

SATZUNG DER GEMEINDE DROCHTERSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 29 A "Am Sietwender Schleusenfleth II" mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Drochtersen diesen Bebauungsplan Nr. 29 A "Am Sietwender Schleusenfleth II", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Drochtersen, den 21. FEB. 2013

[Signature]
(Bürgermeister)



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drochtersen hat in seiner Sitzung am 22.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 A "Am Sietwender Schleusenfleth II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 23.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Drochtersen, den 21. FEB. 2013

[Signature]
(Bürgermeister)



Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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



Landesamt für GeoInformation
und Landentwicklung Niedersachsen
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 18.08.2011/14.09.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzlinie die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

[Signature] den 05.03.13
(Amtliche Vermessungsstelle / Vermessungsbüro / Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drochtersen hat in seiner Sitzung am 04.07.2012 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 27.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 10.09.2012 bis 10.10.2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Drochtersen, den 21. FEB. 2013

[Signature]
(Bürgermeister)



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anträge gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 20.02.2012 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drochtersen, den 21. FEB. 2013

[Signature]
(Bürgermeister)



In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am 28. März 2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Drochtersen, den 28. März 2013

[Signature]
(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.

Drochtersen, den 23. Feb. 2017

[Signature]
(Bürgermeister)



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Partner,
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10 Fax -2179 11

Himmelpforten, den 21.02.2013

[Signature]
(Stadtplaner)

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO 90).

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Wasserflächen

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	GRZ
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen
 Flurstücksnummern
 vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
 Bemaßung in Metern

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Einzelhäusern sind in jeweils 2 Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4. Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke beträgt 600 m². Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 350 m² je Haushälfte.

5. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten wird begrenzt auf 0,05. Für Flächen, die mit einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung (Rasengitterstein, Pflaster mit breiten Fugen o.ä.) versehen sind, gilt diese Beschränkung nicht.

