

ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE HOLLERN-TWIELENFLETH FÜR DEN BEREICH "Twielenfleth Am Deich"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 und § 34 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hollern-Twiefelfleth diese Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hollern-Twiefelfleth, den (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hollern-Twiefelfleth hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx ortsbüchlich bekannt gemacht.

Hollern-Twiefelfleth, den (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Hollern-Twiefelfleth hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx dem Entwurf der Ergänzungssatzung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am xx.xx.xxxx ortsbüchlich bekannt gemacht.
Der Entwurf der Ergänzungssatzung und die Begründung haben vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hollern-Twiefelfleth, den (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hollern-Twiefelfleth hat die Ergänzungssatzung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hollern-Twiefelfleth, den (Bürgermeister)

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

Hollern-Twiefelfleth, 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.

Hollern-Twiefelfleth, den (Bürgermeister)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Stade



Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.05.2021). 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 (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

..... Siegel
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

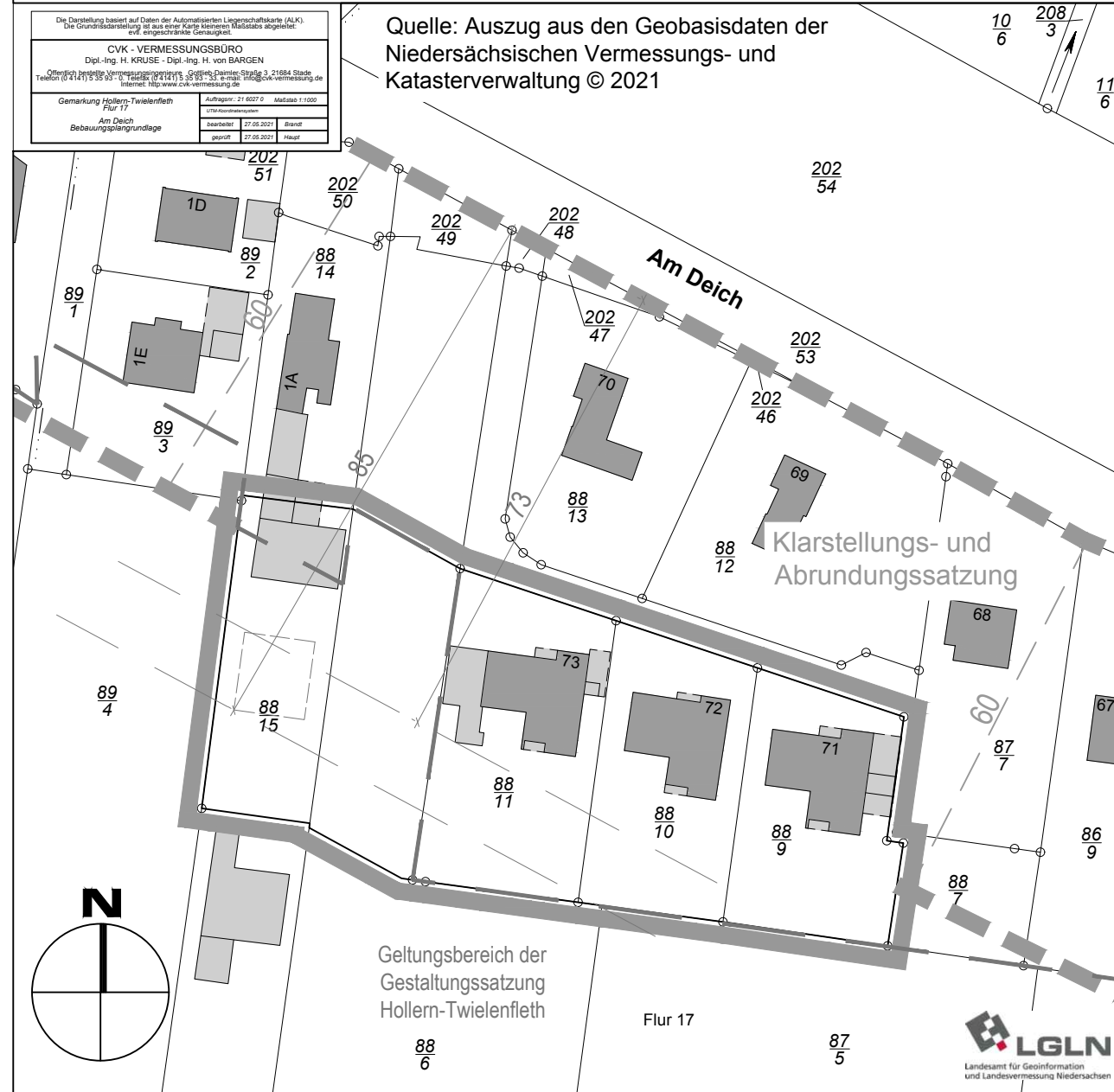
Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:



