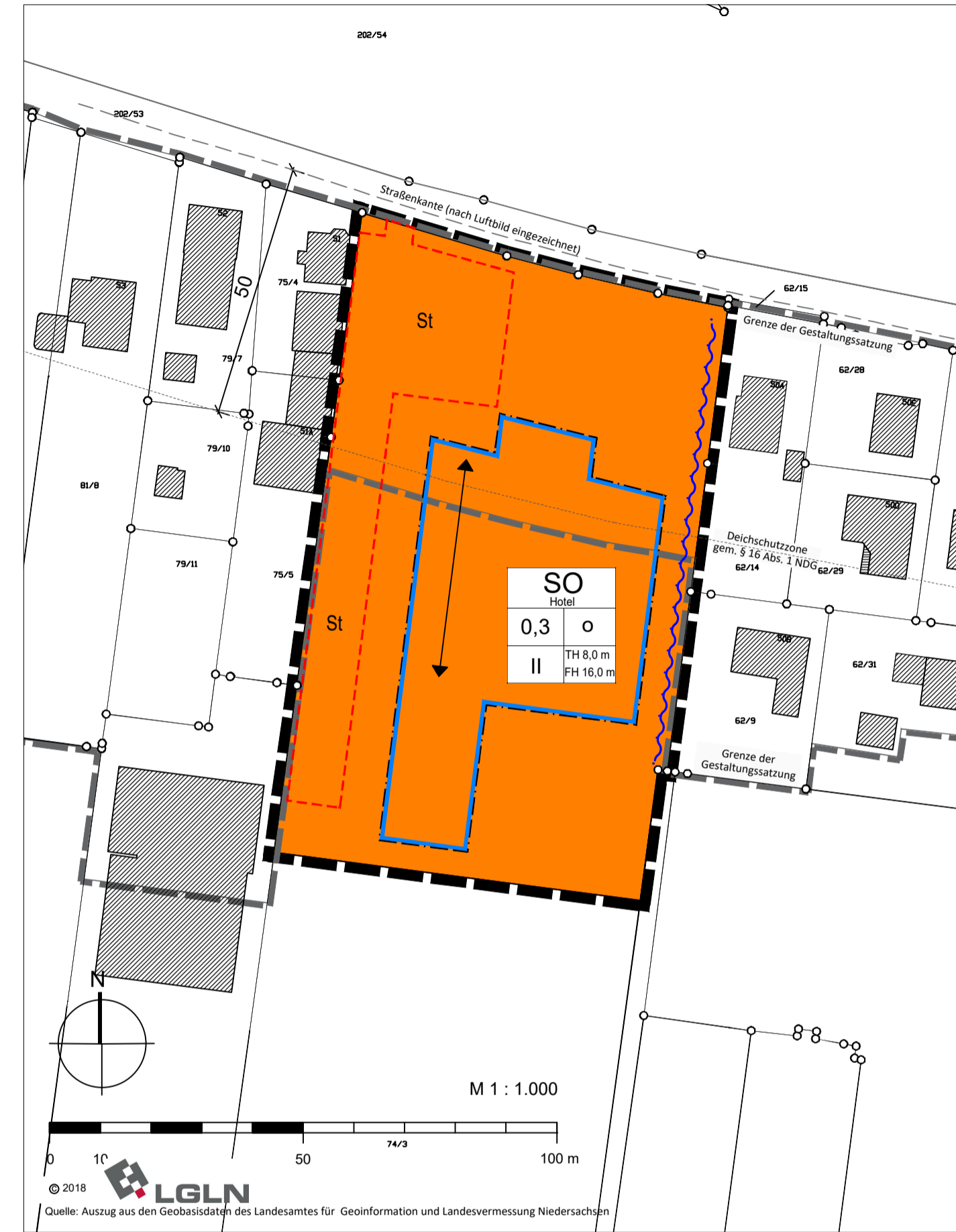


Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802, 1807)



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 51), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- SO** Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel
- 0,3** Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH 8,0 m** Traufhöhe, als Höchstmaß
- FH 16,0 m** Firsthöhe, als Höchstmaß
- o** Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Offene Bauweise
- Baugrenze
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Graben

- St** Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Firstrichtung des Hauptdaches
- Nachrichtliche Übernahme
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung für die historischen Ortsteile der Gemeinde Hollern-Twielenfleth vom 07.07.2011, sowie deren 1. Änderung vom 27.02.2020
- Darstellung ohne Normcharakter
- o** Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

Textliche Festsetzungen

1. Textliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (§ 9 Abs.1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.
Zulässig sind:
- Gebäude für den Beherbergungsbetrieb,
 - dem Hotel dienende Schank- und Speisewirtschaften,
 - und dem Hotel dienende Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 1.2 Je angefangene 6 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, sowie nach Abgang durch einen standortheimischen Laubbaum gleicher Qualität (3x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang) zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² herzustellen.
- 1.3 Bei der Planung von Lichanlagen ist darauf zu achten, dass Immissionsrichtwerte der folgenden Tabelle gemäß der Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Beschluss vom 13.09.2012) eingehalten werden (mittlere Beleuchtungsstärke EF in der Fensterebene von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen, den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen, ausgenommen öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen).