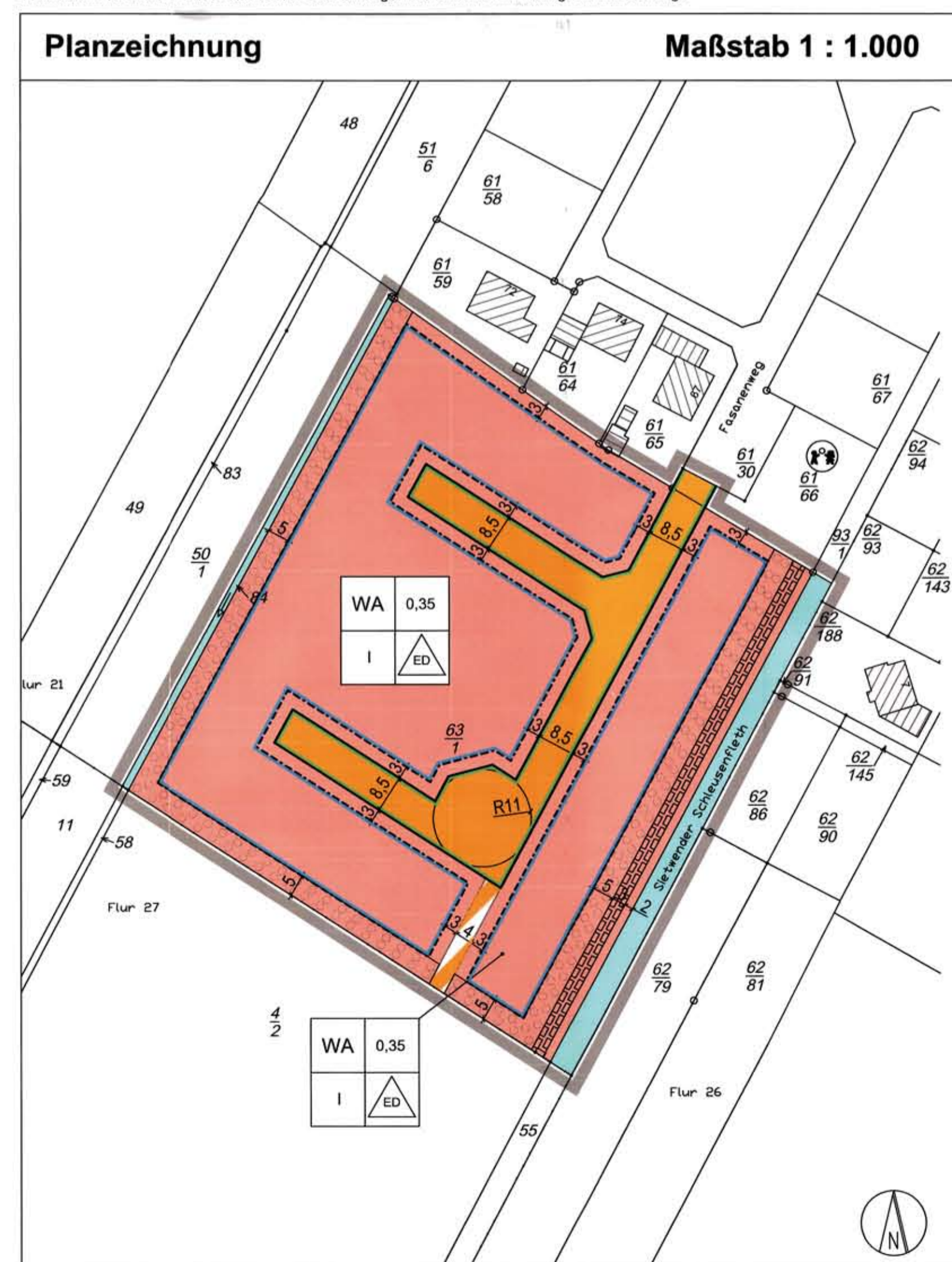
6. Grünordnung

6.1 Auf privaten Grundstücken ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche, die bebaut oder versiegelt wird, ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde und Eberesche. Die Pflanzqualität der Bäume hat mindestens zu betragen: Hochstamm; Stammumfang 14 bis 16 cm. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m² freizuhalten.

6.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind standortheimische Gehölze 3-reihig zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: 1x verpflanzte Sträucher, 100-150 cm hoch. In der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 8 m ein Helster 2x verpflanzte 150-200 cm hoch zu pflanzen. Für diese Pflanzung sind folgende Gehölze zu verwenden: Fraxinus excelsior (Esche), Carpinus betulus (Hainbuche), Quercus robur (Stieleiche), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Prunus padus (Traubeneiche), Acer platanoides (Spitzahorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Salix cinerea (Aschweide), Salix caprea (Kätzchen), Salix aurita (Ohrweide). Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

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

6.4 Entlang des Sietwender Schleusenflethes ist ein 5 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf diesem Unterhaltungs- und Räumstreifen ist auf einer Wiesenfläche eine Überfahrmöglichkeit für den Unterhaltungsverband zulässig.



Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

1. Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe beträgt 4,20 m über der mittleren Oberfläche des gewachsenen Bodens des Baugrundstücks.

2. Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 50 cm über der Oberkante des zugehörigen Straßen- und Wegeabschnitts nicht überschreiten.

