

# 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)



Die Darstellung basiert auf Daten der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK). Die Grunddarstellung ist aus einer Karte kleineren Maßstabs entnommen. evtl. eingeschränkte Genauigkeit.	
<b>CVK - VERMESSUNGSBÜRO</b> Dipl.-Ing. H. KRUSE - Dipl.-Ing. H. von BARGEN Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure - Göttinger-Deister-Str. 3 31854 Stadde Telefon (0 4141) 5 35 93-0, Telefax (0 4141) 5 35 93-33, e-mail: info@cvk-vermessung.de Internet: http://www.cvk-vermessung.de	
Gemarkung Hollern-Twielenfleth Flur 17 Bebauungsplan „Aussiedlung von Schassen“ Am Schiedsanger Bebauungsplangrundlage	Auftragnr.: 07/8061/2 Maßstab: 1:200 Veranlassung: Verneuerung 07/2018 genehmigt: 08.12.2020 Länge: bearbeitet: 10.12.2020 Blatt: geprüft: 10.12.2020 Verneuerung

## Textliche Festsetzungen

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

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

- Das Sonstige Sondergebiet (SO) dient der Sammlung und Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.  
Zulässig sind:
  - Betriebe zur Sammlung, Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Produkte und Erzeugnisse,
  - landwirtschaftliche Betriebe und
  - Wohnungen nach Maßgabe der Festsetzung 1.2.
- Wohnungen und Wohngebäude sind unzulässig. Davon gilt folgende Ausnahme:
  - Im Baufeld A ist ein Einzelhaus mit bis zu zwei Wohnungen allgemein zulässig.
- Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes. Bezugspunkt der Höhenmessung für die Trauf- und Firsthöhe ist der Bezugspunkt an der Grenze zu Flurstück 197/2 (siehe Planzeichnung).
- Im Baufeld B sind Türen, Tore und zu öffnende Fenster sowie Kühlanlagen nach Osten und Norden unzulässig.

## Zeichenerklärung

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

- Art der baulichen Nutzung**
- SO Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO: Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - z.B. TH 9,0 m Traufhöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.3)
  - z.B. FH 12,0 m Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.3)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o Offene Bauweise
  - Baugrenze
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Wasserflächen (hier: Gräben einschließlich Böschungen)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Erhaltung: Baum (siehe textliche Festsetzung 1.5)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - A Baufeld A (siehe textliche Festsetzung 1.2)
  - B Baufeld B (siehe textliche Festsetzung 1.4)
  - o Höhenbezugspunkt
- Darstellung ohne Normcharakter**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungsatzung für die historischen Ortsteile vom 07.07.2011 einschließlich ihrer Änderung vom 10.02.2020
  - Vorhandene Grundstücksgrenzen
  - Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
- z.B. 3 Bemaßung in m

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzung der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm zu ersetzen. Pflanzstandort kann dabei variiert werden. An neuen Standorten ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² herzustellen.
- Nach jedem angefangenen 4. Stellplatz ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, sowie nach Abgang durch Anpflanzung der gleichen Baumart und Qualität (3x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang) zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² herzustellen.
- Außenleuchten sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit bis zu 3.000 Kelvin in Form von z.B. LED-Lampen auszustatten. Die Leuchtanlagen sind staubdicht auszuführen und zu den Nachbargrundstücken hin abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen dorthin vermieden werden.

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

- 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.

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

- Glänzende Materialien sind unzulässig (z. B. glasierte Dachziegel und glasierte Klinker, dauerhaft glänzende Metalloberflächen). Bei engobierten Oberflächen ist nachzuweisen, dass sie nicht glänzen.
- Dächer von Hauptgebäuden sind symmetrisch mit einer Dachneigung von 40° - 60° herzustellen. Dabei sind als Dachform nur zulässig Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Mansarddächer. Für Hallen und Wirtschaftsgebäude reicht eine Mindestdachneigung von 10° aus. Flachdächer und Pultdächer sind nur zulässig über Nebengebäude, Garagen und Carports bis zu einer Grundfläche von 60 m². 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.
- Die Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen eines Geschosses sollen jeweils auf der gleichen Höhe angeordnet sein. Öffnungen und Bauteile der Fassade sollen auf vertikalen Achsen übereinander angeordnet oder auf solche Achsen bezogen sein.
- 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, Rotbraun, Anthrazit, Grau, als Gründach oder weiche Dacheindeckung (Reetdach) zulässig. Die Fassaden von Hallen und landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden sind zusätzlich zu den in Absatz 1 genannten Farben auch in Rot, Rotbraun, Braun, Grün, Grün-Blau, Grau und Holz-Natur zulässig. Bei profilierten Wandverkleidungen ist die Profilrichtung senkrecht anzubringen.
- Türen und Fenster sind stehend rechteckig auszuführen. Dies gilt nicht für einzelne Öffnungen in Obergeschossen, wenn deren Größe jeweils 1 m² nicht überschreitet.
- Anbauten und Nebengebäude sollen sich in der Gestaltung dem Dach und der Fassade des Hauptgebäudes unterordnen.
- Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den oben genannten Vorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## Hinweise

