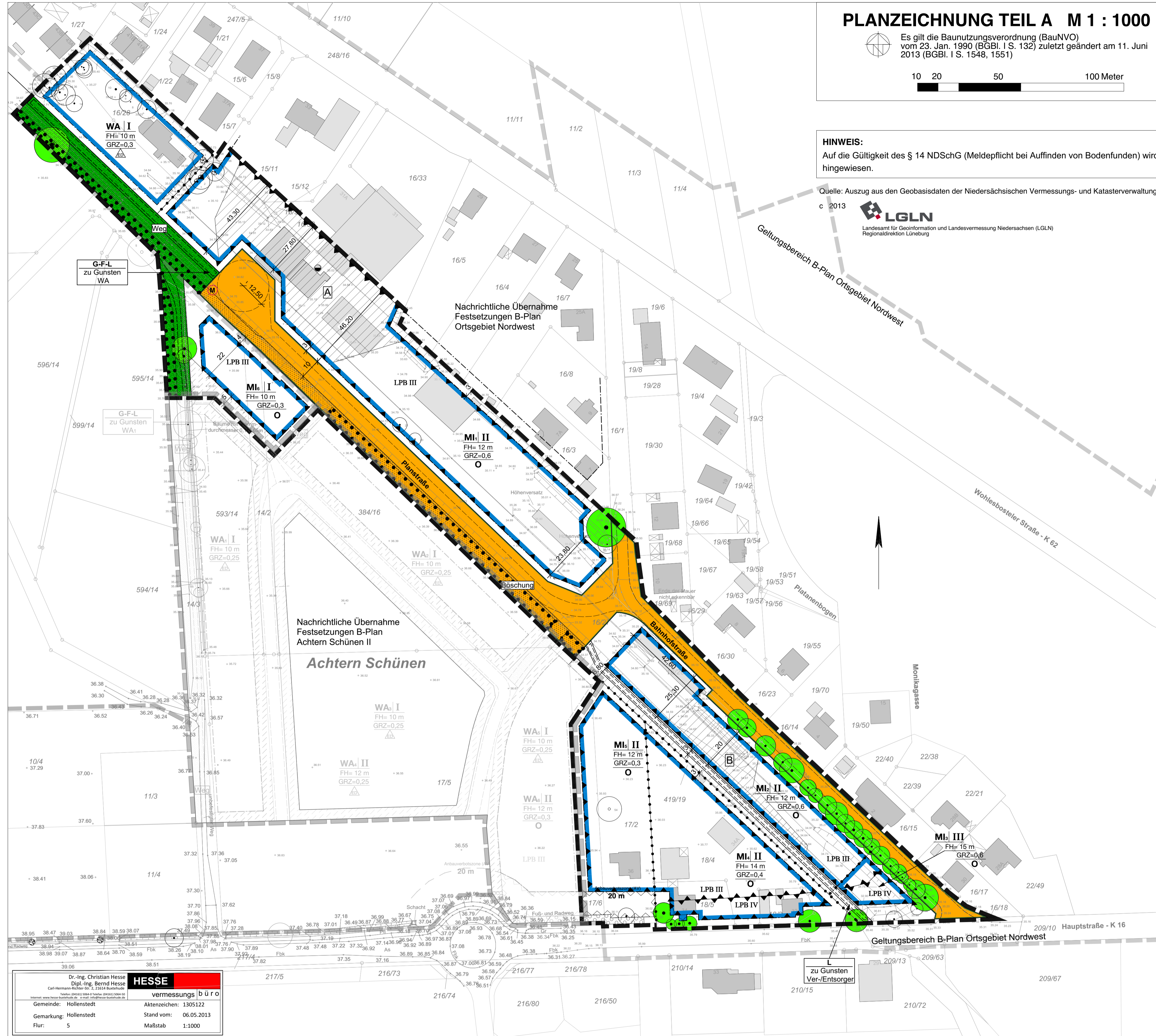


SATZUNG DER GEMEINDE HOLLENSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOF"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000
 Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

HINWEIS:
 Auf die Gültigkeit des § 14 NDSchG (Meldepflicht bei Auffinden von Bodenfunden) wird hingewiesen.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, c. 2013

LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Regionaldirektion Lüneburg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

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

- In dem allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil der Satzung.
- In dem Mischgebiet sind zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen und Verbringungsstellen) unzulässig. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsläden) sind nicht Bestandteil der Satzung.

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

- Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstückslinie. (§ 18 (1) BauNVO). Bei Eckgrundstücken gilt die höherliegende Straßenseite.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Carports sind in den Bereichen unzulässig, die in der Planzeichnung als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB). Hiervon sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m und für Zuwegungen notwendige Befestigungen ausgenommen.