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

Hamburg, den (Planverfasser)

Planzeichnung M 1:1.000

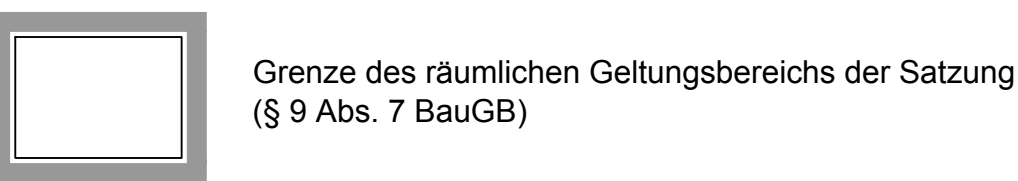


Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Sonstige Planzeichen



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

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern, z.B. 88/15

Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern, z.B. 10

mögliche Lage einer künftigen Bebauung als informelle Darstellung

Bautiefen

Angrenzende rechtskräftige Satzung

2. Nachrichtliche Übernahme

Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Hollern-Twiefelfleth

Textliche Festsetzungen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBauO)

1 Allgemeine Vorschriften

1.1 Glänzende Materialien sind unzulässig (z.B. glasierte Dachziegel und glasierte Klinker, dauerhaft glänzende Metalloberflächen). Bei engobierten Oberflächen ist nachzuweisen, dass sie nicht glänzen.

1.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in einheitlicher Material- und Farbgestaltung auszuführen.

2 Dachform, Dachdeckung, Dachdeckungsmaterialien

2.1 Dächer von Hauptgebäuden sind symmetrisch mit einer Dachneigung von 40° - 60° herzustellen. Für Hauptgebäude bis 100 m² Grundfläche sind ausnahmsweise Mindestdachneigungen von 25° zulässig, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

das Gebäude ein symmetrisches Satteldach hat und giebelständig zur Straße errichtet wird, das Gebäude einen rechteckigen Grundriss ohne Querflügel hat, die Giebelbreite 10,5 m nicht überschreitet, die Traufhöhe nicht über 3,5 m beträgt und die Dachfläche nicht durch Gauben oder Einschnitte für Loggien und Balkone beeinträchtigt wird.

Für Hallenbauten reicht eine Mindestdachneigung von 10°.

2.2 Bei allen Gebäuden mit einer Dachneigung von 40° - 60° sind als Dachform nur zulässig Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Mansarddächer. Flachdächer und Puttdächer sind nur zulässig über Nebengebäude, Garagen und Carports bis zu einer Grundfläche von 60 m². Für Hallenbauten sind auch Puttdächer mit einer Mindestdachneigung von 10° und seitliche Überdachungen zulässig, wenn die seitlichen Überdachungen in Dachneigung und -deckung des Hauptdaches ausgeführt werden.

2.3 Dächer sind in den Farben Rot, Rotbraun, Anthrazit, Grau, als Gründach oder weiche Dacheindeckung (Reetdach) zulässig. Bei einer Dachneigung von mehr als 22° ist die Dachdeckung als Pfannendeckung oder als weiche Dacheindeckung (Reetdach) auszuführen. Für Hallen sind auch Dachdeckungen zulässig, die lediglich Pfannendeckungen nachahmen (strukturierte Bleche).

