

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE STEINHORST DEN BEBAUUNGSPLAN „IM MANNHOP“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

STEINHORST, DEN ____2022

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.12.2019 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „IM MANNHOP“ BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM ____2019 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BESCHLUSS ZUM VERFAHREN GEM. § 13b BauGB WURDE AM 16.12.2019 IM GEMEINDERAT GEFASST.

STEINHORST, DEN ____2022

BÜRGERMEISTER SIEGEL

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
WENDENTORWALL 19
38100 BRAUNSCHWEIG

BRAUNSCHWEIG, DEN ____2022

PLANVERFASSER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 29.10.2021 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ____2021 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 01.12.2021 BIS EINSCHLIESSLICH 31.12.2021 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

STEINHORST, DEN ____2022

BÜRGERMEISTER SIEGEL

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNAHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DER GEMEINDERAT HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM ____2022 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

STEINHORST, DEN ____2022

BÜRGERMEISTER SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „IM MANNHOP“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM ____2022 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

STEINHORST, DEN ____2022

BÜRGERMEISTER SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT UND IST IM AMTSBLATT NR. ____ (JG. ____) FÜR DEN LANDKREIS GIFHORN BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM ____ IN KRAFT GETRETEN.

STEINHORST, DEN ____2022

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT SIND EINE NACH § 214 BauGB BEACHTLICHE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN ODER VON VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES SOWIE EIN BEACHTLICHER MANGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

STEINHORST, DEN ____2023

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERALTUNG

AKTENZEICHEN: L4-77 / 2021

ERLAUBNISVERMERK:
DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET. DIE PLANUNGSUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN; WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 23.02.2021).

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN - REGIONALDIREKTION BRAUNSCHWEIG - DEZERNAT 3.6 - KATASTERAMT GIFHORN AM SCHLOSSGARTEN 6
38518 GIFHORN

GIFHORN, DEN ____2022

UNTERSCHRIFT SIEGEL

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M 1 : 1.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugebiete

1.1 In den *Allgemeinen Wohngebieten* sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO einige Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt darf max. 9 m betragen. Die Traufhöhe - Bemessungspunkt ist die Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) - darf im Baugebiet max. 5,0 m betragen. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf im gesamten Baugebiet max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche in der Mitte der dem erschließenden Straßenraum zugewandten Gebäudeseite.

1.3 Bei einer *Einzelhausbebauung* ist die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt; bei einer *Doppelhausbebauung* ist die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte auf eine beschränkt.

1.4 Zu den umgebenden Straßenräumen, zum Grundstück mit dem Regenwasserrückhaltebecken sowie im Verlauf der östlich angrenzenden Flurstücke 19/10 sowie 19/17 ist zwischen der anliegenden Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze als Abstandsfläche eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. § 5 NBauO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Einfriedungen.

1.5 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen bei Orientierung ihrer Zufahrtöffnung zur öffentlichen Verkehrsfläche mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie des öffentlichen Straßenraumes einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

1.6 Auf den jeweiligen Baugrundstücken sind pro geschaffener Wohneinheit mindestens jeweils zwei Stellplätze für Fahrzeuge anzulegen.

1.7 Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist der zentralen Regenwasserkanalisation im Straßenraum zuzuführen. Die Speicherung und die Entnahme von Brauchwasser sind zulässig.

1.8 Auf der Fläche für die *Wasserversorgung*, den *Hochwasserschutz* und für *Regelungen des Wasserabflusses* ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens vorzusehen. Das Erdbecken ist mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/ Gräsermischung herzustellen; zudem ist seine Einzäunung zu gewährleisten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten bzw. bei Abgang durch Gehölze der Artenlisten 1-3 zu ersetzen.

1.9 Die Straßenbeleuchtung ist mit Leuchtmitteln im Temperaturspektrum 2.700 – 3.300 K und damit in einem warmweißen Farbton auszustatten.

Straßenraum

2.1 Im Verlauf der *Planstraße* sind mindestens 4 befestigte Stellplätze für den ruhenden Verkehr vorzusehen. Die befestigte Verkehrsfläche muss eine Mindestfahrbahnbreite von 4,0 m aufweisen. Die Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen ist mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb abzustimmen.

2.2 Im Verlauf der *Planstraße* sind mindestens 2 heimische Laubbäume (Hochstamm, 3xv., 12-14 cm Stammumfang) der GALK-Straßenbaumliste anzupflanzen und zu erhalten. Die Baumstandorte müssen jeweils eine unversiegelte Fläche von mind. 6 m² aufweisen. Sofern sich die Baumkronen über die Fahrbahn entwickeln, ist eine Durchfahrtsbreite von 4,0 m einzuhalten. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 *Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen* zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

2.3 Die *öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Erschließung des Regenwasserrückhaltebeckens* dient als Zufahrt zur Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens. Diese ist auf gesamter Breite befahrbar mit Schotterrassen zu befestigen. Die angrenzenden privaten Baugrundstücke dürfen lediglich über einen Zugang (Pforte) verfügen.

Grünordnung

3.1 Auf den privaten Grundstücken ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuchern der Artenliste 3 vorzunehmen. Die Pflanzung (mind. 2xv, Höhe 80-100 cm; Pflanzabstand zwischen den Reihen 1 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m) muss spätestens in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode durch die jeweiligen privaten Eigentümer erfolgen und dabei gegen Verbiss zu sichern. Die Anpflanzungen sind anschließend zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Unterhaltung der den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen zugewandten Pflanzflächen muss gewährleistet sein.