Immissionsort (Einwirkungsort)	Beleuchtungsstärke E _p in lx	
Gebietsart nach BauNVO [2]	06 - 22 Uhr	22 - 06 Uhr
1 Kurbelgebiete, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen ¹⁾	1	1
2 reine (§ 3), allgemeine (§ 4), besondere Wohngebiete (§ 4 a), Kleinsiedlungsgebiete (§ 2), Erholungsgebiete (§ 10)	3	1
3 Dorfgebiete (§ 5), Mischgebiete (§ 7)	5	1
4 Kerngebiete (§ 7 ²⁾ , Gewerbegebiete (§ 8), Industriegebiete (§ 9)	15	5

1) Wird die Beleuchtungsanlage regelmäßig weniger als eine Stunde pro Tag eingeschaltet, gelten auch für die in Zeile 1 genannten Gebiete die Werte der Zeile 2.
2) Kerngebiete können in Einzelfällen bei geringer Umgebungsbeleuchtung auch Zeile 3 zugeordnet werden (vor 22 Uhr E_p ≤ 5 lx; nach 22 Uhr E_p ≤ 1 lx).

Maßnahmen zur Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

- 1.4 Durch Maßnahmen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen, dass die Abflussmenge des Baugrundstücks statistisch nur einmal in fünf Jahren 1,5 Liter pro Sekunde und Hektar überschreitet. Die Rückhaltung des Regenwassers soll durch die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens erfolgen.

Gewässerschutz

- 1.5 Die Flächen bis zu 3 m Abstand von der Böschungsoberkante des festgesetzten Grabens dienen als Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers. Auf der Fläche sind Versiegelungen und die Anwendung von Pestiziden und Düngemitteln unzulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

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

Dachform, Dachdeckung, Dachdeckungsmaterialien

- 2.2 Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 55° herzustellen.
Flachdächer sind nur zulässig über Nebengebäuden, Garagen und Carports bis zu einer Grundfläche von 100 m².
- 2.3 Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 20° sind in den Farben Rot, Rotbraun, Anthrazit und Grau oder als weiche Dacheindeckung (Reetdach) auszuführen. Dächer mit einer Dachneigung von 20° oder weniger sind als Gründach auszuführen. Solaranlagen sind zulässig. Bei einer Dachneigung von mehr als 20° sind sie nur in der Neigung des Daches zulässig. Bei einer Dachneigung von 20° oder weniger dürfen die Solaranlagen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten

- 2.4 Die Breite von Dachaufbauten (Dachgauben, Dachflächenfenster, technische Aufbauten), die von der Straße aus sichtbar sind, darf insgesamt höchstens die Hälfte der Traufe betragen. Solaranlagen sind unbeschränkt zulässig.

Gliederung von Fassaden und Öffnungen

- 2.5 Die Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen eines Geschosses sollen jeweils auf der gleichen Höhe angeordnet sein.
- 2.6 Öffnungen und Bauteile der Fassade sollen auf vertikalen Achsen übereinander angeordnet oder auf solche Achsen bezogen sein.

Material und Farbe der Fassade

- 2.7 Fassaden sind in den Farben Rot bis Rotbraun oder als gegliederte Glasfassade auszuführen. Zusätzlich sind zulässig Fachwerk in den Farben Weiß oder Holz-Natur sowie Holzverkleidung in den Farben Rot bis Rotbraun, Grün, Weiß oder Holz-Natur.
- 2.8 Leuchtende und reflektierende Farben sowie Glasbausteine sind unzulässig.

Ordnungswidrigkeiten

- 2.9 Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

3. Hinweise

Gestaltungssatzung

Für das Plangebiet des Bebauungsplans werden die Festsetzungen der Gestaltungssatzung für die historischen Ortsteile der Gemeinde Hollern-Twielenfleth vom 07.07.2011, sowie deren 1. Änderung vom 27.02.2020 aufgehoben und durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften 2.1 bis 2.9 ersetzt.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zum Schutz europäischer Vogelarten sind die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1.03. und dem 30.09.) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Zum Schutz von Fledermäusen sind Fällarbeiten nur innerhalb der Überwinterungszeit (1.12. – 28.02.) durchzuführen oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf besetzte Quartiere und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hollern-Twielenfleth hat in seiner Sitzung am XXX die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Hollern-Twielenfleth, den

Bürgermeister
Gemeindedirektor

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung Hollern-Twielenfleth

Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. S.5).

Stade, den

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von ELBBERG, Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB, Stadtplaner, Architekt, Landschaftsarchitekt, Lehmweg 17, 20251 Hamburg.

