Landkreis : Harburg
Gemeinde : Hanstedt
Gemarkung : Schierhorn
Flur : 3,5
Maßstab : 1:1000

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung ist für eigene nichtgewerbliche Zwecke/ z.B. Zwecke der Bauleitplanung gem. § 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 27.7.1981 (Nds. GVBl. S. 187) erlaubt.
V4/4006/92
Eine Gewähr für die Richtigkeit wird auf Grund unsicherheit beglaubigte Auskünfte übernommen.

Beglaubigt: Winsen (Luhe), den 30. 4. 1992
Katasteramt
i.A.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

WA / MD / 2Wo / I / GRZ 0,18 / 1000qm

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- Allgemeine Wohngebiete
- Dorfgebiete *(siehe Textl. Festsetzungen §1)*
- je Wohngebäude nur 2 Wohnungen zulässig

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze *(siehe Textl. Festsetzungen §2)*
- Grundflächenzahl
- Grundstücksmindestgrösse

BAUWEISE, BAUGRENZEN
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze *(siehe Textl. Festsetzungen §2)*

VERKEHRSFLÄCHEN
- Strassenverkehrsflächen *(siehe Textl. Festsetzungen §5 Nr.5 und 6, §6 Nr.1)*
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuss- und Radweg
- Strassenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
- Fläche für Abwasser-Pumpwerk

GRÜNFLÄCHEN
- öffentliche Grünflächen *(siehe Textl. Festsetzungen §4, §5 Nr.3 und §6 Nr.2)*

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
- Flächen für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft *(siehe Textl. Festsetzungen §5 Nr.2)*
- Erhaltung von Einzelbäumen *(siehe Textl. Festsetzungen §5 Nr.7)*
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung einer Wallhecke
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer Wallhecke

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Masses der Nutzung
- Sichtflächen *(siehe Textl. Festsetzungen §3)*
- mit Leitungsrechten zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger zu belastende Flächen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§1 Dächer

1. Bei Gebäuden sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Der Neigungswinkel der Hauptdachflächen wird zwischen 38° und 48° festgesetzt. Bei Dachaufbauten, Garagen, Carports, Nebengebäuden ohne Feuerstätten und Aufenthaltsräume und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind darüber hinaus auch Neigungswinkel zwischen 15° und 38° und, mit Ausnahme von Dachaufbauten, auch Flachdächer zulässig.
2. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Reet und Dachsteine aus Ziegel oder Beton zulässig. Bei Gartenlauben, Geräteschuppen und Wintergärten sowie bei Flachdächern, soweit sie nach Nr.1 zulässig sind, dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Dachflächenfenster und Solarelemente sind nur in bzw. auf den Hauptdachflächen zulässig.
3. Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis braun sowie als Ausnahme anthrazit zulässig. Dies gilt nicht für Solarelemente, Dachflächenfenster und Wintergärten sowie für Flachdächer, soweit diese nach Nr.1 zulässig sind.
4. Die Dachflächen auf einem Baugrundstück sind, mit Ausnahme der Dachflächen von Gartenlauben, Geräteschuppen und Wintergärten sowie Flachdächern, soweit sie nach Nr.1 zulässig sind, einheitlich zu decken.
5. Drempel sind nur zulässig, wenn an der Aussenkante Baukörper ein Mass von 0,80 m von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachhaut nicht überschritten wird. Die Dachflächen sind so weit herunterzuziehen, dass die Oberkante der Dachrinnen nicht mehr als 0,20 m über Oberkante Rohdecke liegt.
6. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen sich insgesamt höchstens über die Hälfte der Traufl änge erstrecken. Zum Giebel oder Walm ist dabei ein Abstand von mindestens einem Sechstel der Traufl änge einzuhalten.

