

Satzung der Gemeinde Krummendeich über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b "Im Hoffeld"

PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Krummendeich die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ beschlossen.

Freiburg (Elbe), den
Die Bürgermeisterin Siegel Gemeinde Krummendeich / Der Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ wurde ausgearbeitet von der Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH, Martin Nockemann, Dipl.- Ingenieur Landschaftsplanung, Oederquart.

Oederquart, den
Stempel i.A. Nockemann

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Rahmen einer Bürgerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 28.07.2022 erfolgt.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.

Freiburg (Elbe), den
Die Bürgermeisterin Siegel Gemeinde Krummendeich / Der Gemeindedirektor

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Rat der Gemeinde Krummendeich hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ mit der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Freiburg (Elbe), den
Die Bürgermeisterin Siegel Gemeinde Krummendeich / Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Krummendeich hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen in seiner Sitzung vom _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Freiburg (Elbe), den
Die Bürgermeisterin Siegel Gemeinde Krummendeich / Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Gemeinde Krummendeich hat gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ beschlossen worden ist. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ ist mit dem _____ rechtsverbindlich geworden.

Freiburg (Elbe), den
Die Bürgermeisterin Siegel Gemeinde Krummendeich / Der Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und ein nach § 214 Abs. 3 Satz BauGB beachtlicher Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Freiburg (Elbe), den
Die Bürgermeisterin Siegel Gemeinde Krummendeich / Der Gemeindedirektor

Planunterlage

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom _____ übereinstimmen.

Stade, den
Stempel

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

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,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.3 Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- 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 0,35 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

zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablonen.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberfläche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die dem Baukörper am nächsten liegt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablonen.

2.4 Mindestgrößen je Grundstück (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- WA II und III 650 m² je Grundstück,
- WA IV 250 m² je Grundstück.

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.

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 Erschließungsstraße hat als niveaugleiche Mischverkehrsfläche zu erfolgen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA III und WA IV) sind - in den bezeichneten Bereichen - zugunsten der an- und hinterliegenden Baugrundstücke Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Ver- und Entsorgung und zur verkehrlichen Erschließung der Grundstücke dauerhaft sicherzustellen.

8. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die sich aus der Planänderung ergebenden Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden im Rahmen eines „Ökokontos“ zu Lasten des Vorhabenträgers in einem städtebaulichen Vertrag abschließend geregelt.

Hinweise

1. 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.

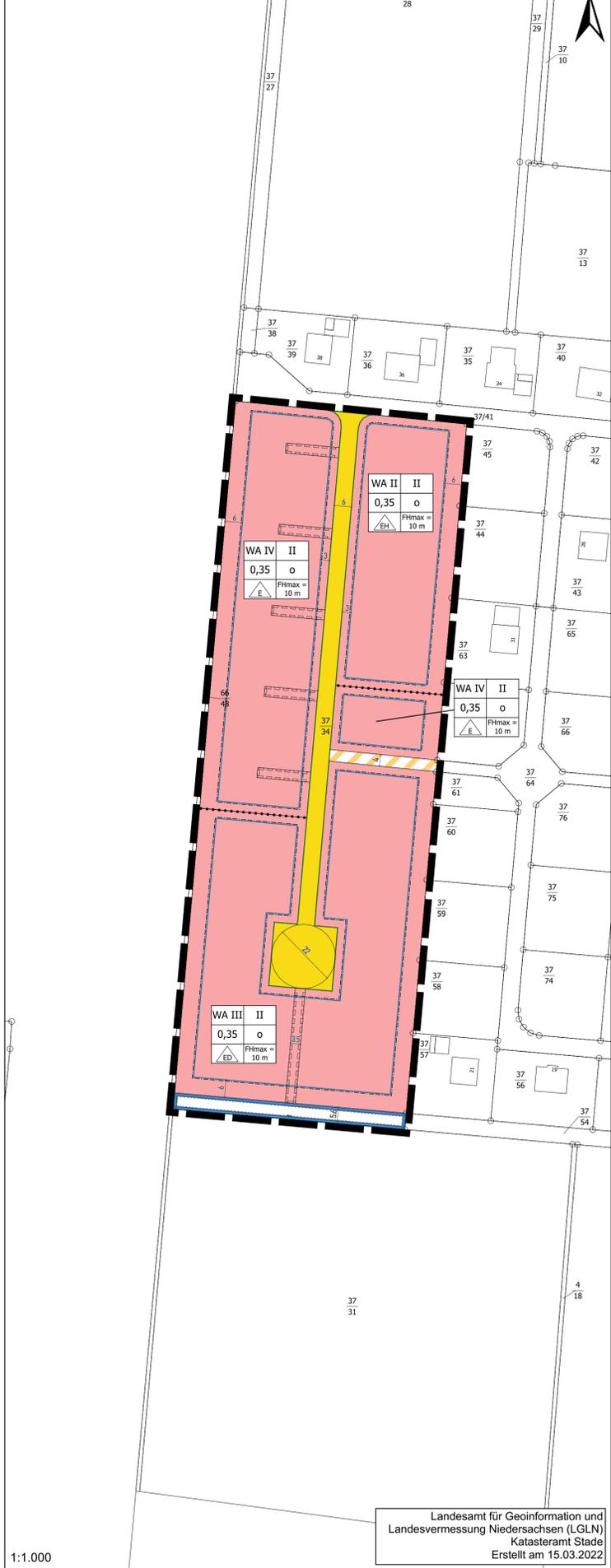
2. Brandschutz

Bei der Planung der Wasserversorgung und der Festlegung von Entnahmehydranten sind die Belange des Brandschutzes durch die Beteiligung der örtlichen Feuerwehren sicherzustellen.

3. Leitungsschutz

Leitungsbetreiber sind im Genehmigungsverfahren und bei der Bauplanung zu beteiligen. Die Ausbildung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Zuwegung - Transportwege - Leitungsüberfahrten), Verlegung von Versorgungsleitungen und die Anbindung an das Netz des öffentlichen Energieversorgungsunternehmens sind rechtzeitig zu beantragen.

B. PLANZEICHNUNG



1:1.000

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Katasteramt Stade
Erstellt am 15.03.2022

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
I Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß als Beispiel (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Beispiel (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

FH max Maximale Firsthöhe als Beispiel (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16. Abs. 5 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Graben

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

Bemaßung in Metern

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Bestandsgebäude



Satzung der Gemeinde Krummendeich

Samtgemeinde Nordkehdingen | Landkreis Stade

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b "Im Hoffeld"

mit örtlichen Bauvorschriften nach Niedersächsischer Bauordnung

Öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

21. April 2023



Übersichtsplan M 1:25.000

INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG GMBH

Immissionsprognosen (Gerüche, Stäube, Gase, Schall) · Umweltverträglichkeitsstudien
Landschaftsplanung · Bauleitplanung · Genehmigungsverfahren nach BImSchG
Berichtspflichten · Beratung · Planung in Lüftungstechnik und Abluftreinigung

Osterende 68 | 21734 Oederquart | Tel. 04779 92 500 0