3 Dachaufbauten

3.1 Dacheinschnitte sind unzulässig, wenn sie von der Straße aus sichtbar sind.

3.2 Die Breite von Dachaufbauten (Dachgauben, Dachflächenfenster, technische Aufbauten) die von der Straße aus sichtbar sind, darf insgesamt höchstens die Hälfte der Traufe betragen. Der Mindestabstand untereinander, zu Traufe, First und Ortgang beträgt mindestens 1 m.

Solaranlagen sind unbeschränkt zulässig.

4 Gliederung von Fassaden und Öffnungen

4.1 Bei der Gestaltung der Fassaden hat eine harmonische Einfügung in das benachbarte Straßensbild unter Verwendung der in der Umgebung vorherrschenden Gestaltungsmerkmale zu erfolgen.

4.2 Die Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen eines Geschosses sollen jeweils auf der gleichen Höhe angeordnet sein.

4.3 Öffnungen und Bauteile der Fassade sollen auf vertikalen Achsen übereinander angeordnet oder auf solche Achsen bezogen sein.

4.4 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und sind in ihren gestalterischen Elementen aus der Gliederung der Fassade zu entwickeln.

4.5 Die Straßenfassade sowie Fassaden, die von der Straße aus sichtbar sind, sind als Lochfassaden mit überwiegendem Wandanteil auszuführen. Im Erdgeschoss soll der Wandanteil mindestens 30 % betragen. Zwischen Fenstern, Türen und an den Gebäudeecken sind mindestens 50 cm Wandfläche vorzusehen. Bei Fachwerkbauten ist zwischen einzelnen Fenstern und Türen eine Ständerbreite ausreichend. Einzelne Öffnungen über die Gebäudeecke hinweg sind auf Antrag zulässig, wenn sie sich in die Gestaltung einpassen.

5 Material und Farbe der Fassade

5.1 Die Fassaden von Wohngebäuden sind in Sichtmauerwerk mit Steinen in einheitlichem Farbton in den Farben Rot bis Rotbraun, in Fachwerk in den Farben Weiß oder Holz-Natur oder als Holzverkleidung in den Farben Rot bis Rotbraun, Grün, Weiß oder Holz-Natur auszuführen. Bestehendes Fachwerk soll erhalten bleiben bzw. durch Fachwerk ersetzt werden.

5.2 Die Fassaden von Wirtschaftsgebäuden sind zusätzlich zu den in Punkt 1 genannten Farben auch in Rot, Rotbraun, Braun, Grün, Grün-Blau und Holz-Natur zulässig. Für Gewerbebauten können - wenn die Umgebung nicht beeinträchtigt wird - ausnahmsweise andere Fassadenfarben zugelassen werden, wenn bundesweit bestimmte Firmenfarben vorgegeben sind.

Für landwirtschaftliche Hallen wird die Farbe Grün empfohlen.

Bei profilierten Wandverkleidungen ist die Profilrichtung senkrecht anzubringen.

5.3 Leuchtende und reflektierende Farben sowie Glasbausteine sind unzulässig.

6 Material und Farbe der Fassade

6.1 Türen und Fenster - ausgenommen Schaufenster - sind stehend rechteckig auszuführen. Dies gilt nicht für einzelne Öffnungen in Obergeschossen, wenn deren Größe jeweils 1 m² nicht überschreitet.

6.2 Fensterrahmen müssen den Wandöffnungen folgen und dürfen die durch die Wandöffnung vorgegebene Form nicht vereinfachen.

7 Bauliche Erweiterungen

7.1 Anbauten und Nebengebäude sollen sich in der Gestaltung dem Dach und der Fassade des Hauptgebäudes unterordnen.

8 Werbeanlagen

8.1 Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten müssen sich im Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und maßstäblicher Anordnung dem Charakter des jeweiligen Straßenzuges und dem Gebäude, an dem sie angebracht sind, anpassen.

8.2 Werbeanlagen am Gebäude sind auf das Erdgeschoss bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zu beschränken. Sie dürfen plastische Gliederungselemente der Fassade nicht überdecken.

8.3 Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht ist unzulässig.