§2 Aussenwände

1. Als Material für die Ansichtsflächen der Aussenwände von Gebäuden einschliesslich Garagen und Nebenanlagen sind nur zulässig
   - Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und
   - sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen

   in den Farbtönen rot bis rotbraun. Ausnahmsweise kann auch weiss gestrichenes Sichtmauerwerk oder geputztes Mauerwerk mit weisser Farbgebung zugelassen werden.
2. Die Bestimmungen der Nr. 1 gelten nicht für Gartenlauben, Geräteschuppen, Wintergärten, Carports, Fenster und Türen, Giebeldreiecke, Brüstungsfelder und Balkongeländer.
3. Materialien, die andere vortäuschen, sind nicht zulässig.

§3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 1,50 m als Holzzäune mit Senkrechtlattung, als geschnittene oder freiwachsende Hecken oder bis zu einer Höhe von 1,00 m als Feldsteinmauern zulässig.

§4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschliesslich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.

§5 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den §§ 1-4 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
2. Ordnungswidrigkeiten werden gemäss § 91 (5) NBauO mit einer Geldbusse geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 (5) NBauO.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. ZUR BAULICHEN NUTZUNG

§1 Dorfgebiete

In den Dorfgebieten sind von den sonst gemäss § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

nicht zulässig. *(§ 1 (5) BauNVO)*

§2 Nebengebäude und -anlagen / Höhenlage

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 (5) Satz 2 BauNVO sind auf einer Fläche von 5,0 m Breite entlang der Strassenbegrenzungslinien, der Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, der öffentlichen Grünfläche und der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes nicht zulässig, soweit diese Flächen nicht Teil der überbaubaren Grundstücksflächen sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einfriedungen und, jedoch ausschliesslich entlang der Strassenbegrenzungslinien, Stellplätze und Carports. *(§ 23 (5) BauNVO)*
2. Zur Festsetzung der Höhenlage wird die maximal zulässige Höhe der Erdgeschossfussbodenoberkante über der mittleren Höhe der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsflächen mit 0,80 m festgelegt. *(§ 9 (2) BauGB)* Von dieser Festsetzung können Ausnahmen, bedingt durch besondere Geländeverhältnisse, zugelassen werden. Das angegebene Mass von 0,80 m darf bei diesen Ausnahmen maximal soweit überschritten werden, bis der ohne Auffüllung vorhandene, höchste an das Gebäude grenzende Geländepunkt mit der Erdgeschossfussbodenoberkante übereinstimmt. *(§ 31 (1) BauGB)*

II. ZU DEN VERKEHRSFLÄCHEN

§3 Sichtflächen

Die Sichtflächen sind freizuhalten von Bebauung und Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe bezogen auf die Strassenkrone. Ausgenommen sind hiervon Einzelbäume, soweit sie bis zu einer Höhe von 2,50 m abgesehen vom Stamm keine Sichtbehinderung ergeben. *(§ 9 (1) Nr.10, 11 BauGB)*

§4 Fuss- und Radweg

Auf den öffentlichen Grünflächen ist ein bis zu 2 m breiter öffentlicher Fuss- und Radweg zulässig. *(§ 9 (1) Nr.11 BauGB)*

III. ZUR GRÜNORDNUNG

§5 Pflanzgebote

1. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Arten gemäss Pflanzliste zu verwenden (s. *Anhang zur Begründung*). Grosskronige Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 18 cm, kleinkronige von mind. 16 cm in 1 m über dem Erdboden aufweisen. Als kleinkronige Laubbäume werden auch Obstbäume mit geringerem Stammumfang anerkannt. Im Kronenbereich anzupflanzender Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 qm anzulegen. *(§ 9 (1) Nr.10, 25 BauGB)*
2.1. Auf der mit "A" gekennzeichneten Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit Ausnahme der für das Anlegen einer Wallhecke bestimmten Teile, sind 20% der Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und 80% der Fläche als Wildstaudenflur anzulegen. Je 500 qm Massnahmenfläche ist ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. *(§ 9 (1) Nr.20 BauGB)*
2.2. Die mit "B" gekennzeichnete Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Auf der Westseite (Ackerseite) ist ein Gehölzstreifen von 3 m Breite mit Reisighölzern (Schnitthölzer von heimischen Gehölzen), Totholz und Lesesteinhaufen anzulegen. *(§ 9 (1) Nr.20 BauGB)*
3. Die Westseite der öffentlichen Grünflächen ist mit einer Baumreihe aus grosskronigen Laubbäumen und die Südseite mit einer Baumreihe aus kleinkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Der durchschnittliche Abstand der Bäume darf im Falle der grosskronigen Laubbäume 10 m, im Falle der kleinkronigen Laubbäume 8 m nicht überschreiten. *(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)*
4. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen der bisher unbebauten Grundstücksflächen sind als offene Vegetationsflächen herzurichten und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dabei ist mind. je 300 qm Grundstücksfläche ein grosskroniger oder je 150 qm ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. *(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)*
5. Neu anzulegende öffentliche Erschliessungsstrassen sind mindestens einseitig mit einer Baumreihe aus Winterlinden zu bepflanzen. Der durchschnittliche Abstand der Bäume darf 10 m nicht überschreiten. *(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)*
6. In der bisher als Wirtschaftsweg an der südlichen Geltungsbereichsgrenze bestehenden Strasse ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes eine Alleepflanzung aus hochstämmigen Obstbäumen herzustellen. Der durchschnittliche Abstand der Bäume darf 10 m nicht überschreiten. *(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)*
7. Im Kronenbereich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Abweichungen hiervon sind im Bereich der Strassenverkehrsflächen zulässig, sofern die Notwendigkeit besteht, Leitungen und Siele zu verlegen oder zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die DIN 18.920 ist anzuwenden. *(§ 9 (1) Nr.25 BauGB)*

§6 Gewässer- und Bodenschutz

1. Das auf den neu anzulegenden öffentlichen Erschliessungsstrassen anfallende Oberflächenwasser ist in Grabenmulden zu versickern. *(§ 9 (1) Nr.20 BauGB)*
2. Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah auszubauen und zu bepflanzen. *(§ 9 (1) Nr.20 BauGB)*
3. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. *(§ 9 (1) Nr.20 BauGB)*
4. Private Grundstückszuwegungen und offene Stellplätze dürfen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. *(§ 9 (1) Nr.20 BauGB)*

Hinweis zum Baugenehmigungsverfahren:
Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen eines Grundstückes und die erforderliche Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der als Bauvorlage dem Bauantrag beizufügen ist.

§7 Zuordnung für Ausgleichsmassnahmen

1. Die für das Anlegen einer Wallhecke festgesetzten Teile der mit "B" gekennzeichneten Fläche werden den als Verkehrsflächen festgesetzten Teilen des Flurstückes 4/22 der Flur 3 für Ausgleichsmassnahmen vollständig zugeordnet. *(§ 8a (1) Satz 4 BNatSchG)*
2. 80 % der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und die zugehörigen textlichen Festsetzungen § 5 Nr 3 und § 6 Nr.2 werden den als Verkehrsflächen festgesetzten Teilen des Flurstückes 29/15 der Flur 5 für Ausgleichsmassnahmen zugeordnet. Die verbleibenden 20 % werden für den zulässigen Fuss- und Radweg sowie für den Ausgleich der bei der Herstellung des Weges entstehenden Eingriffe beansprucht. *(§ 8a (1) Satz 4 BNatSchG)*
3. Die für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen "A" und "B", mit Ausnahme der unter 1. genannten Teilfläche, und die zugehörige textliche Festsetzung § 5 Nr.2 werden den Flächen oder Teilflächen der Flurstücke 4/22, 4/23 der Flur 3 und 29/15 der Flur 5 für Ausgleichsmassnahmen vollständig zugeordnet, die als Baugebiete festgesetzt sind, sofern diese nicht gleichzeitig schon vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der zulässigen Grundfläche oder der überbaubaren Grundstücksflächen zuzurechnen sind. *(§ 8a (1) Satz 4 BNatSchG)*

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage
Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur 3 und 5, Massstab 1:1000
Vervielfältigung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gemäss § 13 (4) NVermGeoG gestattet.
Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach.
(Stand vom 06.07.1992).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die örtliche Lage ist eindeutig möglich.
Winsen (Luhe), den 15.01.1998 i.A. Schulz (Liegenschaftsamt)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
ARCHITEKT BDA WERNER PETERSEN – DIPL.-ING. RALF PETERSEN
BÜRO FÜR BAU- UND ORTSPLANUNG
Lindenstr. 39 - 21218 Seevetal - Telefon 04105/3863 - Telefax 04105/12735
Seevetal-Wittenberg, den 12.01.1998 (Planverfasser)

Aufstellungsbeschluss
Der Rat/~~Verwaltungsausschuss~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.09.91 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäss § 2 Abs. 1 BauGB am 14.01.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung
Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.09.95 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.11.95 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.11.95 bis 22.12.95 gemäss § 3 Abs. 2 BBauG öffentlich ausgelegen.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.06.97 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäss § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.07.97 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 05.08.97 bis 05.09.97 gemäss § 3 Abs. 2 BBauG öffentlich ausgelegen.

Vereinfachte Änderung
Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.11.97 den vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von §3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 10.11.97 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 01.12.97 gegeben.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.97 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Hanstedt, den 20.01.98 (Gemeindedirektor)

Anzeige
Der Bebauungsplan ist gemäss § 11 Abs. 1 und 3 BauGB mit Verfügung vom ~~...~~ angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Verfahrensvorschriften gemäss § 11 (3) BauGB mit Ausnahme der durch ~~...~~ bezeichneten Teile nicht geltend gemacht.
Winsen (Luhe), den

~~Beitrittsbeschluss~~
Der Rat der Gemeinde ~~ist~~ ~~hat~~ in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Massgaben / Auszügen in seiner Sitzung am ~~...~~ beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Massgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Hanstedt, den (Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
Der ~~Durchführung des Anzeigeverfahrens~~ der Bebauungsplan ist gemäss § 12 BauGB am 14.05.98 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.05.98 rechtsverbindlich geworden.
Hanstedt, den 18.05.98 (Gemeindedirektor)
~~Es wurde gemäss § 214 Abs. 2 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht.~~
~~Hanstedt, den~~ (Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Hanstedt, den (Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Hanstedt, den (Gemeindedirektor)

PRAAMBEL UND AUSFERTIGUNG

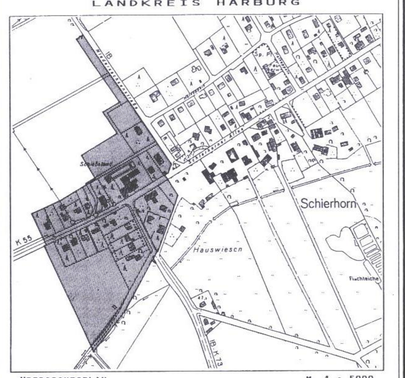
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hanstedt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der PLANZEICHNUNG, den nebenstehenden TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN sowie den ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG, als Satzung beschlossen:

Hanstedt, den 20. Jan. 1998 (Ziegler, Ratsvorsitzender) (Gemeindedirektor)

RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) massgebend.

GEMEINDE HANSTEDT
LANDKREIS HARBURG



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

BEBAUUNGSPLAN "SCHIERHORN-WEST"
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

FASSUNG: OKTOBER 1997 (HAN-SW-PS)

VERFAHRENSSTAND DIESER FASSUNG	Erläuterungen: ■ bereits erfolgt -⊖- nicht erforderlich ○ noch offen						
frühzeit. Bürgerbet.	Beteiligung der TÖB	Öffentliche Auslegung(1)	erneute Öff. Auslegung(2)	Prüfung Anr. Ergebnismitt.	Satzungs-beschluss	Anzeige des B-Plans	Bekanntm. des B-Plans
■	■	■	■	(1)■ (2)■	■	-⊖-	○

ARCHITEKT BDA WERNER PETERSEN – DIPL.-ING. RALF PETERSEN
BÜRO FÜR BAU- UND ORTSPLANUNG
Lindenstrasse 39 - 21218 Seevetal - Telefon 04105/3863 - Telefax 04105/12735