

SATZUNG DER GEMEINDE MITTELNKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "KIRSCHHOFF"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 1 u. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Mittelnkirchen diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Kirschhoff", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Mittelnkirchen, den (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Mittelnkirchen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 "Kirschhoff" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Mittelnkirchen, den (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Mittelnkirchen hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Mittelnkirchen, den (Bürgermeister)

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

Mittelnkirchen, den (Bürgermeister)

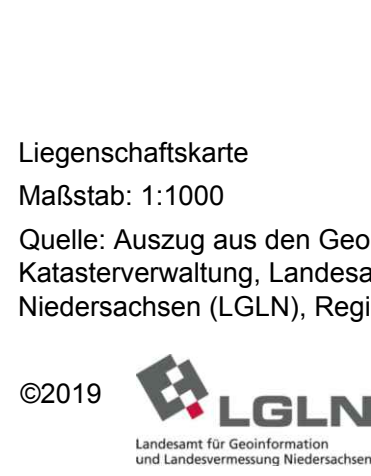
In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Stade ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Mittelnkirchen, 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.

Mittelnkirchen, den (Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Stade



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.08.2019). 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 Siegel (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Stade, den Siegel

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh
Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmaille 96, 22767 Hamburg, Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den (Planverfasser)

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 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
2.1 Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie von Außenwand und Dach auf der Traufseite. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen.
2.2 Eine Traufhöhe über 3,5 Meter ist nur mit ausgebildetem Dachüberstand von mindestens 0,4 Meter zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 650 m² je Einzelhaus. Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 400 m² je Haushälfte.

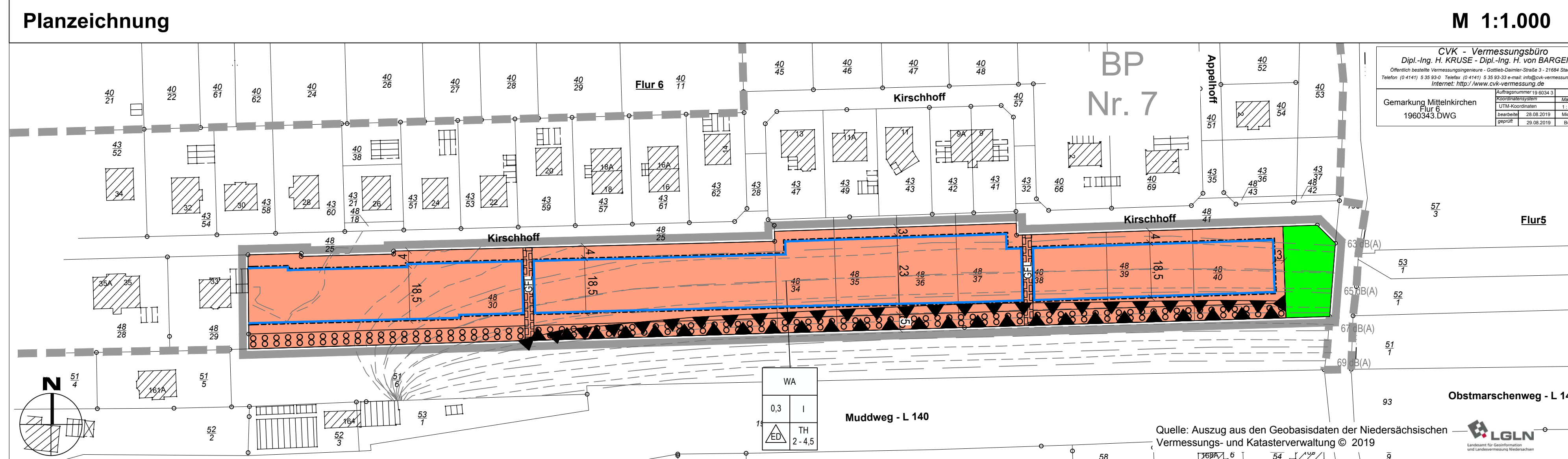
5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen; je Doppelhaus-Hälfte höchstens eine Wohnung zulässig.

6 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6.1 Auf jedem Grundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 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) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium).
Pflanzenliste B: Apfelsorten: Knebusch | Martini | Jakob Lebel | Zitronenapfel Finkenwerder Herbsprinz | Grahams Jubiläumsapfel; Birnensorten: Bürgermeisterbirne | Gute Graue | Speckbirne.

