

Planzeichnung



Planzeichenerklärung table with 7 columns: Symbol, Description, and Reference. Includes categories like 1. Art der baulichen Nutzung, 2. Maß der baulichen Nutzung, 3. Bauweise, 4. Verkehrsflächen, 5. Planungen, 6. Sonstige Planzeichen, 7. Nachrichtliche Übernahme.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes...
1.2 Die Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, OKFF) wird auf max. 0,5 m über Oberkante des westlichen äußeren Fahrbahnrandes des Hainholzweges in Grundstücksmitte festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.3 Kleinwindkraftanlagen als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO bzw. als „sonstiger Gewerbebetrieb“ gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO und als Nebenanlage im Sinne des 14 BauNVO sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig: Von öffentlichen Verkehrsflächen muss die Anlage einen Mindestabstand von 10 m einhalten. Die Höhe der Anlage darf die festgesetzte Firsthöhe / Gebäudehöhe nicht überschreiten. Hinweis: Die Zulässigkeit im Hinblick auf die Anforderungen des Schutzes vor Schall- und Lichtimmissionen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
2 Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen
2.1 Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt inklusive Zugang in einer Breite von max. 4,50 m jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)
2.2 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
2.3 Kleinwindkraftanlagen als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO sind nur unter den in Festsetzung Nr. 1.3 genannten Voraussetzungen zulässig.
3 Oberflächenentwässerung / Immissionsschutz
3.1 Unbelastete Niederschlagswasser sind grundsätzlich auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern. Wenn aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine solche dezentrale Rückhaltung nicht erreicht werden kann, ist eine gedrosselte Einleitung der überschüssigen Wässer in das gemeindliche Entwässerungssystem zulässig. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)
3.2 Für alle Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (vom Juli 2016) definierten Lärmpegelbereiche (im Plangebiet Lärmpegelbereich 3) zu planen und auszuführen. Für Schlafräume, die Richtung Norden, Westen und Süden ausgerichtet sind, sind Lüftereinrichtungen für die Be- und Entlüftung vorzusehen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Die Schalldämmung der Lüftereinrichtungen ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109 des gesamten Außenbauteils des betrachteten Raumes nicht unterschritten wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
4 Grünordnung / landschaftspflegerische Maßnahmen
4.1 Für die in der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 aufgeführte Pflanzmaßnahme sind nur standortheimische Laubgehölze (autochthones Pflanzgut) gemäß Pflanzliste zu verwenden. Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume und Sträucher:
•Bäume: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 14-16 cm; mit Ballen
•Sträucher: 2 x verschult, Höhe 60-100 cm
Die Gehölze sind artgerecht und dauerhaft zu erhalten, in der Anwachs- und Stabilisierungsphase gegen Wildverbiss zu schützen und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
4.2 Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens zweireihige Strauch-Baumhecke anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Bei der Bepflanzung sind 4-8 Sträucher derselben Art (gemäß Pflanzliste) im Verbund in einem Regelabstand von 1,5 m zueinander vorzusehen. Zusätzlich sind in einem Abstand von maximal 15 m standortheimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzfläche ist extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- (§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hainholzweg“ mit örtlicher Bauvorschrift, Garlstorf.
§ 1 Dächer
(1) Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Pult- oder Walmdächer auszubilden, Krüppelwalm sind zulässig. Dachneigungen unter 20° und über 45° sind nicht erlaubt. Bei Walmdächern muss die Firstlänge mindestens 60% der parallel zum First verlaufenden Trauflänge betragen.
(2) Zulässig sind nur Dachplannen mit den Farbblöten in rot - rotbraun und anthrazit. Nicht zulässig sind Dachdeckungsmaterialien sind Kunststoff, Dachpappe und Metall. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden. (Rottöne RAL Nr. 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche, Anthrazitöne RAL Nr. 7015, 7016 oder ähnliche). Glänzende Plannen sind nicht zulässig. Gründächer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.
(3) Für geschlossene Garagen über 36 qm Grundfläche sind nur geneigte Dächer zulässig.
§ 2 Außenwände
(1) Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Hauptgebäuden sind nur zulässig:
- Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbblöten rot bis rotbraun, (Empfehlung: RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche)
-sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbblöten rot bis rotbraun (Farbempfehlung s.o.),
-naturfarbene, bzw. in gedeckten Rot-Rotbrauntönen gestrichene Holzverkleidungen (Farbempfehlung Rot-Rotbraun Tone RAL 3003, 3004 3011), oder ähnliche. Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.
Eine Kombination der Materialien ist zulässig.
(2) Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Gauen ist die Verwendung anderer Materialien zulässig.

