

Satzung der Gemeinde Oederquart über den Bebauungsplan Nr. 2A "Gerds Weide"

PRÄAMBEL				A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN			
Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Oederquart den Bebauungsplan Nr. 2A „Gerds Weide“ beschlossen.				Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).			
Freiburg (Elbe), den				1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-15 BauNVO)			
				1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)			
				1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO)			
				• Wohngebäude, • die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke.			
				1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)			
				• Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • Anlagen für Verwaltungen.			
				1.1.3. Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)			
				• Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, • Gartenbaubetriebe, • Tankstellen.			
				2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)			
				2.1. Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)			
				Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.			
				Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:			
				• Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, • Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, • baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird			
				um bis zu 25 % zulässig.			
				2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)			
				Siehe Nutzungsschablone.			
				2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)			
				Siehe Nutzungsschablone.			
				Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberfläche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die dem Baukörper am nächsten liegt			
				2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)			
				Siehe Nutzungsschablone.			
				3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)			
				Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise.			
				4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)			
				Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.			
				5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)			
				Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Zwischen Straßenraum und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mind. 3,0 m einzuhalten, der auch als Stellplatz genutzt werden kann.			
				Die Gesamtbreite der Zufahrten wird auf 5,0 m pro Grundstück beschränkt.			
				6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)			
				Der Ausbau der Erschließungsstraßen hat als niveaugleiche Mischverkehrsfläche zu erfolgen.			
				7. Kubatur, Dachform und Farbgebung von Baukörpern (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)			
				Im allgemeinen Wohngebiet II (WA II) sind Baukörper mit 2 Vollgeschossen, einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m, bei zweiseitig gleich geneigtem Dach mit einer Dachneigung von 40 – 48° zulässig. Die Eindeckung der Dachflächen im WA II ist ausschließlich mit nichtglänzenden Materialien in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Die Außenhaut der Gebäude ist hier als Klinkerfassade in den Farbblößen Rot und Rotbraun zu gestalten.			
				8. Öffentliche Grünflächen (§ Abs. 1 Nr. 15 BauGB)			
				Im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Begegnungsplatz, sind bauliche Anlagen zulässig, soweit sie sich der Flächenfunktion und der Zweckbestimmung unterordnen.			
				9. Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)			
				Der für Maßgaben zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zeichnerisch festgesetzten Gräben ist naturnah zu entwickeln. Gehölzflächen im Bereich der Festsetzung sind zusammen mit der Vegetation der Grabenränder dauerhaft zu unterhalten und zu einer naturnahen Ortsrandbegrünung zu entwickeln. Ausfälle sind mit Bäumen und Sträuchern der folgenden Pflanzliste in angegebenen Pflanzqualitäten zu ersetzen:			
				Bäume 1. Ordnung			
				Stieleiche (<i>Quercus robur</i>), Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Robuche (<i>Fagus sylvatica</i>), Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>), Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)			
				Bäume 2. Ordnung			
				Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>), Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>), Hainbuche (<i>Carpinus petulus</i>), Silberweide (<i>Salix alba</i>), Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>)			
				Sträucher			
				Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>), Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Korweide (<i>Salix viminalis</i>), Purpurweide (<i>Salix purpurea</i>)			
				Pflanzqualitäten			
				Hochstämme: 3x verpflanzt mit Ballen / Stammumfang 14 bis 16 cm			
				Leichte Sträucher: 1xv. Höhe 70-90 cm			
				10. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)			
				Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Bäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle im Bereich der Baumgruppe sind durch Anpflanzungen von Bäumen der 1. und 2. Ordnung der vorstehenden Pflanzliste in angegebenen Qualitäten zu ersetzen.			
				HINWEISE			
				1. Bebauung in 2 Bauabschnitten			
				Zur Sicherung einer abschnittweisen Bebauung des Gebiets werden 2 Bauabschnitte gebildet.			
				• Bauabschnitt I ("BA I" / Flurstücke: Gemarkung Oederquart, Flur 12, Flurstücke 20/15, 21/15, 21/14, 138/4, 21/1/2, 6/9, 6/10, 6/5, 6/8, 7/8, 21/11, 21/9, 26/3, 140/3 • Bauabschnitt II ("BA II" / Flurstücke: Gemarkung Oederquart, Flur 12, Flurstücke 143/5, 143/8, 141/8, 141/6, 33/43, 33/44, 38/49, 38/48			
				Der BA I ist mit Rechtskraft des Bebauungsplans unmittelbar bebaubar. Für den BA II wird zwischen der Gemeinde und dem Flächeneigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags wird für die Flächen des BA II ein früherster Baubeginn nach vollständiger, baulicher Nutzung des BA I festgelegt.			
				Wegen des besonderen öffentlichen Interesses bleiben die öffentlichen Grünflächen von dieser Regelung ausgenommen.			
				2. Archäologischer Denkmalschutz			
				Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 14 NDSchG die Gemeinde, der Landkreis Stade als Untere Denkmalbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen. Die Funde und die Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Benachrichtigung in unverändertem Zustand zu belassen.			
				3. Artenschutz/ Eingriffsregelung			
				Die Regelungen der §§ 38 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum allgemeinen und besonderen Artenschutz sind zu beachten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Tierarten (u.a. alle heimischen Vogelarten) dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.			
				Eingriffe in Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Der über die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft hinausgehende Kompensationsbedarf wird durch die Öffnung des Poldergrabens 4 auf einer Länge von ca. 1.400 m (Biotope, Arten und Lebensgemeinschaften / 0,65 ha) und die Entwicklung von Streuobstwiesen (Boden, Wasser, Biotope, Arten und Lebensgemeinschaften / 0,67 ha) sichergestellt. Die Maßnahmen erfolgen jeweils unter Nutzung von Flächenpools, als gemeindliche Maßnahmen im Einvernehmen mit Grundeigentümern und Verbänden, auf Gemeindegrund oder auf Grundlage vertraglicher Vereinbarungen mit Kompensationspoolanbietern.			
				Die Grünflächen im mit BA II gekennzeichneten Bereich können aufgrund des besonderen öffentlichen Interesses abweichend von der Regelung unter 1. sofort errichtet werden. Wertgebende Bäume sollen in die Grünplanung integriert werden und erhalten bleiben.			