3.2 Die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes muss außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsperiode der Fledermäuse (15. Februar - 31. Oktober) erfolgen oder innerhalb des Zeitraumes vom 01. November – 14. Februar begonnen haben, wobei die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden müssen. Sofern sich der Baubeginn verzögert, ist die Fläche mit Beginn vor dem 15.02. in Abständen von ca. 4 Wochen durch regelmäßiges Fräsen bis max. 30 cm Tiefe dauerhaft schwarz zu halten, um das Plangebiet als Nistfläche unattraktiv zu halten.

3.3 Vor der Fällung von Bäumen sind diese im Spätherbst des Jahres vor Baubeginn durch eine fachkundige Person auf Baumhöhlen zu kontrollieren, um den Umfang benötigter Ersatzlebensräume für Brutvögel und Fledermäuse festlegen zu können. Bei Nachweis von übertagenden Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.4 Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude (auch Unterstände) sind von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren, um den Umfang der erforderlichen Ersatzlebensräume zu kontrollieren. Dabei müssen die entsprechenden Ersatzlebensräume vor dem Abriss der betreffenden Gebäude funktionsfähig sein.

Unmittelbar vor ihrem Abriss sind die betreffenden Gebäude von einer fachkundigen Person erneut auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei entsprechendem Nachweis ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.5 Der Verlust von Baumhöhlen und Baumspalten sowie von Gebäudenischen als Teilhabitate von Brutvögeln und Fledermäusen ist bei Bäumen bzw. bei Gebäuden, die als Winterquartier geeignet sind, im Verhältnis von 1:5 auszugleichen. Bei Bäumen bzw. Gebäuden ohne Winterquartiereignis ist die Schaffung von Ersatzlebensräumen im Verhältnis 1:3 vorzusehen. Die bei der Kontrolle des abzureißenden Gebäudes im Januar 2022 festgestellten Nester sind im Verhältnis von mindestens 1:2,3 auszugleichen.

Anzahl, Art und Standort der Ersatzquartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Ersatzlebensräume müssen vor dem Verlust der ursprünglichen Habitate bereitstehen.

3.6 Sofern Gehölze entfernt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Art und Standort der Ersatzlebensräume (u.a. mit für den Bluthänfling geeigneten Heckenpflanzungen) zu bestimmen.

3.7 Auf jedem neu bebauten privaten Grundstück im Plangebiet ist innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren nach Baubeginn die Schaffung von mindestens 2 künstlichen Nistkästen vorzusehen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.1

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

Sh, Th, Fh Sockel-, Trauf- und Firsthöhe; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.2

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o Offene Bauweise

E Einzelhausbebauung; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.3

D Doppelhausbebauung; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.3

Baugrenze; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.4

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.1 und 2.2

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.3

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.8

Regenwasserrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.1

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

Maßangaben

Bestandsangaben

Wohngebäude

Flurstücksnummern

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Gesetzesgrundlage und Geltungsbereich

Die Gesetzesgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift ist der § 84 Abs. 3 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Im Mannhop* der Gemeinde Steinhorst.

§ 2 Gestaltung des Daches

1. Dächer über den Gebäuden der Hauptnutzung sind mit Neigungen zwischen 25° und 50° (Altgrad) zulässig. Wintergärten und Eingangsüberdachungen sind ausgenommen. Nebengebäude (gem. § 14 BauNVO), Garagen und Carports sind auch als begründete Flachdächer erlaubt.

2. Als Dachform sind das Sattel-, das Walms- und das Krüppelwalmdach in gleichsinniger Neigung zulässig; zudem sind geneigt geneigte Pultdächer erlaubt. Das Flächenverhältnis der Pultdächer darf das Verhältnis von mindestens 1:2 nicht unterschreiten. Die Pultdächer dürfen einen max. Höhenversatz von 1,5 m aufweisen.

3. Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zulässig.

4. Für Dacheindeckungen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur rote und rotbraune sowie anthrazitfarbene Farböne im Rahmen der RAL-Farben 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015 und deren Zwischentönen zulässig. Glänzend engobierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

5. Anlagen für die Nutzung der Solarenergie sind zulässig und von den Regelungen über die Farbe der Dächer ausgenommen. Bei aufgeständerter Bauweise ist ein Abstand von mind. 0,5 m zu den Dachrändern einzuhalten.

§ 3 Gestaltung der Außenwände

Als Materialien der Außenwandflächen sind Faserzementplatten, Schieferersatz-, Kunststoff- und Metallverkleidungen sowie die Blockbohlenbauweise aus Holz nicht zulässig.

§ 4 Gestaltung des Gebäudeumfeldes

1. Die Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur zulässig als lebende Hecken, Natursteinmauern, Ziegelsteinmauern, Holzäunen mit senkrechten Latten oder Metalläunen mit senkrechter Stabung. Die Verwendung von Kunststoffbahnen als Sichtschutz ist dabei unzulässig. Bauliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 140 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes nicht überschreiten.

2. Gegenüber den Grünlandflächen im Norden und auf der östlichen Seite des Plangebietes ist eine dauerhafte Einfriedung vorzusehen, die aus einem Maschendrahtzaun oder einem Stabmattenzaun (ohne Sichtschutzstreifen) mit einer max. Höhe von 1,4 m besteht. Durchgänge, Pforten oder Tore sind im Verlauf dieser Bereiche nicht zulässig.

3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht von Zuwegungen, Stellplätzen, Garagen bzw. Carports oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen z.B. mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage geschotterter Gartenflächen und von Kunstrasenflächen ist nicht zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter §§ 2 bis 4 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes *Im Mannhop*, Gemeinde Steinhorst, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

GEMEINDE STEINHORST

Landkreis Gifhorn



BEBAUUNGSPLAN IM MANNHOP Bebauungsplan gem. § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
20.10.2021	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	
01.02.2022	Satzung	Warnecke	