

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Im gesamten Plangebiet wird festgesetzt, dass

- die Firsthöhe 9,00 m nicht überschreiten darf und
- die Traufhöhe auf mindestens 2/3 der Traufhöhe zwischen 2,50 m und 4,00 m liegen muss

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der aufgehenden Außenwand und der Oberkante der Dachhaut festgelegt.

Von den Festsetzungen bezüglich der Mindesttraufhöhe ausgenommen sind:

- Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und
 - Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Volumen von 50 m³.
- Von allen Festsetzungen bezüglich der Traufhöhe sind untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer und die Stimmseiten von Krüppelwalmdächern) ausgenommen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet auf 0,3 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig befestigt sind, z. B. mit breitflügel verlegtem Natursteinpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen o. ä., dürfen die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf maximal 0,4 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. BAUWEISE

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO) in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten sind. Die zulässige Gebäudelänge der Einzelhäuser beträgt maximal 20,0 m.

4. ZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE

Innerhalb des Plangebietes sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig. Die Grundfläche der zweiten Wohnung darf dabei maximal 2/3 der ersten Wohnung aufweisen.

5. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser auf 800 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

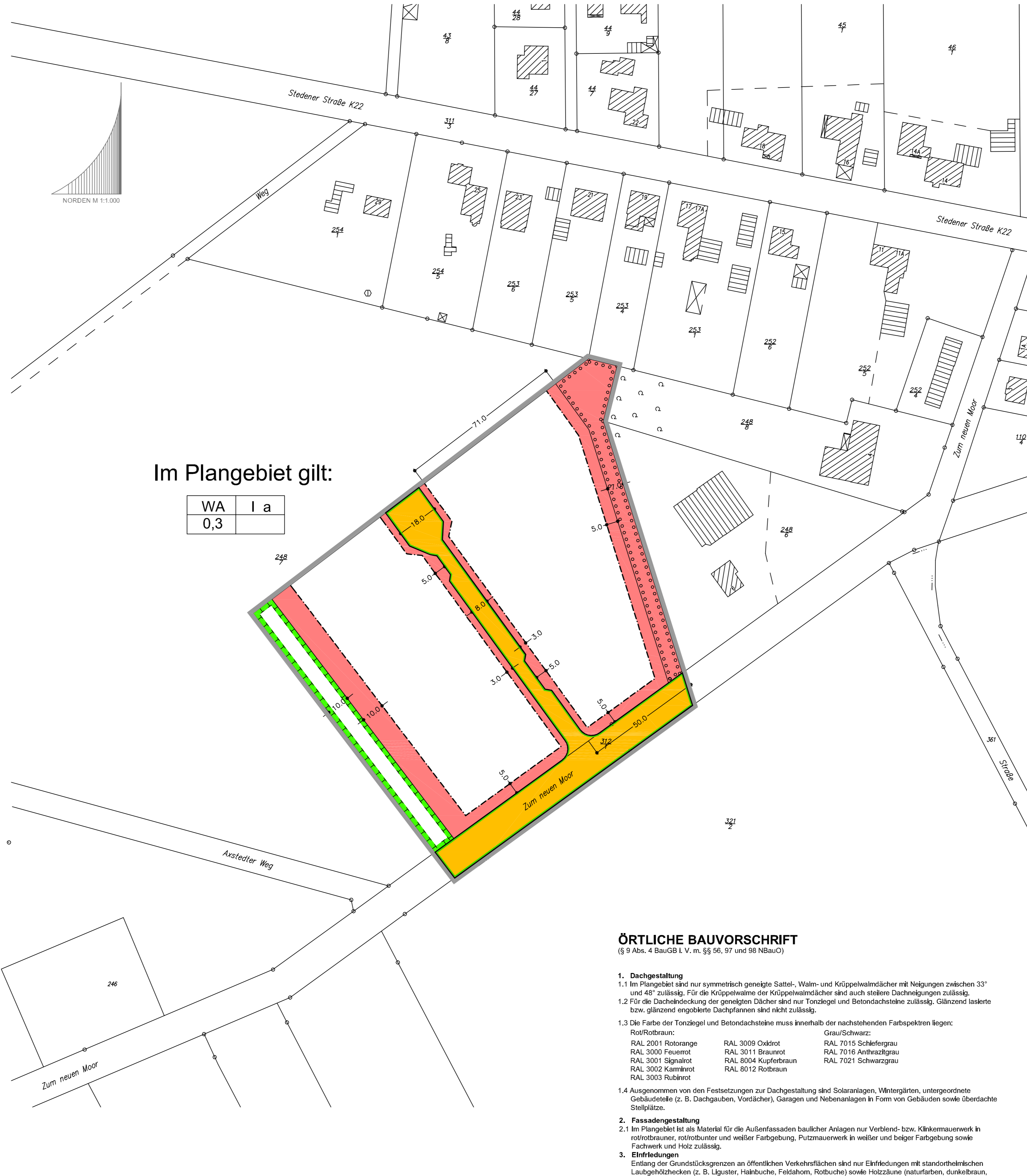
6.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist spätestens in der auf die Inmutzungnahme des Hauses folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern (Rotbuche, Winterlinde, Stieleiche, Esche, Wildkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Haselnuss, Schlehe, Faulbaum, Holunder, Stechpalme, Weißdorn, Hundsrose) in den Mindestpflanzqualitäten Heister (2x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm), Sträucher (2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm) vorzunehmen. Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze je 2 m² festgesetzt; pro angefangene 100 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.2 Alle anzulegende Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Innerhalb der Fläche ist eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubsträuchern (z. B. Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Schlehe, Faulbaum, Holunder, Stechpalme, Weißdorn, Hundsrose, Pfaffenhütchen) in der Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm vorzunehmen. Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze je 2 m² festgesetzt. Entlang der südwestlichen Grenze der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Baumreihe mit standortheimischen Laubbäumen (z. B. Rotbuche, Stieleiche, Feldahorn, Eberesche) in den Mindestpflanzqualitäten Heister (2x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm) anzupflanzen. Der Abstand zwischen den einzelnen Baumstandorten beträgt maximal 20,0 m.

