

SATZUNG DER GEMEINDE OLDENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "Kranenburger Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 Abs. 1 u. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Oldendorf diesen Bebauungsplan Nr. 24 "Kranenburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Oldendorf, den 25.11.2022
gez. J. Schlichtmann
(Der Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Oldendorf hat in seiner Sitzung am 22.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 "Kranenburger Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 30.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Oldendorf, den 25.11.2022
gez. J. Schlichtmann
(Der Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.09.2020). 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.

Stade, den 30.11.2022
gez. H. Kruse
(öffentl. best. Vermessungsing.)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.09.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 24 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 04.10.2021 bis 05.11.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldendorf, den 25.11.2022
gez. J. Schlichtmann
(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 24 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 10.10.2022 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldendorf, den 25.11.2022
gez. J. Schlichtmann
(Der Bürgermeister)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 24 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 24.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Oldendorf, den 25.11.2022
gez. J. Schlichtmann
(Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

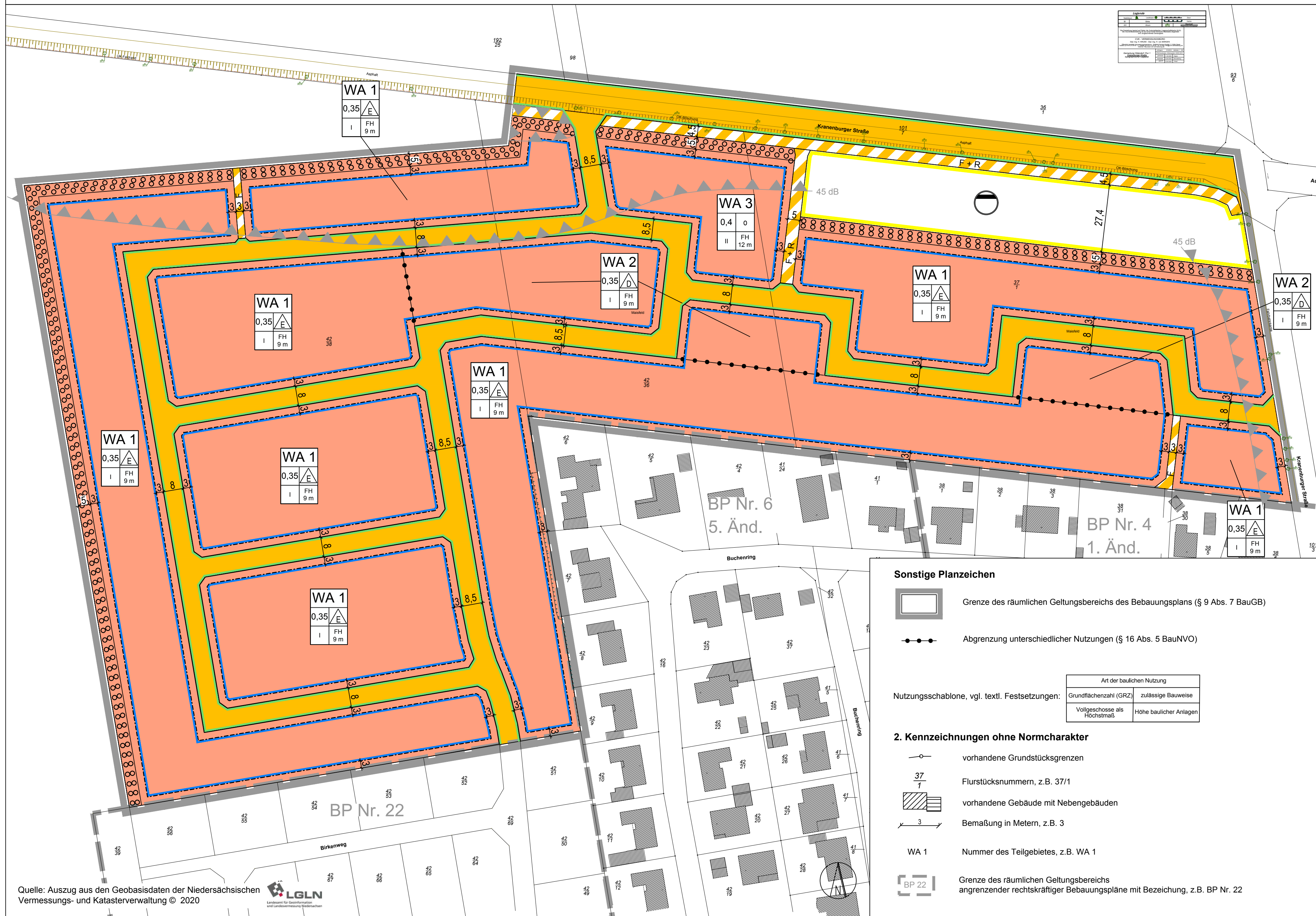
Oldendorf, den
(Der Bürgermeister)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmaille 96, 22767 Hamburg,
Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den 19.10.2022
gez. I.A. Cabrera
(Planverfasser)