Hamburg, den

Planverfasser

4. Entwurfsbeschluss, Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hollern-Twielenfleth hat in seiner Sitzung am XXX dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.XXXX durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.luehe.de/oeffentliche-bekanntmachungen/ ins Internet eingestellt.

Hollern-Twielenfleth, den

Bürgermeister
Gemeindedirektor

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hollern-Twielenfleth hat den Bebauungsplan sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Hollern-Twielenfleth, den

Bürgermeister
Gemeindedirektor

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Hollern-Twielenfleth, den

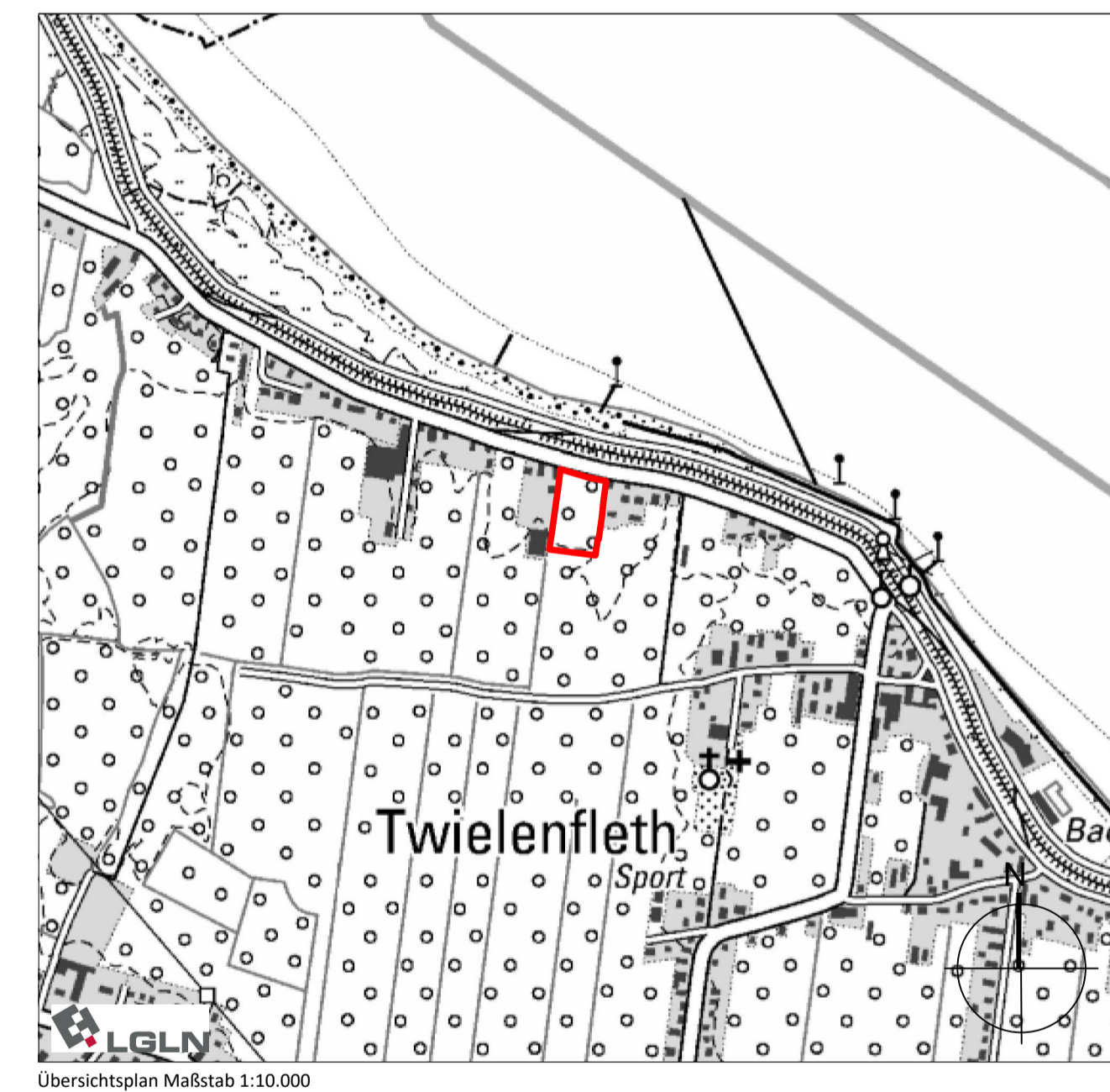
Bürgermeister
Gemeindedirektor

7. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hollern-Twielenfleth, den

Bürgermeister
Gemeindedirektor



Satzung der Gemeinde Hollern-Twielenfleth über den Bebauungsplan Nr. 25 "Hotel Twielenfleth Am Deich" mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: 03.09.2021, Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung