

SATZUNG DER GEMEINDE BURWEG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 FÜR DEN BEREICH "HÜßLOH 3" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



Planzeichenerklärung

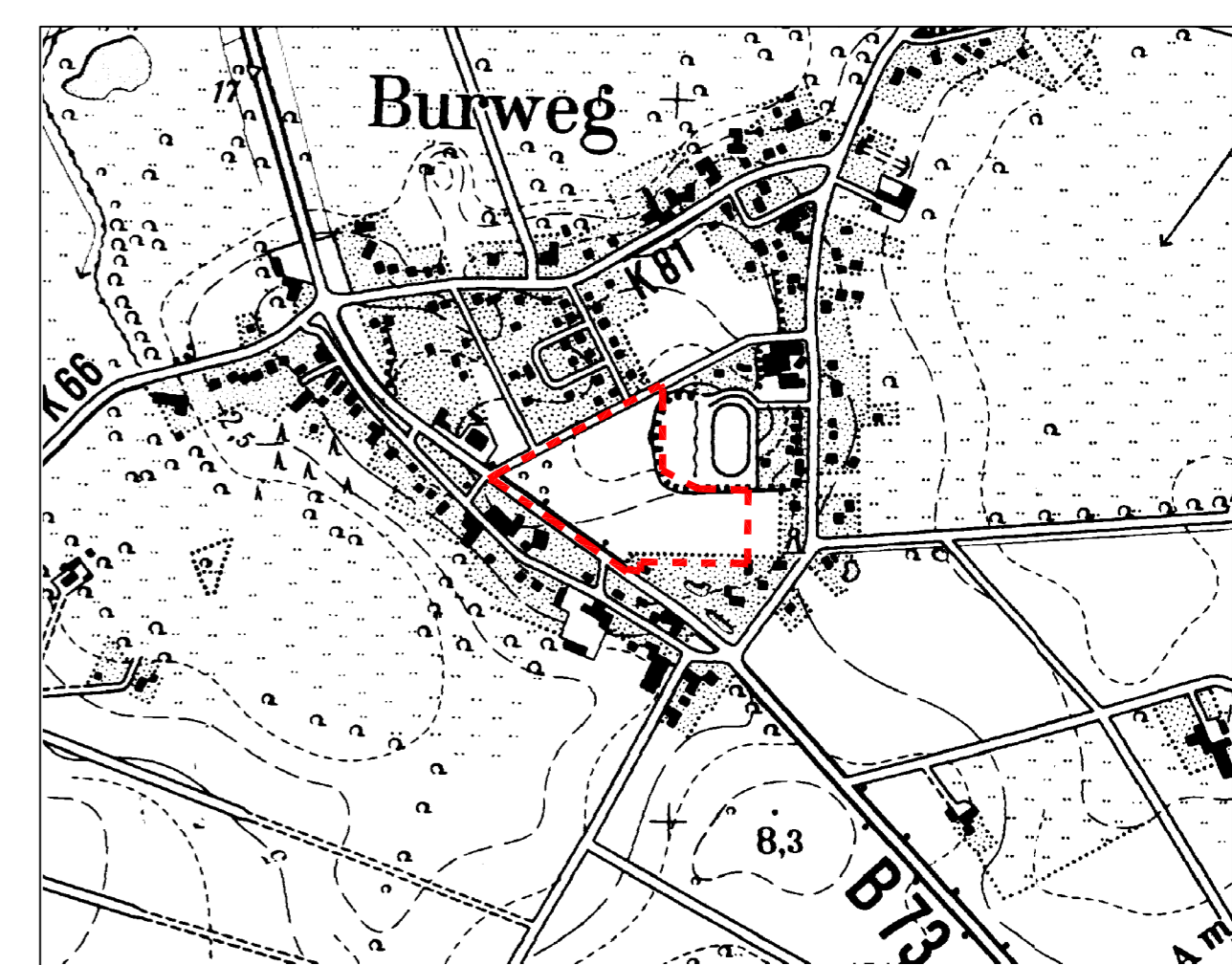
(Es gilt die BauNVO 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - GEE** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 1** maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - o** offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Gehweg** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - o** Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - o** Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - p** Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen** zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 - Regenrückhaltebecken**
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Lärmschutzwall** (Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Nutzungsschablone**
 [Art der Festsetzung: GEE] [GRZ mit Dezimalzahl: 0,7]
 [offene Bauweise: o] [Vollgeschosse als Höchstmaß: 1]
- WA 1**
 [GRZ als Dezimalzahl: 0,25] [nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig: ED]
 [Vollgeschosse als Höchstmaß: 1] [Dachneigung: 25°-55°]

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

vorgeschlagene Grundstücksaufteilung

Übersichtsplan 1:10.000



Gemeinde Burweg
Samtgemeinde Oldendorf - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 7 "Hüßloh 3" mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

Auftraggeber: Gemeinde Burweg, Stader Straße 6, 21709 Burweg
Planverfasser: cappel architekten + planer
 Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel. 04144 - 2179 10, Fax 2179 11
 Stand: 21.03.2006

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Burweg diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Hüßloh 3", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Burweg, den _____
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.01.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 "Hüßloh 3" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Burweg, den _____
(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Gemeinde Burweg, Gemarkung Burweg, Flur 6, Maßstab: 1:1.000
Geschäftszeichen: 0360010/UH
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 1, 2, 3, § 9 Abs. 1 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dez. 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Als Vervielfältigungen gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen so wie Speicherung auf Datenträgern.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). 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.

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

Himmelpforten, den 27.03.2006 _____
(Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.01.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 02.01.2006 bis 10.02.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Burweg, den _____
(Bürgermeister)

Fortsetzung Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.03.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Burweg, den _____
(Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Beschluß des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit dem Datum der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Burweg, den _____
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Burweg, den _____
(Bürgermeister)

Hinweise

- Denkmalschutz**
 - Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Planungsausschuss des Landkreises Stade - Abteilung für Archäologie - mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.
- Stellplätze**
 - Gemäß § 47 NBauO wird bezüglich der Richtzahlen für Einstellplätze empfohlen, je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- Bauverbotszone/Baubeschränkungszone**
 - Im Bereich der Bundesstraße B 73 bestehen eine Bauverbotszone von 20 Metern und eine Baubeschränkungszone von 40 Metern. Der Abstand wird jeweils berechnet vom tatsächlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße.
 - Die Anbauverbotszone ist dauerhaft von Hochbauten freizuhalten. Dieses ist bereits durch die Lage der Baugrenzen berücksichtigt.
 - In der Baubeschränkungszone und der Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die dazu geeignet sind, die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 73 zu beeinträchtigen. Leuchtanlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer nicht blenden sowie Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen. Werbeanlagen sind außerhalb der Ortsdurchfahrt in einem Abstand von bis zu 40 Metern zum Fahrbahnrand der Bundesstraße nur an der Straße der Leistung zulässig.
- Schallschutz**
 - Das Baugebiet liegt in einem mit Verkehrslärm belasteten Bereich. Entsprechend dem Lärmgutachten ist ein Lärmschutzwall mit Höhen von 2,50 m bis 4,30 m zu erstellen. Die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens sind zu beachten.
 - Aufgrund der der Schallsituation wird im WA 2 eine Einschränkung der zulässigen Dachneigungen und Traufhöhen festgesetzt, die sicherstellt, dass dort keine Nutzung der Dachgeschosse möglich ist.
 - Es wird empfohlen, die Schlafräume in dem entsprechenden Teilbereich des Bebauungsplans (WA 2) dem Lärmschutzwall abgewandt nach Nordosten hin auszurichten.

Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 56 NBauO)

- Dächer**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 55° zugelassen.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° bis maximal 25° zugelassen.
 - Die maximal zulässige Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** beträgt 4 m. Als Traufe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.
 - Im gesamten Plangeltungsbereich können Garagen bis zu einer Grundfläche von 45 m² auch mit Flachdächern ausgeführt werden.
 - Im gesamten Geltungsbereich ist für die Dacheindeckung nur Material in den Farben rot, rotbraun, braun, schwarz oder anthrazit zulässig. Nicht zulässig sind Eindeckungen mit hochglänzender Oberfläche.
 - Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zulässig.
- Versickerung von Oberflächenwasser**
 - Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
 - In begründeten Ausnahmefällen ist bei Grundstücken, für die eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich ist (s. Begründung), eine Einleitung in den öffentlichen Regenkanal zulässig.
 - Es ist nicht zulässig, Wasser von den Grundstücken in den Straßenraum abzuleiten.
- Hinweis**
 - Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6, § 4 und 9 BauNVO)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - Im Gewerbegebiet **GEE** sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.
 - Nicht zulässig sind im **GEE**:
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhausbebauung **750 m²**.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhausbebauung **400 m²** je Haushälfte.
- Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
 - In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - In Doppelhäusern ist maximal 1 Wohneinheit je Haushälfte zulässig.
- Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
 - Auf jedem Grundstück ist ein heimischer Laubbaum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Nadelgehölze sind innerhalb des Plangebietes nur als Solitärgehölze, keineswegs jedoch in Reihen oder Gruppen zulässig.
 - Die Flächen zum Anpflanzen mit Gehölzen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dabei ist ein Pflanzaster mit einer Pflanzdichte von 1,5 m zwischen den Pflanzreihen und innerhalb der Pflanzreihen einzuhalten. Je angefangene 100 m² Fläche ist mindestens 1 großer oder mittelgroßer Baum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.
 - Die Pflanzqualität der Sträucher soll betragen: 2x verpflanzt 100 - 150 cm. Anzupflanzende Bäume sollen einen Stammumfang von mind. 14 cm aufweisen, gemessen in 1 m Höhe.
- Pflanzliste**

Große und mittelgroße Bäume: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Sanddorn (*Betula pendula*), Feldahorn (*Acer campestre*), Walnuss (*Juglans regia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Holzapfel (*Malus sylvestris*)
 Sträucher: Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Salweide (*Salix caprea*)