Planzeichnung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020

Planzeichenerklärung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete mit Bezeichnung, z.B. "WA 1" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,35 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH 9 maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über Bezugspunkt, z. B. 9 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
△ offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
△ offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 F + R Fuß- und Radweg
 F Fußweg

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

Maßstab 1 : 1.000

4 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 600 m² je Einzelhaus. Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 350 m² je Haushälfte.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im WA 1 ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig. Im WA 2 ist je Doppelhaus-Hälfte höchstens eine Wohnung zulässig. Im WA 3 sind je Einzelhaus und Hausgruppe höchstens sechs Wohnungen zulässig.

6 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6.1 Auf jedem Grundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm gemäß der Pflanzenliste A zu pflanzen. Alternativ dürfen auch hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste B gepflanzt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz auf demselben Grundstück durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu schaffen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen.
Pflanzenliste A: Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Sandbirke (Betula pendula) | Traubeneiche (Quercus petraea).
Pflanzenliste B: Apfelsorten: Knebusch, Martini, Rotfranz, Grafensteiner, Zitronenapfel, Finkenwerder Herbstprinz; Birnensorten: Bürgermeisterbirne, Gute Graue oder Ohnhüschchen.

6.2 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.
6.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mindestens 7 verschiedene Arten von Gehölzen gemäß Pflanzenliste C mindestens 3-reihig zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzahlungen ist ein max. Abstand von 1,5 m zu halten. Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: leichter Strauch, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm. In der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 6 m ein Heister 100-150 cm hoch zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

Pflanzenliste C: Flatterulme (Ulmus laevis) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Feldahorn (Acer campestre) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium) | Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) | Schlehe (Prunus spinosa) | Wildbirne (Pyrus pyraeaster) | Hasel (Corylus avellana) | Eukalyptus europäus (Eucalyptus europaeus) | Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) | Salweide (Salix caprea) | Brombeere (Rubus fruticosus).

Pflanzqualität: Sträucher - leichter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm | Heister - 1 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm

7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.1 Zum Schutz der Wohn- und Bürornutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.

7.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, in denen der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts überschritten wird, bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

7.3 In der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der geltende Immissionsgrenzwert tags von 59 dB (A) nicht überschritten wird.

Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Bereiche ist generell zulässig.
7.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 Abs. 1 u. 3 NBauO)

1 Einstellplätze
In dem allgemeinen Wohngebiet sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

2 Dacheindeckung
2.1 Für die Dacheindeckung sind Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen nicht zulässig. Für die Dacheindeckung untergeordneter Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist auch Glas zulässig.
2.2 Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken. Doppelhäuser sind jeweils mit gleicher Dachform sowie Dachneigung, bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden.
2.3 Dachbegrünungen sind zulässig.
2.4 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in den Dachflächen sind zulässig, wenn sie flächig auf der Dachhaut aufliegen oder wenn sie in die Dachhaut integriert sind.

3 Oberflächenbelege
Für die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen sind im WA 3 nur dauerhaft wasser- und luftdurchlässige Materialien zulässig.

Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1 Denkmalschutz
Im Gebiet des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal (Oldendorf, Fundstellennummer 76) gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vorhanden. Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei sämtlichen Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist.