4.0 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13)

- Die Errichtung von Brunnenanlagen ist unzulässig.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Zur Außenbeleuchtung dürfen nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchten Verwendung finden.
- Außerhalb des Geltungsbereichs ist auf dem Flurstück 597/14, Flur 5, Gemarkung Hollenstedt, nach den Maßgaben des Grünplanerischen Fachbeitrages eine dreireihige Baum-Strauch-Hecke aus standort- und gebietsheimischen Laubbäumen anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Wildschutzzaun zu schützen. Danach ist der Verbleibschutz zu entfernen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.

6.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)

- Hinweis:**
 Die nachfolgenden DIN-Vorschriften können in der Gemeindeverwaltung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden
- Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Geruchbelästigung tags sind innerhalb des in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Bereiches an den der Anlieferung des Gewerbeunternehmens zugewandten Fassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur geschlossene Fassaden (festverglaslichtöffnungen) zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

- Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Geruchbelästigung nachts sind innerhalb des in der Planzeichnung mit B gekennzeichneten Bereiches an den den nordwestlich und südwestlich davon gelegenen Betrieben zugewandten Fassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur geschlossene Fassaden (festverglaslichtöffnungen) zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Geruchbelästigung dem Wert von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts nicht überschreitet.

- Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich L _A (dB(A))	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ R _{w,ext} (dB(A))	Büro- und Wohnräume ²⁾
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

- Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm sind in den Mischgebieten Mi2 bis Mi3 für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a+b BauGB)

- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Im Wurzelbereich der Gehölze (Kronentraufe plus 1,50 m) sind keine Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen. Im Falle eines Abgangs von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen mit standort- und gebietsheimischen Gehölzen (vergleiche Gehölzartenliste) vorzunehmen.
- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist nach den Maßgaben des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung eine flächenhafte und dichte Bepflanzung aus standort- und gebietsheimischen Laubbäumen (vergleiche Gehölzartenliste) anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Laubgehölz pro 1,5 m² Fläche zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind in den ersten fünf Jahren durch einen durchgängigen Wildschutzzaun zu schützen. Danach ist der Verbleibschutz zu entfernen. Im Falle eines Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.
- Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem natürlichen Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Gehölze (Kronentraufe plus 1,50 m) sind keine neuen Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen. Bei erforderlichen Ersatzpflanzungen sind standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit der Mindestqualität H-, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, zu verwenden.
- Im Bereich der Planstraße sind mindestens 12 hochstämmige Laubbäume in der Mindestqualität H-, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist jeweils eine mindestens 12 m² große Pflanzfläche offen zu halten und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

8.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB

8.1 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind im Sinne des § 49 NBauO sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen sind nur mit horizontal leuchtendem, gedämpftem, ruhigem und einfarbigem Licht zulässig.

8.2 Gestaltung der Wohn- und Geschäftsgebäude sowie Nebenanlagen und Garagen im allgemeinen Wohngebiet sowie in den Mischgebieten Mi2 bis Mi3

- Fassadengestaltung**
 Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude sind die Mischgebieten Mi2 bis Mi3 folgende Anforderungen zu stellen:
 - rote bis rotbraune Ziegel
 (orientiert an den RAL-Tönen 3002 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 8004 und 8012)
 - helle Putzfassaden (mit einem Emissionswert $\geq 70\%$)
 - Holzverschalung
 Teielflächen von bis zu 30 % der Gesamtfassadenflächen je Fassadenseite sind aus anderen Materialien zulässig.
- Dachneigung**
 Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 22° bis 48° zulässig. Flachere Dächer sind nur zulässig, wenn diese als Grunddach gestaltet sind.
- Dachgestaltung**
 Je Gebäude ist nur eine einheitliche Dachfarbe zulässig. Als Material für die Dachflächen baulicher Anlagen zu überwiegend Wohnzwecken sind nur Tonziegel oder Betondachsteine zulässig. Dächer mit einer Neigung von weniger als 22° sind ausschließlich als Grunddächer zu gestalten.
- Außerdem sind Sonnenkollektoren / Solaranlagen zulässig.

Gestaltung von Doppelhäusern

- Beide Haushalten von Doppelhäusern sind in Fassaden- und Dachgestaltung einheitlich zu gestalten.

Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

- Nebenanlagen und Garagen, ausgenommen Carports aus Holz, sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen. Dachbegrünungen sind zulässig.