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

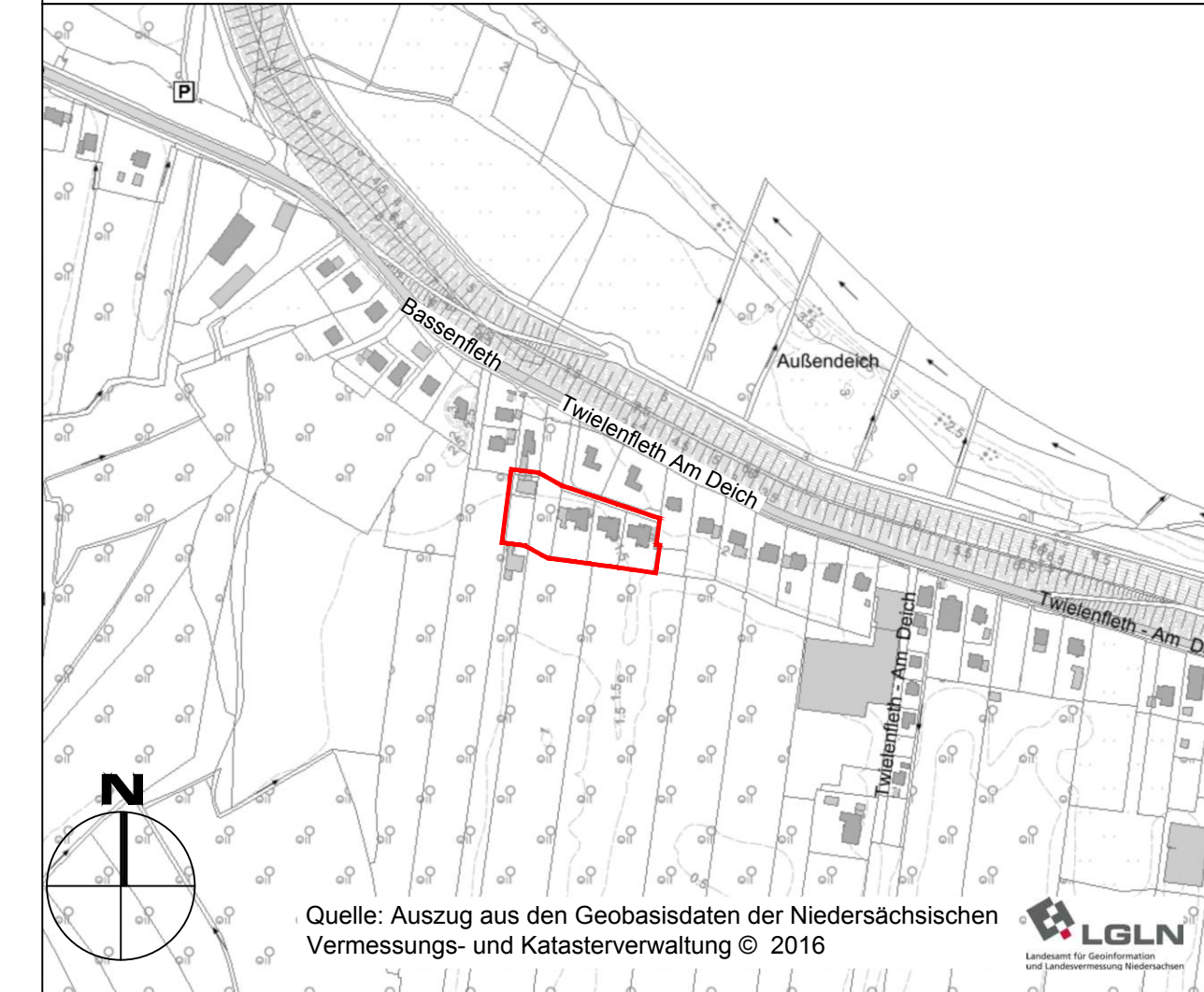
1 Denkmalschutz

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 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.

Übersichtsplan M 1:5.000



Gemeinde Hollern-Twiefelfleth
Samtgemeinde Lühe - Landkreis Stade

**Ergänzungssatzung für den Bereich
"Twiefelfleth Am Deich"**
mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -

Maßstab 1:1.000

Gemeinde Hollern-Twiefelfleth
Bauverwaltung
Alter Marktplatz 1 A
21720 Steinkirchen

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

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