

BEBAUUNGSPLAN "WEST II"  
- AN DER HOLTORFSBOSTELER STRASSE -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1  
Garagen und Nebenanlagen  
Garagen gem. §12 BauNVO mit Ausnahme von Stellplätzen und Carports sowie Nebenanlagen gem. §14 BauNVO - mit Ausnahme von Grundstückeinfriedigungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung - sind zwischen den Straßen und den vorderen Baugrenzen unzulässig.

§ 2  
Ausnahme von der Grundstücksmindestgröße  
Abweichend von der in der Planzeichnung festgesetzten Mindestgröße der Baugrundstücke gilt für Grundstücke, die mit der Hälfte eines Doppelhauses bebaut werden, eine Mindestgröße von 500 qm.

§ 3  
Öffentliche Grünfläche "Pflanzstreifen"  
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Pflanzstreifen" ist mit standortgerechten heimischen Bäumen und Strüchern zu bepflanzen; diese sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine muldenförmige Ausbildung zur Aufnahme des Oberflächenwassers aus der freien Landschaft ist zulässig.

§ 4  
Anpflanzen von Bäumen  
Auf den Baugrundstücken ist je vollendete 500 qm Grundstücksfläche ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum ("Hausbaum") anzupflanzen. Die angepflanzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
FÜR DAS GEBIET DES BEBAUUNGSPLANS "WEST II"

(§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich  
Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet des Bebauungsplans "West II".

§ 2  
Höhenlage der Gebäude  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden darf im Mittel je Gebäuseite nicht mehr als 0,80m über der gewachsenen Geländeoberfläche (§16 Abs. 1 Satz 1 NBauO) liegen.

§ 3  
Dächer

(1) Bei Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig. Das gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten und gewerblich genutzte Wirtschaftsgebäude. Abweichend von Satz 1 können geringere Dachneigungen zugelassen werden, wenn es sich um Grassdächer handelt. Mansarddächer sind nicht zugelassen.  
(2) Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton in den Farbönen rot bis rotbraun, anthrazit und schwarz gem. Ziffer 3.2 der Begründung sowie Gras zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten und gewerblich genutzte Wirtschaftsgebäude sowie für die Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern.

§ 4  
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 69 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, die gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift über die Höhenlage der Gebäude, die Form der Dächer und die Art und Farbe der Dacheindeckung verstoßen.  
(2) Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

HINWEISE

(1) Für diesen Bebauungsplan gelten folgende Rechtsvorschriften:  
a) Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132),  
b) Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

(2) Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sind: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. §14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Harburg oder dem Helms-Museum (Hamburger Museum für Archäologie und der Geschichte Hamburgs) in Hamburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

(3) Für die Grundstücke an der Holtorfsbosteler Straße wird empfohlen, die Schlafräume in den Wohnungen nicht an der Nordseite der Gebäude anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind für Schlafräume die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 entsprechend den in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Abständen für die Lärmpegelbereiche I und II einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund 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 Gemeinderat Hollenstedt diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hollenstedt, den 30.01.2007

Siegel

gez. Böhme  
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.01.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.11.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Hollenstedt, den 30.01.2007

gez. Böhme  
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte (ALK) Gemarkung Hollenstedt, Flur 5, Maßstab 1:1000  
Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens durch kommunale Körperschaften ist gestattet (§5 Abs. 3, Satz 2 Nr.2 des Nieders. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen v. 12.12.02, Nds. GVBl. 2003, S.5).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: XX.XX.XXXX). 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.

Buxtehude, den

gez. Unterschrift  
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von dem Architekturbüro Marc Hufenbach Hanstedt, und dem Büro für Ortsplanung Peter Rieckmann, Stelle.

Hanstedt/ Stelle, den 23.01.2007

gez. Unterschrift M. Hufenbach  
gez. Unterschrift P. Rieckmann

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.11.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.11.06 öffentlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.11. bis 14.12.06 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hollenstedt, den 30.01.2007

gez. Böhme  
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hollenstedt, den

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am XX.XX.XX dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.  
Die Beteiligten im Sinne von §40 Abs. 3 Satz 4 haben zugestimmt.

Hollenstedt, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.01.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hollenstedt, den 30.01.2007

gez. Böhme  
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Harburg, Nr. bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Hollenstedt, den

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung  
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Hollenstedt, den

Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.

Hollenstedt, den 30.01.2007

Gemeinde Hollenstedt  
Der Bürgermeister  
KRS. HARBURG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2/1 WO In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, in einer Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

0,20 = GRZ = Grundflächenzahl

1 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o = Offene Bauweise

ED = Nur Einzel- und Doppelhäuser

--- = Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Fläche für Abfall

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Pflanzstreifen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

F mind. 750 qm Mindestgröße für Baugrundstücke  
Siehe §6 der textlichen Festsetzungen

LPR II - Abgrenzung der Lärmpegelbereiche I und II  
LPR I gem. DIN 4109 (siehe Hinweis (3))

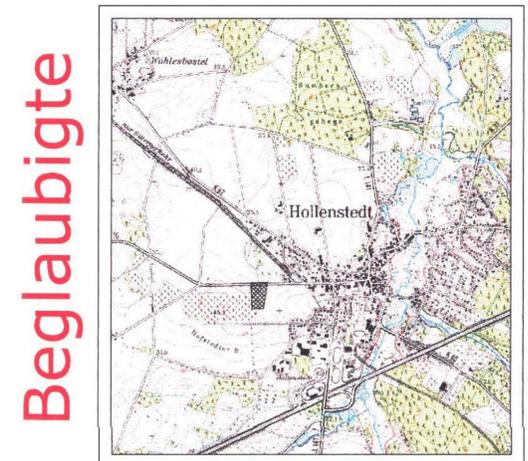
Aufschüttung, Wall

Höhenlinie



Landkreis : Harburg  
Gemeinde : Hollenstedt  
Gemarkung : Hollenstedt  
Flur : 5  
Maßstab : 1 : 1000

Gemeinde Hollenstedt  
Bebauungsplan  
West II  
- An der Holtorfsbosteler Straße -  
mit örtlichen Bauvorschriften



HUFENBACH/ RIECKMANN

BÜRO FÜR ORTSPLANUNG OLLSENER STR. 6  
21271 HANSTEDT

DATUM : 30.01.2007

BLATT-NR. : 1  
BLATT-GR. : 59,0/76,5

Beglaubigte

Abschrift