Einfriedigung

- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gilt für Einfriedigungen:
 - die maximale Höhe beträgt 1,20 m, davon abweichend für Natursteinwände und -mauern in Trockenbauweise 0,80 m
 - Betonwände und gemauerte Mauern sind nicht zulässig.

- Bezugspunkt ist mit + 0,00 m die Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt.

Stellflächen für Mülltonnen

- Stellflächen für freistehende Mülltonnen bzw. Mülltonnenschränke sind mit einer Bepflanzung oder einem Benennungsgestell als Sichtschutz zu umgeben.

8.3 Sockel

- Die Ausbildung eines Sockels ist im gesamten Geltungsbereich bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit + 0,00 m die Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstückslinie. (§ 18 (1) BauNVO).

8.4 Zuwiderhandlungen

- Zu widerhandlungen gegenüber den örtlichen Bauvorschriften 8.1 bis 8.3 können mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden. (§ 80 (3) NBauO).

Hinweise

Pflanzvorschläge für textl. Festsetzung Nr. 7.0:

- Bäume 1. Ordnung**
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 Quercus robur Stiel-Eiche
- Bäume 2. Ordnung**
 Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn

- Sträucher**
 Corylus avellana Hasel
 Eonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schliehe
 Rosa canina Hundsrose
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Artenschutzrechtliche Hinweise

- Gehölzrungen und Baufeldrungen sind nur außerhalb der gesetzlichen Ausschussfristen vom 01.10. bis 28.02. des Jahres zulässig.
- Zu fallende Bäume ab 30 cm Durchmesser in Bruchhöhe sind vor der Entnahme durch eine fachkundige Person auf möglicherweise vorhandene Quartierstrukturen von Fledermäusen und Höhlenbrütern zu prüfen, um den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden bzw. ggf. auszugleichen.
- Vor Abriss- oder Sanierungsarbeiten sind Gebäude vorher auf potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Wenn hier Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden oder potenziell möglich sind, sind die Maßnahmen an Gebäuden auf die Zeit vom 01.10. bis 28.02. des Jahres zu beschränken. Ist aus dringenden Gründen eine Durchführung außerhalb dieses Zeitraums vorgesehen, ist dieses nur möglich, wenn keine aktuelle Besiedlung vorliegt. Werden während der Arbeiten Fledermäuse gefunden, sind die Arbeiten einzustellen, bis die Tiere von einem Fledermausexperten begutachtet wurden.
- Für jeden entfallenden potenziellen Fledermaus-Quartierbaum sind drei Fledermauskästen an benachbarten Bäumen anzubringen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hollenstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bahnhof" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hollenstedt, den
 Bürgermeister

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hollenstedt, Flur 5
 Maßstab 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, c. 2013

LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.08.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Buxtehude, den
 Öffentl. best. Vermessungsingenieur
 Dipl.-Ing. B. Hesse

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Büro Architektur und Stadtplanung, Baum + Schwormstedte GbR, Graumanweg 69, 22087 Hamburg.
 Hamburg, den
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hollenstedt hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes "Bahnhof" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Bahnhof" und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hollenstedt, den
 Bürgermeister

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

Hollenstedt, den
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan "Bahnhof" ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am ... im Amtsblatt für den Landkreis Harburg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan "Bahnhof" ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Hollenstedt, den
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Bahnhof" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes "Bahnhof" nicht geltend gemacht worden.