#### 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. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Zum Schutz von Fledermäusen sind Fällungen nur im Zeitraum vom 01.12. bis 28.02. durchzuführen oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf besetzte Quartiere und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

## Verfahrensvermerke

#### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Hollern-Twielenfleth den Bebauungsplan Nr. 27 „Aussiedlung von Schassen“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hollern-Twielenfleth, den ..... Bürgermeister Gemeindedirektor

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hollern-Twielenfleth hat in seiner Sitzung am 13.01.2021 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 13.01.2021 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/](http://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

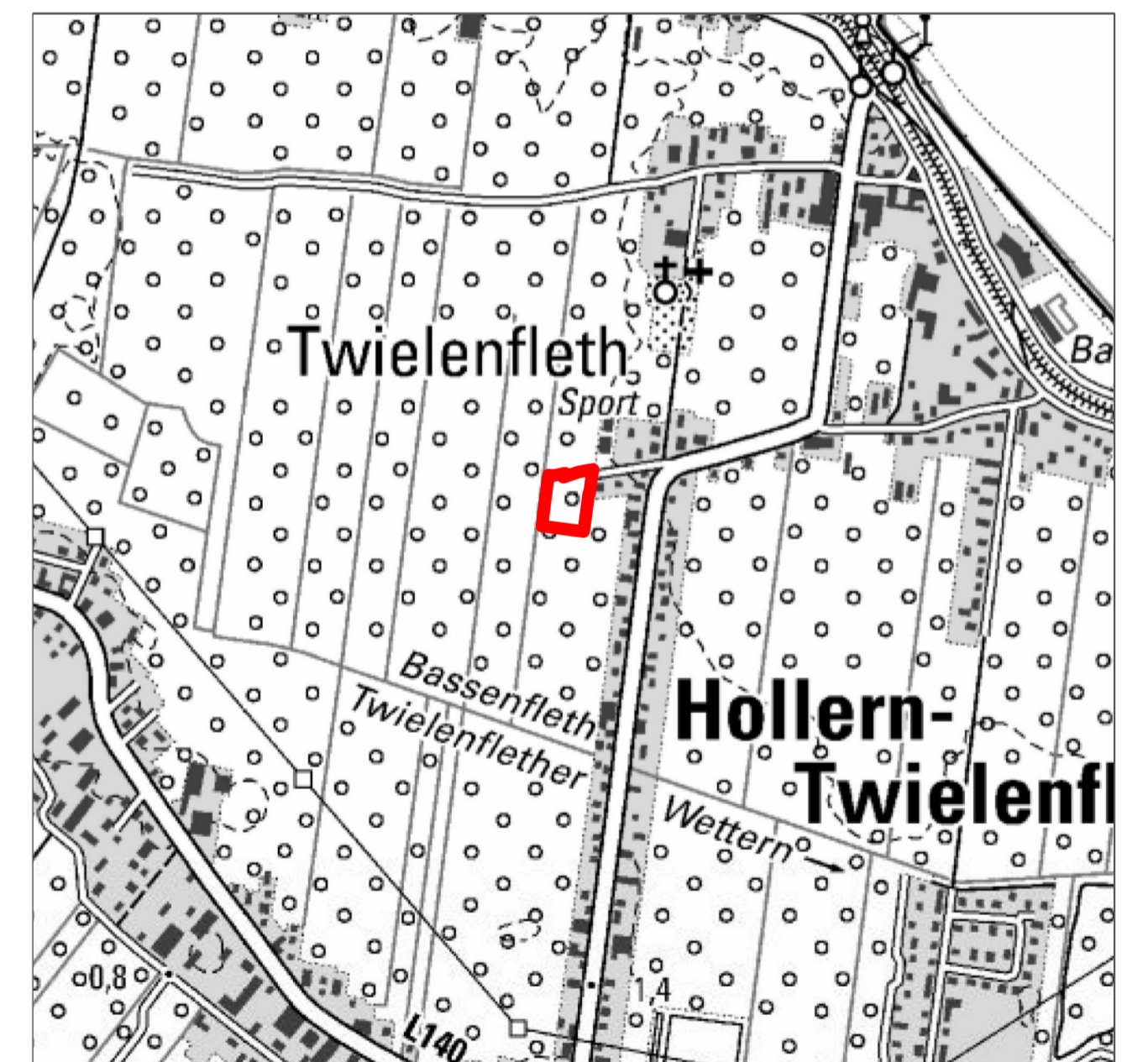
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

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. 27 "Aussiedlung von Schassen" mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung, 02.11.2021