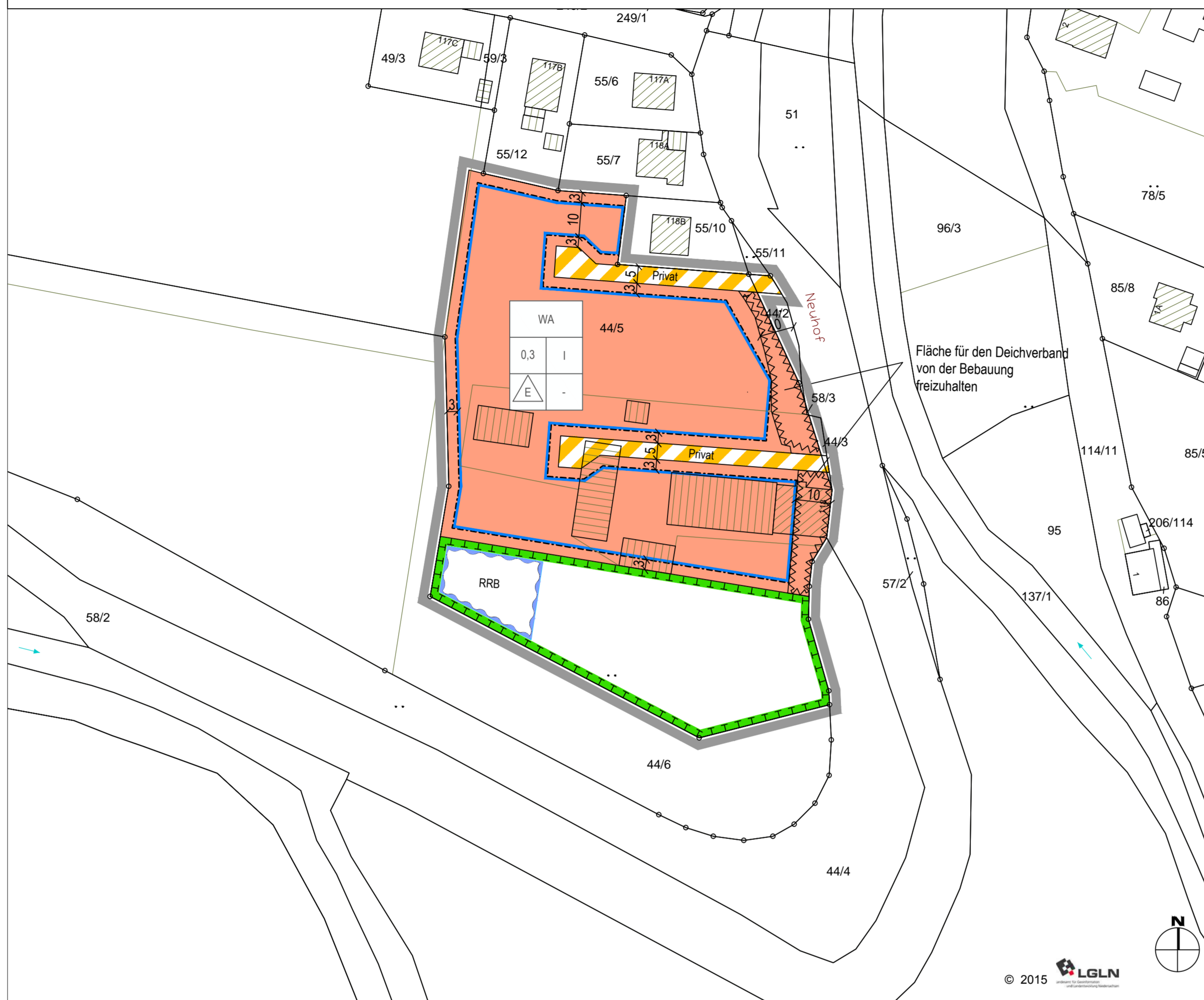
Buxtehude, den
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
cappel + kranzhoff, stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg, Tel 040-380 375 670

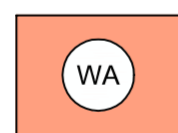
Hamburg, den
(Stadtplaner)

Planzeichnung



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung



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

Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

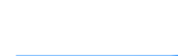
I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



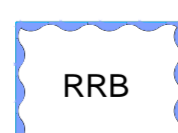
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

Verkehrsflächen



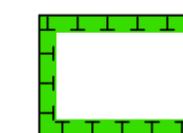
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



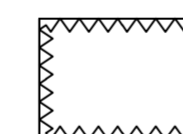
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, vgl. text. Festsetzungen)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) vgl. textl. Festsetzungen

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



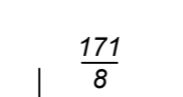
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

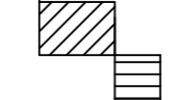
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Bauweise	

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

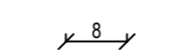
vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummern



Gebäude mit Nebengebäuden



Bemaßung in Metern

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. 1 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)

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

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

Die Mindestgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 650 m² je Einzelhaus.