Hollenstedt, den
 Bürgermeister

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

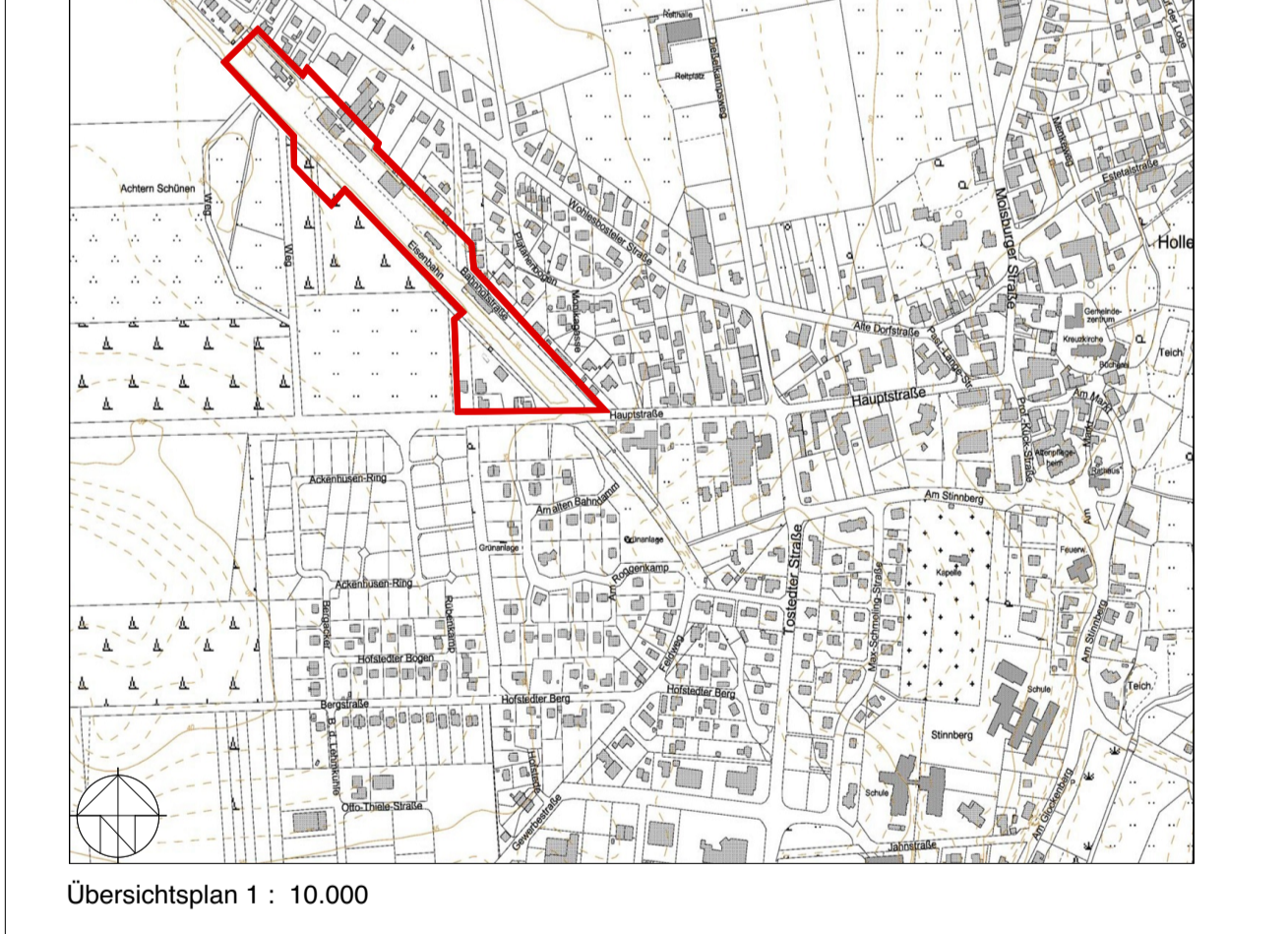
Hollenstedt, den
 Bürgermeister

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Hollenstedt den Bebauungsplan "Bahnhof" für das Gebiet:
 "Nördlich der Hauptstraße (K16) und südwestlich der Bahnhofstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Hollenstedt, den
 Bürgermeister

Übersichtskarte
 1 : 10.000



SATZUNG DER GEMEINDE HOLLENSTEDT über den BEBAUUNGSPLAN "Bahnhof" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Für das Gebiet:
 "Nördlich der Hauptstraße (K16) und südwestlich der Bahnhofstraße"

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
 Baum + Schwormstedte GbR
 22087 Hamburg, Graumanweg 69
 Tel. 040 / 44 14 19
 Fax. 040 / 44 31 05

ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG
 Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss
 23.06.2016

Beauftragt: Schwormstedte / Stellmacher Gezeichnet: Stellmacher Projekt Nr.: 1070

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - Mi** Mischgebiet mit Nummerierung § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- z.B. GRZ=0,3** Grundflächenzahl § 16 BauNVO
 - z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
 - FH** maximale Firsthöhe § 9 (1) 25a BauGB
- Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
- O** offene Bauweise § 22 BauNVO
 - ▲** nur Einzel- und Doppelhäuser § 22 BauNVO
 - Baugrenzen § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche
 - hier: Zweckbestimmung Wegeverbindung
 - Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB
 - Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
 - Bereich mit Einschränkungen zum Schutz vor Geruchbelästigung mit Kennzeichnungen (textl. Festsetzung 6.1)
 - Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a + b BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB
 - Baum, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
 - Aufstellflächen für Müllbehälter zugunsten WA § 9 (1) 22 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung Maß der baulichen Nutzungen § 16 (5) BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind § 24 NStRG
 - hier: Anbauverbotszone
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksbezeichnung
 - Straßenbegleitgrün
 - Vorhandene Gebäude
 - Alle Maße sind in Meter angegeben
- Straßenquerschnitt**
-