6.2 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

6.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind Gehölze gemäß nachstehender Pflanzenliste mindestens 3-reihig zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,5 m zu halten. Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: leichter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an



Planzeichenerklärung (Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) 2017)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung
0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

zulässige Höhe der Traufe (Schnittpunkt von Außenwandfläche und Dachhaut) in Metern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung
TH 2 - 4,5

Bauweise, Baugrenzen
ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
--- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

gleicher Stelle zu schaffen.
Pflanzenliste:
Strauch: Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Feldahorn (Acer campestre), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea).

7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.1 Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind befestigte Außenwohnbereiche wie z. B. Terrassen, Balkone, Loggen, in geschlossener Gebäudeform zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 db(A) nicht überschritten wird.

7.2 Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden müssen in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für die jeweiligen Außenbauteile (einschließlich aller Einbauten) gemäß den ermittelten und in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpiegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

7.3 Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik gesichert werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpiegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.

7.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Unterhaltungsverbandes zu belastenden Flächen sind von jeglicher Bebauung, Einzäunung und Bepflanzung freizuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 1 u. 3 NBauO)
1 Außenwandmaterial

1.1 Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Sichtmauerwerk im Farbspektrum von rotorange bis rotbraun (RAL 2001 - 3011) zulässig. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 30 % der Außenwände) - hier sind auch andere Materialien wie Beton, Holz, Stahl und Steinfalzblech zulässig.

1.2 Zulässig ist Fachwerk, konstruktiv (keine Fachwerkimitation) - Ausfachung nur gem. Ziffer 1.1.

Grünflächen
■ Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen
□ GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

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

▼ ▼ ▼ Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

2 Dacheindeckung
2.1 Als Dacheindeckung sind Dachziegel/-steine im Farbspektrum von rotorange bis rotbraun (RAL 2001 - 3011) oder Anthrazit (RAL 7015 - 7021) zulässig.

2.2 Zulässig sind Weichdeckung / extensive Gründächer.
2.3 Für untergeordnete Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen ist Blecheindeckung zulässig.

3 Dachform und Dachaufbauten
3.1 Die Hautdächflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von 40° bis 55° herzustellen.
3.2 Pultdächer und Zeltdächer sind ab einer Dachneigung von 22° zulässig.

3.3 Dachgauben sind nur als Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Die Gesamtlänge von Dachgauben darf ein Drittel der jeweiligen Firstlänge nicht überschreiten.

3.4 Dacheinschnitte aller Art sind unzulässig.
3.5 Antennen sind nur auf den Straßenabgewandten Dachflächen zulässig oder so anzubringen, dass sie nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus wahrnehmbar sind.

3.6 Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Dachhaut liegen oder parallel zu ihr in einem Abstand bis zu maximal 0,2 Metern.

4 Ausnahmen
Die Ziffern 1 bis 3 gelten nicht für untergeordnete Bauteile (Überdachungen, Wintergärten usw.) und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO.

5 Unzulässige Baumaterialien/-teile
Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sowie ungestrichenes Aluminium sind nicht zulässig.

6 Gebäudehöhen
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf im Mittel eine Höhe von 0,50 m über der mittleren Höhe des vorgelagerten Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

7 Einfriedungen
7.1 Als Grundstückseinfriedungen sind senkrecht gelattete Holzzäune, lebende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen und Mauern aus Naturstein bzw. Ziegelstein im Farbspektrum gem. Ziffer 1.1 zulässig. In Verbindung mit den Hecken können Drahtzäune in höchstens gleicher Höhe an der Grundstückssinnenseite der Hecken errichtet werden.

7.2 Grundstückseinfriedungen sind straßenseitig nur bis zu einer Höhe von 0,8 Meter über der Fahrbahnoberkante zulässig.

8 Einstellplätze
Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

9 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Die unbebauten, privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen bzw. als Grün-/Gartenfläche anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Für die

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:
Nutzungsschablone mit Spalten für: Nummer des Teilgebietes, Grundflächenzahl GRZ, zulässige Bauweise, Vollgeschosse als Höchstmaß, Höhen baulicher Anlagen.

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

— vorhandene Grundstücksgrenzen
48/30 Flurstücknummern, z.B. 48/30

▧ Gebäude mit Nebengebäuden

— Bemaßung in Metern, z.B. 3

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne

— 65 dB(A) maßgeblicher Außenlärmpiegel für schutzbedürftige Räume, z.B. 65 dB(A), vgl. textl. Festsetzungen

— 63 dB(A) maßgeblicher Außenlärmpiegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, z.B. 63 dB(A), vgl. textl. Festsetzungen

gärtnerische Gestaltung sind Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Zierkies, Splitt und Steine) nicht zulässig.

