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

PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Oederquart den Bebauungsplan Nr. 2A „Gerdts Weide" beschlossen.

Freiburg (Elbe), den

Der Bürgermeister Siegel Gemeinde Oederquart / Die Gemeindedirektorin

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2A „Gerdts Weide" 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 Inbormations-veranstaltung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 17.11.2021 erfolgt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 08.02.2022 bis einschließlich 11.03.2022 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

Der Bürgermeister Siegel Gemeinde Oederquart / Die Gemeindedirektorin

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Rat der Gemeinde Oederquart hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2A „Gerdts Weide" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2A „Gerdts Weide" mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben 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

Der Bürgermeister Siegel Gemeinde Oederquart / Die Gemeindedirektorin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oederquart hat den Bebauungsplan Nr. 2A „Gerdts Weide" nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen in seiner Sitzung vom _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Freiburg (Elbe), den

Der Bürgermeister Siegel Gemeinde Oederquart / Die Gemeindedirektorin

Inkrafttreten

Die Gemeinde Oederquart hat gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 2A „Gerdts Weide" beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan Nr. 2A „Gerdts Weide" ist mit dem _____ rechtsverbindlich geworden.

Freiburg (Elbe), den

Der Bürgermeister Siegel Gemeinde Oederquart / Die Gemeindedirektorin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2A „Gerdts Weide" 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

Der Bürgermeister Siegel Gemeinde Oederquart / Die Gemeindedirektorin

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), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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. 5,0 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 eine 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 Farbtönen 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 Baumen und Sträuchern der folgenden Pflanzliste in angegebenen Pflanzqualitäten zu ersetzen:

Bäume 1. Ordnung

Stieleiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Rotbuche (*Fagus sylvativa*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Bäume 2. Ordnung

Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hainbuche (*Carpinus petulus*), Silberweide (*Salix alba*), Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Sträucher

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Korbweide (*Salix viminalis*), Purpurweide (*Salix purpurea*)

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 abschnittsweisen 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, 21/12, 6/9, 6/7, 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 frühester 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 §§ 39 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 Kompensationspoolanbieter.

Die Grünflächen im mit BA II gekennzeichneten Bereich könnten 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.

Straßenquerschnitt

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Katasteramt Stade
Erstellt am 24.05.2024

4. Brandschutz

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

5. 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 rechtzeilig zu beantragen.

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 I — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (Bauabschnitt I)
- WA II — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (Bauabschnitt I) mit örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 und 6 NBauO)
- WA III — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (Bauabschnitt II)

Maß der baulichen Nutzung

- I — Zahl der Vollgeschosse als Beispiel (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Beispiel (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GFZ 0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Beispiel (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 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)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (Bauabschnitt I)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (Bauabschnitt II)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Zweck: öffentliche Parkfläche

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche / Freizeit- und Begegnungsplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

- Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen ohne Normcharakter

- Sichtdreieck mit dem Gebot der Sichtfreiheit, 80 cm über Fahrbahnoberkante
- 7,5 — Bemaßung in Metern
- Flurstücksgrenze
- 135/25 — Flurstücksnummer
- 14 — Gebäude

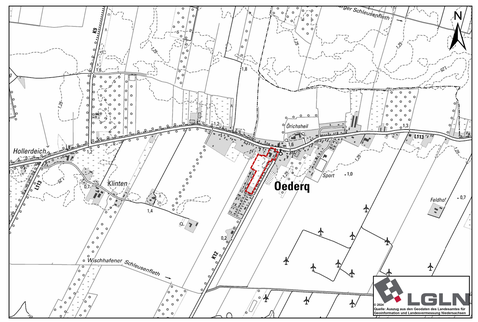
Satzung der Gemeinde Oederquart

Samtgemeinde Nordkehdingen | Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 2A "Gerdts Weide"

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)



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