Die mit der Ziffer II gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Waldsaumstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Innerhalb der Fläche ist eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubsträuchern (z. B. Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Schlehe, Faulbaum, Holunder, Stechpalme, Weißdorn, Hundsrose, Haselnuss, Pfaffenhütchen) in der Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm vorzunehmen. Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze je 2 m² festgesetzt.



Im Plangebiet gilt:

WA	I a
0,3	

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

- Dachgestaltung**
1.1 Im Plangebiet sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Neigungen zwischen 33° und 48° zulässig. Für die Krüppelwalm der Krüppelwalmdächer sind auch steilere Dachneigungen zulässig.
1.2 Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind nur Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Glänzend lackierte bzw. glänzend engoblierte Dachpfannen sind nicht zulässig.
- Die Farbe der Tonziegel und Betondachsteine muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen:**
Rot/Rotbraun: RAL 2001 Rotorange, RAL 3000 Feuerrot, RAL 3001 Signalrot, RAL 3002 Kaminrot, RAL 3003 Rubinrot
RAL 3009 Oxidrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
Grau/Schwarz: RAL 7015 Schiefergrau, RAL 7016 Anthrazitgrau, RAL 7021 Schwarzgrau
- Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.**
- Fassadengestaltung**
2.1 Im Plangebiet ist als Material für die Außenfassaden baulicher Anlagen nur Verblend- bzw. Klinkermauerwerk in rot/rotbrauner, rot/rotbrauner und weißer Farbgebung, Putzmauerwerk in weißer und beiger Farbgebung sowie Fischwerk und Holz zulässig.
2.2 **Einfriedungen**
Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Einfriedungen mit standortheimischen Laubgehölzhecken (z. B. Liguster, Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche) sowie Holzläune (naturfarben, dunkelbraun, dunkelgrün) bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Mitte der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche.
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**
Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

NACHRICHTLICHER HINWEIS

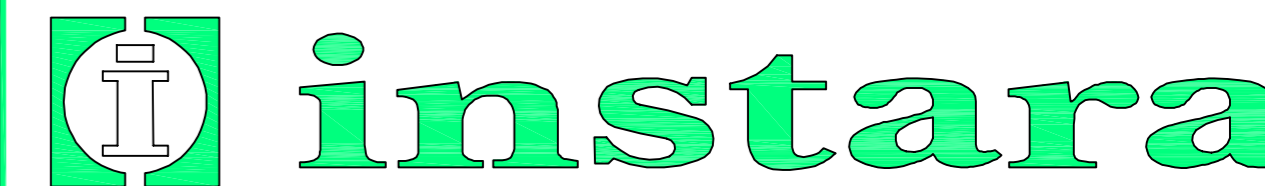
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Potzdiensstelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbesetzungsdezernat direkt.2.

Bebauungsplan

Gemeinde Holste
"Zum Neuen Moor", Steden

mit örtlicher Bauvorschrift

- Abschrift -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Holste diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Zum Neuen Moor", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Holste, den 10.10.2005
L.S. gez. Müller (Müller) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holste hat in seiner Sitzung am 08.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Holste, den 10.10.2005
L.S. gez. Müller (Müller) Bürgermeister

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.11.2003). 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.

Osterholz-Scharmbeck, den 19.11.2005
L.S. gez. Thorenz (ObVI. Thorenz)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 45 57 81-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 46 84 E-Mail: instara@t-online.de
L.S. gez. D. Renneke (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Holste hat in seiner Sitzung am 11.04.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.06.2005 bis 18.07.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Holste, den 10.10.2005
L.S. gez. Müller (Müller) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holste hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.10.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Holste, den 10.10.2005
L.S. gez. Müller (Müller) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 19.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 19.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Holste, den 20.07.2006
L.S. gez. Müller (Müller) Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Holste, den
(Müller) Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Holste, den
(Müller) Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Holste, den
(Müller) Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 6
Gemeinde Holste