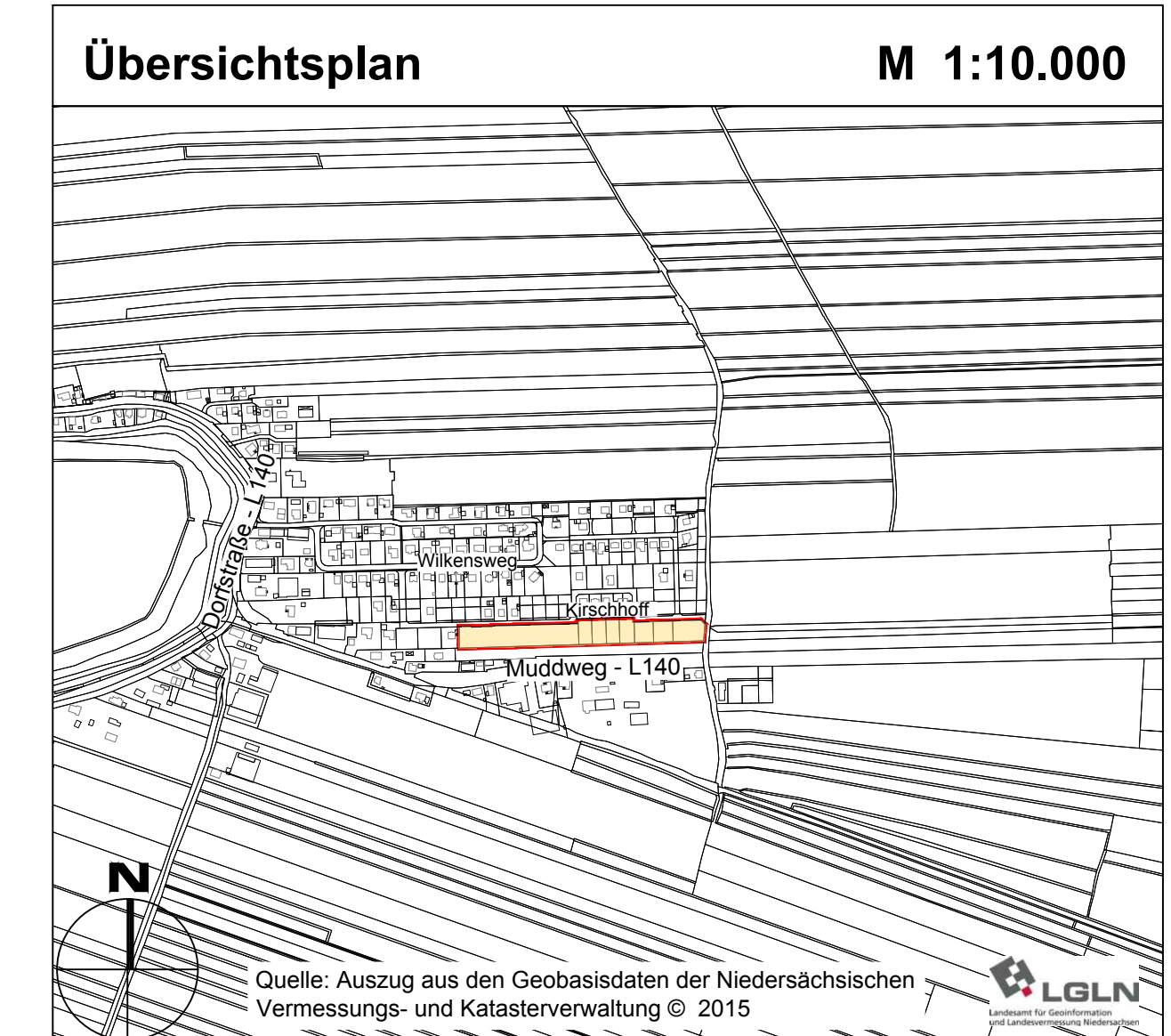
Hinweise zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

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 Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. 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.

3 Artenschutz
Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Zu anderen Zeiten ist eine fachkundige Kontrolle auf Nester und Brutquartiere notwendig, um Beeinträchtigungen auszuschließen.

4 DIN - Normen und weitere Regelwerke
Die in der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen und DIN-Normen können bei der Samtgemeinde Lühde - Abteilung Bauverwaltung - eingesehen werden.



Gemeinde Mittelnkirchen
Samtgemeinde Lühde - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 9 "Kirschhoff"
mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf - **Maßstab 1:1.000**

Auftraggeber: Gemeinde Mittelnkirchen, Alter Marktplatz 1A, 21720 Steinkirchen
Planverfasser: cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh, Palmaille 96, 22767 Hamburg, Tel. 040 380 375 670, mail@ck-stadtplanung.de
Stand: 15.06.2021