Diese haben sich bzgl. der Farbwahl an die Farben des Daches bzw. der Fassade anzupassen.

- (1) Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen (RAL-Farben s.o.) herzustellen.

§ 3 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
(2) Es sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von max. 0,25 qm zulässig.
(3) Werbeanlagen mit Lichtquellen sind unzulässig.

§ 4 Notwendige Stellplätze

- (1) Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen.

§ 5 Ausnahmen / Abweichungen

- (1) Die Vorschriften der §§ 1 und 2 gelten nicht für Wintergärten.
(2) Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung sind zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (§ 66 (5) NBauO)

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume

- Bäume 1. Ordnung
Spitzahorn (Acer platanoides)
Esche (Fraxinus excelsior)
Winterlinde (Tilia cordata)
Flatterulme (Ulmus laevis)

Bäume 2. Ordnung

- Feldahorn (Acer campestre)
Sandbirke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Pflanzliste 2: Sträucher

- Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Haselnuss (Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Gemeines Pfaffenhütchen (Eunonymus europaeus)
Faulbaum (Frangula alnus)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Schlehe (Prunus spinosa)
Wildbirne (Pyrus pyraeaster)
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
Hundsrose (Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010

in der jeweils aktuellen Fassung.

2. Denkmalschutz

Gemäß § 14 NDSchG ist bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Harburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.

3. Erdwärmenutzung

Eine Erdwärmenutzung ist aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu einigen Brunnen der Hamburger Wasserwerke nur stark eingeschränkt möglich.

4. DIN-Normen

Die DIN-Norm 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (vom Juli 2016) ist im Gemeindebüro der Gemeinde Garlstorf

Am Brink 2, 21376 Garlstorf,
Sprechzeiten: Montags 17:30 - 19:30 Uhr oder nach Terminabsprache unter:
Telefon: 04172/ 8625 oder unter Mail: gemeindebuero@garlstorf.de

einsehbar.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 10 i.V.m. § 94 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Garlstorf den Bebauungsplan „Hainholzweg“ mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Garlstorf, den 8.12.2017
gez. H. Jagau
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Garlstorf hat in seiner Sitzung am 06.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hainholzweg“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Garlstorf, den 8.12.2017
gez. H. Jagau
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Garlstorf, Flur 2
Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 29.06.2017). 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.

Winsen (Luhe), den 08.06.2018
gez. Kuchenbecker
Siemer und Kuchenbecker
Öffentliche bestellte Vermessungsingenieure

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:



Lüneburg, den 7.12.2017

gez. F. Patt
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Garlstorf hat in seiner Sitzung am 28.06.2017 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 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 30.08.2017 bis 02.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Garlstorf, den 9.12.2017
gez. H. Jagau
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Garlstorf hat in seiner Sitzung am 06.12.2017 den Bebauungsplan „Hainholzweg“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Garlstorf, den 11.12.2017
gez. H. Jagau
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan „Hainholzweg“ mit örtlicher Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt.

Garlstorf, den 11.12.2017
gez. H. Jagau
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Hainholzweg“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.03.2018 im Amtsblatt Nr. 12 für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.3.2018 rechtsverbindlich geworden.

Garlstorf, den 26.3.2018
gez. H. Jagau
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Garlstorf, den
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Garlstorf, den
Bürgermeister

Übersichtsplan | 1:5000



Gemeinde Garlstorf
Landkreis Harburg



Bebauungsplan "Hainholzweg" mit örtlicher Bauvorschrift



Abschrift

M. 1:1000