3. Dächer und Außenwände

3.1 Die Dachneigung von Hauptgebäuden beträgt mindestens 25 Grad.

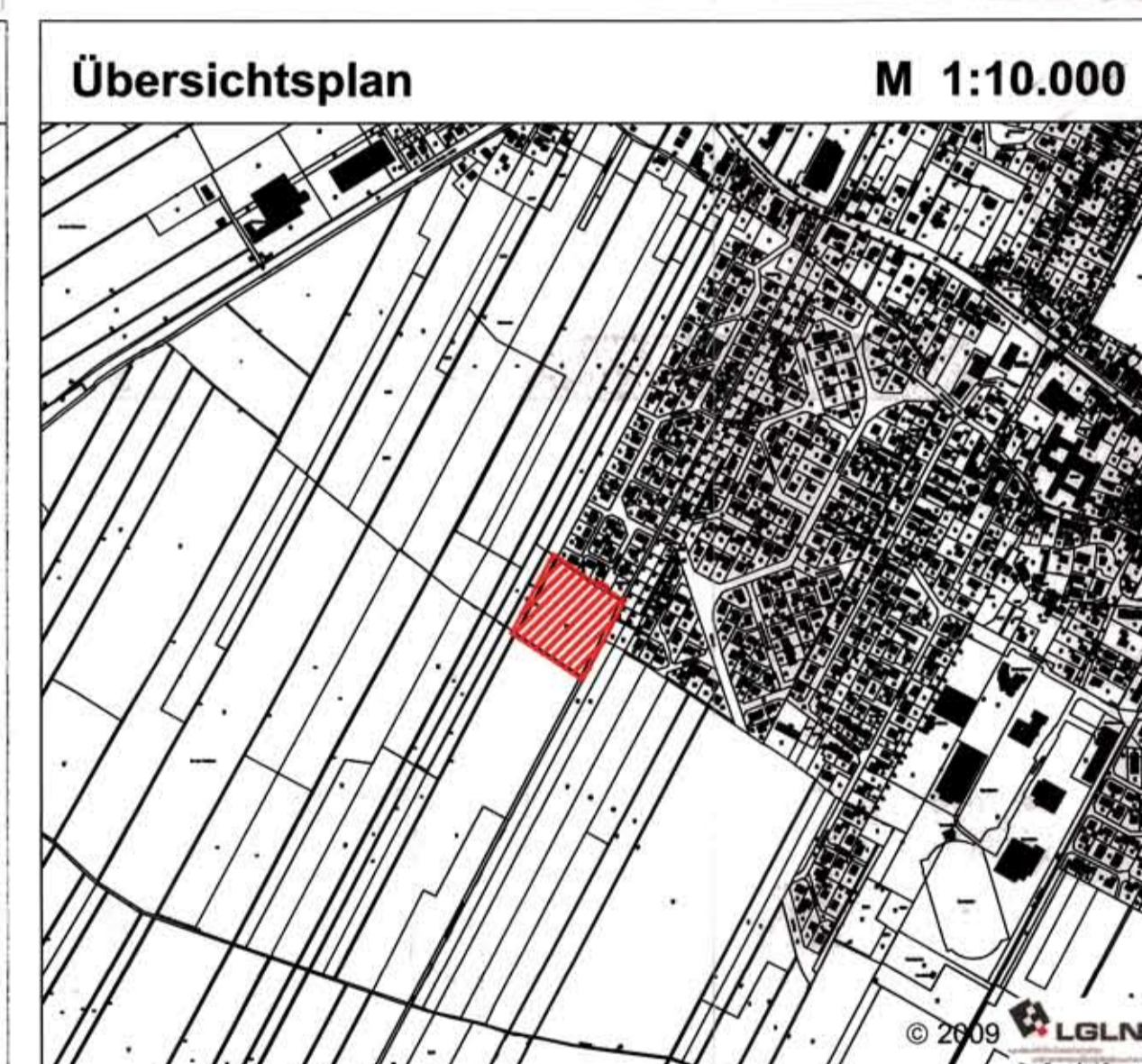
3.2 Die Dachflächen von geneigten Dächern von Hauptgebäuden sind in Pfannendeckung auszuführen. Dachflächen sind in den Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit oder schwarz herzustellen. Für Außenwände sind die Farben rot, rotbraun, braun oder weiß zulässig. Grundsätzlich sind Materialien mit matter, nicht glänzender Oberfläche zu verwenden.

3.3 Die Breite von Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten ist beschränkt auf ein Drittel der zugehörigen Traufhöhe.

3.4 Anlagen für Fotovoltaik und Solarthermie auf den Dachflächen sind zulässig.

4. Berücksichtigung 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 50.000 Euro geahndet werden.



Gemeinde Drochtersen
Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 29 A "Am Sietwender Schleusenfleth II"

Maßstab 1:1.000

Auftraggeber:

Gemeinde Drochtersen
Sietwender Straße 27
21706 Drochtersen
Tel. 04143/ 919-0
Satzung 21.02.2013

Planverfasser:

cappel + partner
architektur und stadtplanung
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144 - 2179 10, Fax 2179 11