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

In dem allgemeinen Wohngebiet sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen zulässig.

5 Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Auf den Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf einer extensiven Wiesenfläche alte regional typische Obstbäume der Pflanzenliste B als Streuobstwiese zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von 10 m einzuhalten. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu pflanzen, durch einen Pfahl zu sichern und durch geeignete Stammschutzmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Die Wiesenflächen sind 2 x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Düngung und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden.

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auch Maßnahmen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers zulässig. Ein Regenrückhaltebecken ist als Stauteich, naturnah, mit einer ständig wasserführenden Fläche, anzulegen. Die Uferlinien des Beckens sind mit wechselnden Radialen zu versehen und die Böschungen sind überwiegend flacher als 1:3 herzutreten. Die Uferzonen sollen als wechselnde Zonen ausgebildet werden, so dass dort eine vielfältige natürliche Sukzession einsetzen kann.

Im Bereich der Regenrückhaltung sind auch Pflanzungen der Pflanzenliste C möglich.

Pflanzqualität: Heister - 2xv, Höhe 125-150cm

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

6.1 Auf jedem Grundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm gemäß der Pflanzenliste A zu pflanzen. Alternativ dürfen auch hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste B gepflanzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz auf demselben Grundstück durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu schaffen.

Pflanzenliste A: Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Feldahorn (Acer campestre) | Winterlinde (Tilia cordata) | Schwarzerle (Alnus glutinosa) | Spitzhorn (Acer platanoides) | Korbweide (Salix viminalis).
Pflanzenliste B: Apfelsorten: Knebusch | Martini | Rotfranz | Zitronenapfel | Finkenwerder Herbstprinz | Grafensteiner | Krügers Dickstiel.
Pflanzenliste C: Erle (Alnus glutinosa) | Esche (Fraxinus excelsior) | Korbweide (Salix viminalis) | Mandelweide (Salix triandra) | Ohrweide (Salix aurita) | Grauweide (Salix cinerea).

6.2 Nadelgehölze dürfen nur als Einzelgehölze gepflanzt werden, nicht in Reihen oder Gruppen.

7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken sind Wege für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Hinweis

Für den Bebauungsplan gilt nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V., mit § 84 NBauO eine **separate Satzung**. Sie enthält örtliche Bauvorschriften zu Baukörper und Gebäudestellung, Dachform, Dachaufbauten, Wand- und Dachmaterialien, Farbgestaltung sowie Werbeanlagen. Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Guderhandviertel (Gestaltungssatzung) vom 01.04.1993 zuletzt geändert am 27.02.2002.

Die Gestaltungssatzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die folgenden örtlichen Bauvorschriften ergänzt:

1 Dachform, Dachaufbau und Dachneigung

Die Vorschriften zur Dachneigung und Form gelten nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO, soweit diese eine Nutzfläche von jeweils 45 m² nicht überschreiten und nicht der Gestaltungssatzung unterliegen.
Solaranlagen sind zulässig.

2 Einstellplätze

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

3 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

Im Gebiet des Bebauungsplans ist aufgrund des Bodendenkmals (historischer Hof des Klosters Harsefeld, Fundstellennummer Guderhandviertel 4) gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) mit weiteren Bodenfunden zu rechnen.

Nach § 13 Abs.1 NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist.

Um die Ausdehnung und den Umfang des vermuteten Bodendenkmals abzuklären, ist im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen eine archäologische Sondierung vorzunehmen.

Erst nach den Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss. Die Kosten hierfür hat nach § 6 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen.

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.

