#### **VERFAHRENSVERMERKE:**

Der Rat der Gemeinde Hamersen hat in seiner Sitzung am 01.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hornfeld" beschlossen.

Ortsübliche Bekanntmachung am 09.07.1997.

HAMERSEN, den 24.08.1998

Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemarkung Hamersen, Flur 6 Rahmen-Flurkarte (N) Maßstab: 1: 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBI. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 10.07.1997 ) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

BUXTEHUDE, den 2 5. AUG. 1998



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von 21640 HORNEBURG GULEKE + PARTNER \* Büro für kommunale Entwicklungsplanung \*

HORNEBURG, 04/98

Telefon 04163/7731 - Fax 2696

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hamersen hat in seiner Sitzung am 23.03.1998 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung haben vom 09.06.1998 bis 10.07.1998 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

HAMERSEN, den 24.08.1998

Der Rat der Gemeinde Hamersen hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 21.07.1998 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

HAMERSEN, den 24.08.1998

## HINWEIS:

Der Rat der Gemeinde Hamersen hat am 21.07.1998 beschlossen, daß weitere Verfahren gemäß § 233 (1) BauGB in der Fassung von 1998 fortzuführen.

Dieser Bebauungsplan der Gemeinde Hamersen ist gemäß § 10 (3) BauGB am 3 1. Aug. 1998 im Amtsblatt für den LANDKREIS ROTENBURG bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan der Gemeinde Hamersen ist damit am rechtsverbindlich geworden.

HAMERSEN, den 1 1. Sep. 1998



Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist die Verletzung der in § 214 (1) Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

HAMERSEN, den

(Bürgermeister)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist die Verletzung der in § 214 (1) Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

HAMERSEN, den

(Bürgermeister)

### TEXTLICHE FESTSETZUNG:

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG :
- 1.1 Im WA-Gebiet ist die Zahl der Wohnungen (Wo) gem. § 9 Abs.1 BauGB beschränkt. Je Hauseinheit sind nur 2 Wohnungen (Wo) zulässig.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN
- 2.1 Eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, Loggien, Erkern und Treppenhausvorbauten können bis zu 1,5 Metern zugelassen werden.
- 2.2 Die Oberkante Fertig-Fußboden der Erdgeschoße der Gebäude darf 0,5 Meter über erschließender Verkehrsfläche nicht überschreiten. Als Bezugspunkt der Oberkante Verkehrsfläche gilt die Straßenmitte des höchsten Anschlußes des Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche.
- 3 GRÜNFLÄCHEN
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage und Unterhaltung von Fuß- und Fahrradwege zugelassen.
- 4 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- 4.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortheimische Arten (vgl. Pflanzliste) zulässig. Qualität zur Pflanzzeit : Mindestpflanzgröße 2xv. Laubsträucher im Verband von max. 1,20 m x 1,50 m in mehrreihiger Ausführung. Wuchshöhe mindestens 1,50 m.
- Der Pflanzzeitpunkt ist spätestens in der Pflanzperiode (November bis April), die auf die Fertigstellung des Rohbaues folgt, festgesetzt.
- 4.2 In den Planstraßen ist pro 300 gm Verkehrsfläche jeweils 1 standortheimischer Laubbaum (vgl. Pflanzliste)
- 4.3 In den öffentlichen Grünanlagen sind pro 100 gm jeweils 1 standortheimische Laubbaum (val. Pflanzliste) oder 10 Stück Sträucher, die mindestens 1,50 m hoch wachsen.
- 4.4 Pflanzungen auf den Baugrundstücken :
- Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter heimischer Laubbaum (vgl. Pflanzliste) zu pflanzen.
- 4.5 Die Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese ist mit hochstämmigen Obstbäumen alter Mostobstarten entsprechend zu entwickeln. Die Fläche ist insgesamt als kräuterreicher Landschaftsrasen anzulegen.
- 4.6 Die Rückhalteflächen (RRB) für das Oberflächenwasser sind mit einem vielfältigen Oberprofil naturnah anzulegen. Dem Einlauf ist ein Absetzbecken mit einer Sicherungseinrichtung zur Rückhaltung von Leichtstoffen vorzuschalten. Im übrigen sind die Flächen gem. Ziffer 4.5 zu entwickeln.
- 4.7 Bindung der Bepflanzung Die im Planbild und die unter der Ziffer 4.1 bis 4.6 genannten Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten. Abgänge sind durch entsprechende Gehölze zu ersetzen.
- 5 FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNGS FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG Innerhalb der Flächen (Sichtfelder), die von der Bebauung freizuhalten sind, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit (Anfahrsicht) jede Nutzung zwischen 0,7 und 2,5 Metern über OK Fahrbahndecke unzulässig bzw. von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freizuhalten. Bäume, Gehölze, Lichtmaste, Signalgeber und ähnliches können innerhalb der Sichtfelder im beschränkten Maße zugelassen werden, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken. Die Flächen können gärtnerisch mit Einzäunung unter Berücksichtigung der v.g. Festsetzung genutzt werden.