Um die Ausdehnung und den Umfang des Bodendenkmals abzuklären, ist im Vorfeld der Erdarbeiten und Baumaßnahmen eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Dadurch können unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- und Baumaßnahmen vermieden werden. Die Kosten für die Sondage hat nach § 6 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen.
Erst nach den Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss. Die Kosten hierfür hat ebenso der Vorhabenträger zu übernehmen.
Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Bitte nehmen Sie zur weiteren Absprache Kontakt mit der Kreisarchäologie Stade (Daniel Nösel Tel. 04141/12-6130; daniel.noesler@landkreis-stade.de) auf.
Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2 Artenschutz
Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 in BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Zu anderen Zeiten ist eine

fachkundige Kontrolle auf Aester und Brutquartiere notwendig, um Beeinträchtigungen auszuschließen. Die Baufeldraster zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ kann mit den Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn vorher bei Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass auf der betroffenen Fläche keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden; die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. In diesem Fall sind ggf. geeignete Maßnahmen zur Vergrämung durchzuführen. Die Maßnahmen sind von Fachkundigen zu begleiten.

3 Baumschutz
Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

4 DIN - Normen und weitere Regelwerke
Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen und DIN-Normen können der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelforten, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

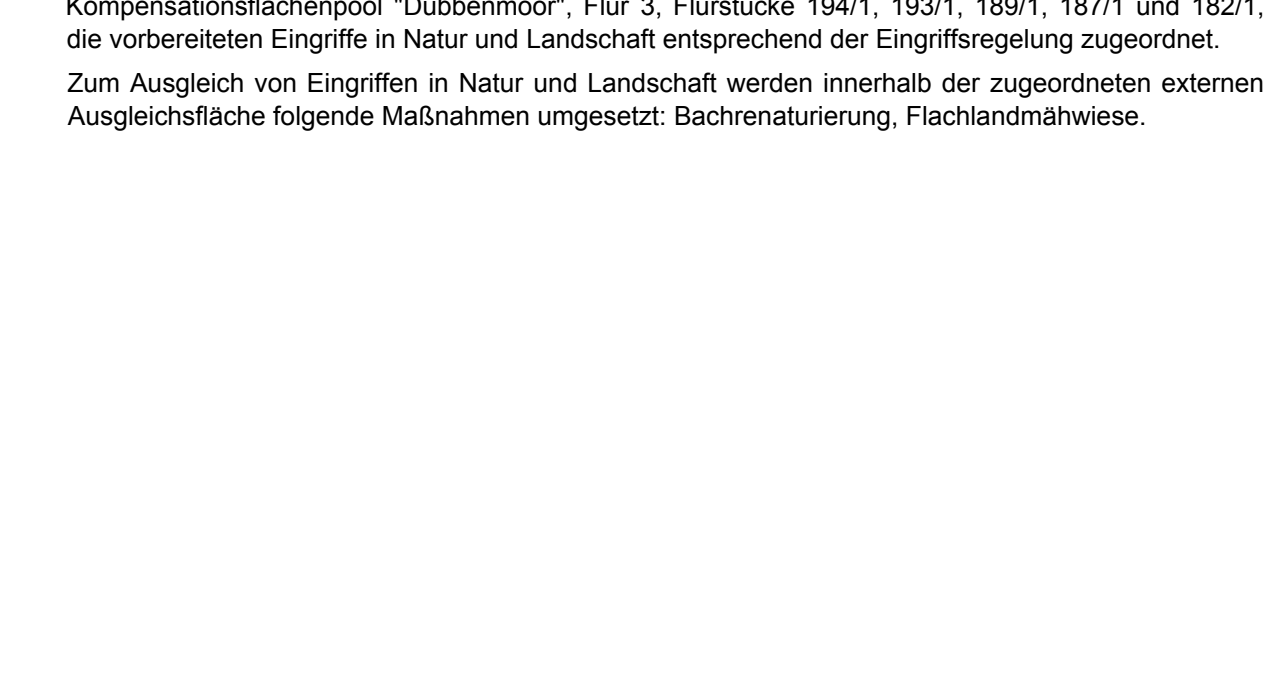
5 Nicht überbaute Grundstücksflächen
Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Gestaltung der Grünflächen mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. die Anlage von flächigen Stein-, Kies- oder Schotterbetten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen) widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO und ist daher nicht gestattet.

6 Kampfmittelbelastung
Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei das Ordnungsamt, Feuerwehreinheit oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Haineln-Hannover sind zu benachrichtigen.