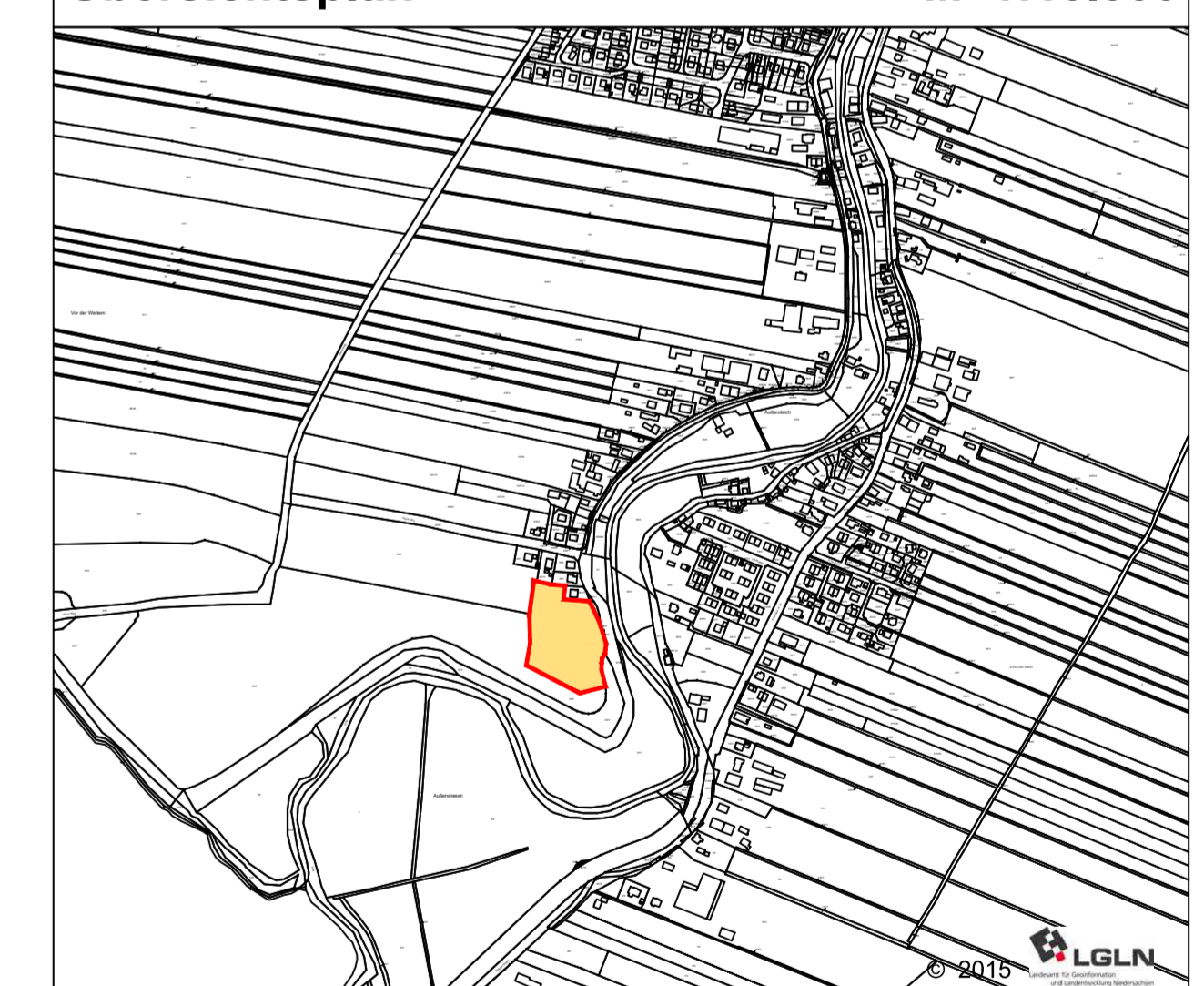
3 Artenschutz

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. Vor einem eventuellen Abriss der alten Gebäude sind diese von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Fledermäusen, Eulen etc. zu untersuchen. Ggf. sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Lebensräume einzuleiten.

4 Beweissicherung

Eine Beweissicherung des baulichen Zustands der bestehenden Gebäude entlang der Straße NeuhoF ist bei berechtigten Bedenken durch den Bauträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

Übersichtsplan



Gemeinde Guderhandviertel
Samtgemeinde Lüne - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 7
"Domäne NeuhoF"
mit örtlichen Bauvorschriften

Urschrift

Maßstab 1:1.000

Gemeinde Guderhandviertel
Huttfleth 18
21720 Steinkirchen



Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670, Fax -671
stadtplanung@cap-plan.de