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 91, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind für die Ausführung des Bebauungsplanes folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt

- 1 Außenwandmaterialien. Zulässig sind:
- 1.1 Ziegelmauerwerk. Farbgebung : Rot bis Rotbraun
- 1.2 Holz und Holzverschalung in senkrechter Ausführung. Farbgebung :(gedeckte Farbtöne) in Weiß (kein Reinweiß), Grün, Rot und Blau als Farben / Lasuren oder naturbelassen.
- 1.3 Für einzelne Architekturteile der Außenwände können andere Baustoffe wie Metall, Holz und Glas zugelassen werden, wenn Ziegelmauerwerk oder Holzverschalung (mit bis zu 70%) vorherrschend bleibt.
- 2 Dächer. Zulässig sind :
- 2.1 Satteldächer oder Krüppelwalmdächer (bis Halbwalm) mit einer Neigung von 38 52°.
- 2.2 Dachziegel / -steine, Farbgebung : Rot bis rotbraun oder braun.
- 2.3 Dachgauben sind nur als Schlepp oder Giebelgauben zulässig. Sie sind je Traufseite auf 1/3 der Trauflänge des Daches zu beschränken.
- 3 Nebengebäude, Garagen und offene Garagen (Carports) sind in Materialwahl und Farbgebung gem. Ziffer 1 zu gestalten; darüberhinaus sind Schützdächer von Einstellplätzen (Carports) aus naturbelassenen Holz zulässia.
- 3.1 Dachformen : Satteldach oder einhüftiges Satteldach.
- 3.2 Für Carports sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer zulässig.
- 4 Baumaterialien / -teile. Unzulässig sind
- -<del>engobierte,</del> glasierte und eloxierte Baustoffe / -teile
- ungestrichenes Aluminium
- Verkleidungen und Vordächer aus Kunststoffen.
- 5 Die Vorgärten sind bis auf die erforderliche Zuwegungen als offene Vegetationsfläche herzurichten und gärtnerisch zu gestalten. Stellplatzflächen und Zufahrten sind zur Veringerung des Oberflächenabflußes in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.
- 6 Als Einfriedungen der Vorgärten sind Zäune mit rotem Klinker- oder Natursteinsockel, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Lebendhecken zu verwenden. Drahtzäune nur in Verbindung mit Lebendhecken.
- 7 Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Dachhaut liegen oder parallel zu ihr im Abstand bis maximal 0,2 m.

## PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 91 Abs.3, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung,

hat der Rat der Gemeinde HAMERSEN diesen Bebauungsplan Nr. 2 "Hornfeld" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung

und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

HAMERSEN, 21.07.1998



# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

MASSTAB : 1 : 1.000

Zum Hornfeld

Landwirtschaft 15 Fbk Alpershauser Straße -OBSTWIESE - K 142 -Flur 6 BEBAUUNGSPLAN NR. Blockstraße Flur 3 PLANSTRASSE 2 0

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

2 Wo

Allgemeines Wohngebiet, (§ 4 BauNVO) (s. textliche Festsetzung)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen, [§ 9 (1) Nr.6 BauGB]

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

Grundflächenzahl (GRZ), Dezimalzahl, als Beispiel Zahl der Vollgeschoße, römische Ziffer als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZE:

GRZ 0,3

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, (s. textliche Festsetzung)

Nicht überbaubare Fläche Baugrenze, § 23 BauNVO (s. textliche Festsetzung ) [§ 9 Abs.1 (2) BauGB] Überbaubare Fläche ( § 9 Abs.1 (2) BauGB]

VERKEHRSFLÄCHE

Straßenverkehrsfläche [ § 9 Abs.1 (11) BauGB ] (s. textliche Festsetzung) Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHE

Öffentliche Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB] Hier: Parkanlage / Spielplatz (s. textliche Festsetzung) ....<u>0</u> ....

FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT

∼ RRB ~ Rückhaltefläche (RRB) [§ 9 (1) Nr. 16 BauGB] (s. textliche Festsetzung)

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

000000

Umgrenzung von Maßnahmenflächen mit Angabe der Zweckbestimmung. Hier: Obstwiese [§ 9 (1) 20 BauGB] (s. textliche Festsetzung) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

000000 [§ 9 (1) 25 BauGB] (s. textliche Festsetzung)

SONSTIGE PLANZEICHEN 

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes [§ 9 (7) BauGB] Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind [§ 9 (1) 10 BauGB] (s. textliche Festsetzung)

KENNZEICHNUNG

Vorhandene Gebäude

Vorhandener Einzelbaum (s.a. Bauliste als Anlage zur Begründung) G 2 α α α α Vorhandene Heckenanpflanzung

GEMEINDE HAMERSEN

SAMTGEMEINDE SITTENSEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

"HORNFELD"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

LAGEPLAN

Gemeinde : Hamersen

Gemarkung: Hamersen

Flur: 6 MaBstab 1:1000

= 10 cm

Beratender Ingenieur Dipl.-Ing. Bernd Hesse ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR 21614 Buxtehude, Carl-Hermann-Richter-Straße 2 Telefon (04161) 5064-0, Telefax 506450

GULEKE + PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG <u>21640 HORNEBURG VORDAMM 12-14 04163-7731 FAX 2696</u>

