

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (K-Kindertagesstätte)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Abwasser

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen (G-Graben)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen

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

- 1.2 Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der folgenden Zweckbestimmung
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2. Höhe baulicher Anlagen

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) 4,50 m.
2.2 Für das Allgemeine Wohngebiet sowie die Gemeinbedarfsfläche beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 9,50 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnhälfte der Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) können zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Für das gesamte Plangebiet gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit folgenden Abweichungen: Einzel- und Doppelhäuser dürfen eine Länge von 20 m, Hausgruppen eine Länge von 36 m nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen nicht zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO).
3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3. Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet wird
- für Einzelhäuser auf 550 m² und
- für Doppelhäuser auf 300 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

Einfriedungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind als Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen nur lebende Hecken zulässig. In Verbindung damit können Maschendrahtzäune in höchstens gleicher Höhe an der Grundstücksinnenseite der Hecken errichtet werden. Als Heckenpflanzen sollen folgende Arten verwendet werden: Weißdorn (Crataegus monogyna), Rottorn (Crataegus laevigata), Liguster (Ligustrum vulgare), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica).

Einstellplätze

Im Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786).
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)

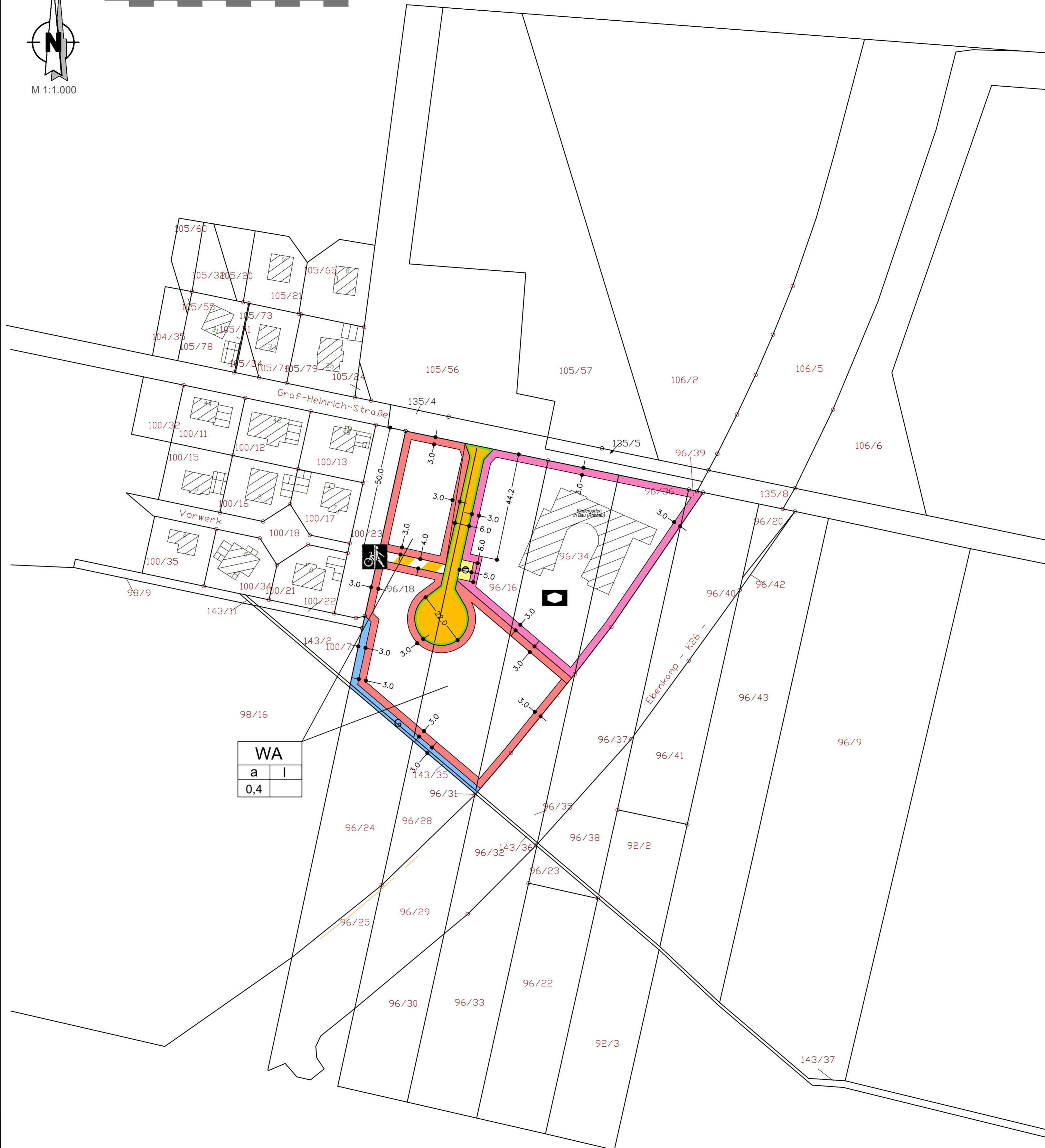
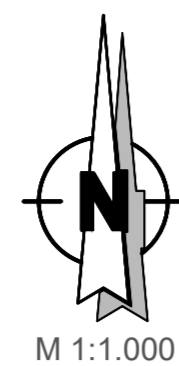


Table with 2 columns: WA, a | l. Value: 0,4

Bebauungsplan

102

Flecken Harsefeld

"Südlich Graf-Heinrich-Straße"

mit örtlicher Bauvorschrift

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

- Entwurf -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat des Flecken Harsefeld diesen Bebauungsplan Nr. 102 "Südlich Graf-Heinrich-Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Harsefeld, den

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Harsefeld hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Harsefeld, den

Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Jahr 2019



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Buxtehude, den

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von



Vahren Straße 180
Tel.: (0421) 45 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 04.09.2019

(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Harsefeld hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Harsefeld, den

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

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

Harsefeld, den

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

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

Harsefeld, den

Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Harsefeld, den

Gemeindedirektor

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Harsefeld, den

Gemeindedirektor

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.
Flecken Harsefeld

102