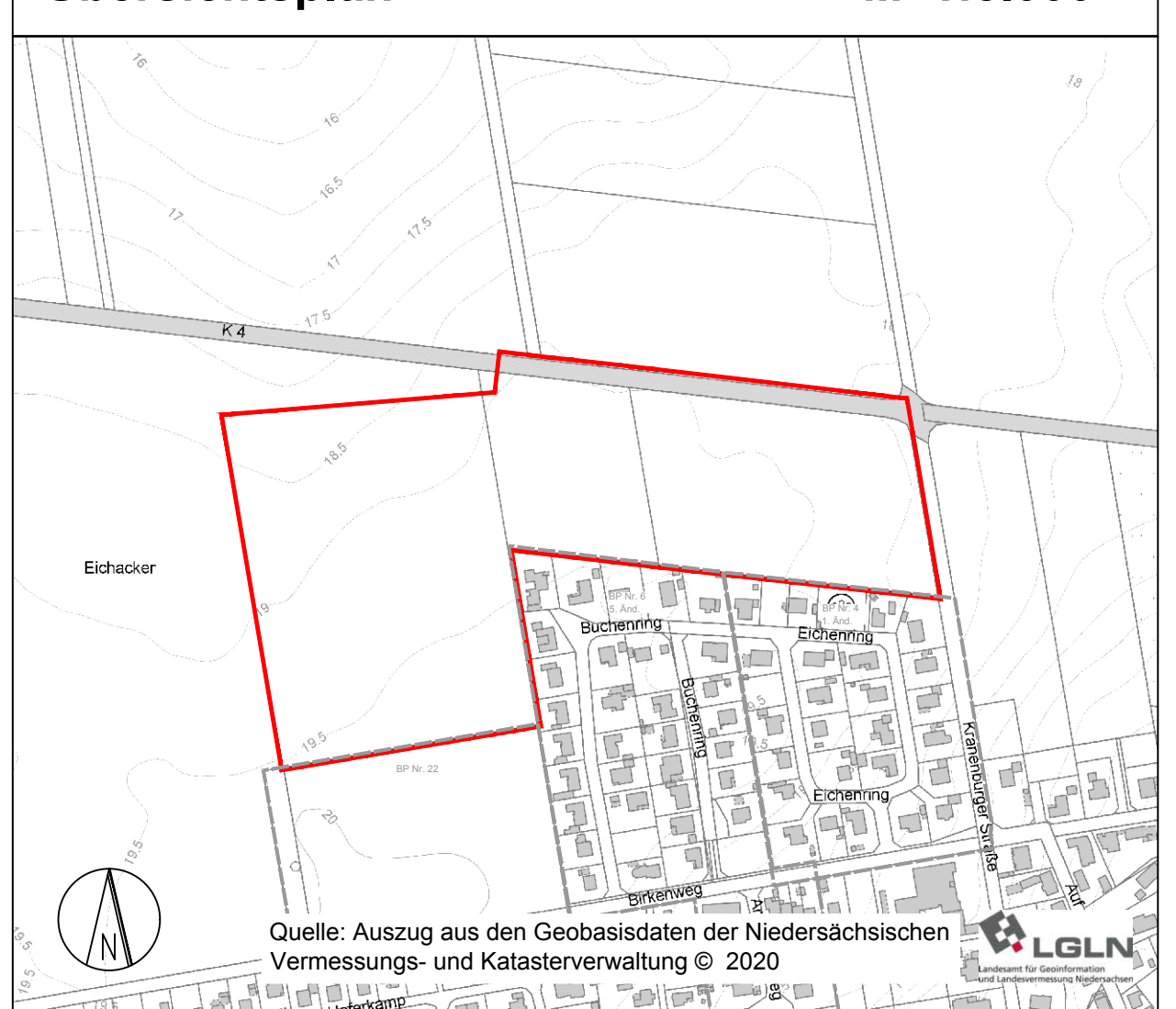
7 Kompensationsmaßnahmen
Dem Bebauungsplan Nr. 24 werden innerhalb der externen Ausgleichsfläche Ausgleichsflächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Gestaltung der Grünflächen mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. die Anlage von flächigen Stein-, Kies- oder Schotterbetten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen) widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO und ist daher nicht gestattet.

Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Bereiche ist generell zulässig.
7.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Übersichtsplan M 1:5.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020

Gemeinde Oldendorf
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelforten - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 24 "Kranenburger Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften

Oldendorf, den 25.11.2022
gez. J. Schlichtmann
(Der Bürgermeister)

Abschrift Maßstab 1:1.000

Auftraggeber: Gemeinde Oldendorf
Mittelsweg 2
21709 Himmelforten

Planverfasser: cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
mail@ck-stadtplanung.de