

## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

### Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl (z. B. GRZ 0,2)

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z. B. I),

### Höhe baulicher Anlagen:

FH Firsthöhe als Höchstmaß  
m.Hb. = mit Höhenbeschränkung  
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

○ Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

— . — . — . — Baugrenze

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



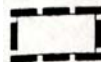
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen  
(s. textliche Festsetzung Nr. 5)

### Anpflanzen:



Bäume

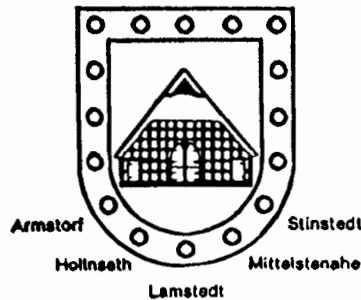
### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4



# Samtgemeinde Börde Lamstedt



## Gemeinde Lamstedt

# 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Kreuzäcker" (mit örtlichen Bauvorschriften)

### Inhaltsverzeichnis:

Allgemeine Rechtsgrundlagen	(eine Seite)
Verfahrensvermerke	(Seiten I und II)
Planzeichnung	
mit Planzeichenerklärung	(ein Blatt)
Textliche Festsetzungen	(eine Seite)
Begründung	(Seiten 1 bis 5, ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ein Ausschnitt aus der DKG mit der Lage des Plangebietes)

DIESE AUSFERTIGUNG  
STIMMT MIT DER  
URSCHRIFT ÜBEREIN

Samtgemeinde Börde Lamstedt  
Der Samtgemeindedirektor

A. Winkler

Lamstedt, 21.05.96

2. Ausfertigung



#### Allgemeine Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) und der aufgrund dieser Rechtsgrundlage erlassenen Verordnungen wie z. B.:

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. S. 132),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I Nr. 3).

l. w.:

Niedersächsische Bauordnung 1995 (NBauO) vom 15. Juni 1995 (Nds. GVBl. S. 158),

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 2. Juli 1990 (Nds. GVBl. S. 235).

Die ergänzenden Rechtsvorschriften aufgrund anderer Gesetze.



**PRÄAMBEL**

(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 i.V.m. § 72 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie des § 4 Abs. 1 der Hauptsatzung der Samtgemeinde Börde Lamstedt hat der Rat der Samtgemeinde Börde Lamstedt diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Kreuzäcker“ bestehend aus der Planzeichnung (ein Blatt) und den nachstehenden/-nebenstehenden/-obenstehenden<sup>1)</sup> textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/-nebenstehenden/-obenstehenden<sup>1)</sup> örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

21769 Lamstedt, den 29.02.1996

Siegel

gez. Wiesen  
Ratsvorsitzender

gez. Steinberg  
Samtgemeindedirektor

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen

**Aufstellungsbeschuß**

Der Samtgemeindegremium der Samtgemeinde Börde Lamstedt hat in seiner Sitzung am **11.04.1995** die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Kreuzäcker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **28.10.1995** ortsüblich bekanntgemacht.

21769 Lamstedt, den 21.05.96

gez. Steinberg L.S.  
Samtgemeindedirektor

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen

**Öffentliche Auslegung**

Der Samtgemeindegremium der Samtgemeinde Börde Lamstedt hat in seiner Sitzung am **12.10.1995** dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/~~§ 3 Abs. 3 Satz 1~~ ~~erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB~~<sup>1)</sup> beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **28.10.1995** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom **06.11.1995** bis **06.12.1995** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

21769 Lamstedt 21.05.96

gez. Steinberg L.S.  
Samtgemeindedirektor

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

~~Der Rat/Verwaltungsausschuß<sup>1)</sup> der Samtgemeinde Börde Lamstedt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.~~

21769 Lamstedt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Samtgemeindedirektor

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen

**Satzungsbeschuß**

Der Rat der Samtgemeinde Börde Lamstedt hat die Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **29.02.1996** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

21769 Lamstedt, den 21.05.96

gez. Steinberg L.S.  
Samtgemeindedirektor



**Beitrittsbeschluß**

Der Rat der Samtgemeinde Börde Lamstedt ist den in der Verfügung vom \_\_\_\_\_ (Az.: \_\_\_\_\_) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/ Ausnahmen<sup>1)</sup> in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beigetreten.

Die Änderung des Bebauungsplans hat wegen der Auflagen/ Maßgaben<sup>1)</sup> vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

21769 Lamstedt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Samtgemeindedirektor

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen

**Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens<sup>1)</sup> der Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekanntgemacht worden.

Die Änderung des Bebauungsplans ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

21769 Lamstedt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Samtgemeindedirektor

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen

**Anzeige**

Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am \_\_\_\_\_ angezeigt worden.

Für die Änderung des Bebauungsplans wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch \_\_\_\_\_ kenntlich gemachten Teile<sup>1)</sup> nicht geltend gemacht.

27474 Cuxhaven, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Aufsichtsbehörde

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen

**Planverfasser**

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

*ingenieurgesellschaft majcher, scheidt & partner*  
hörner esch 19, 26215 wiefelstede,  
lärchenring 7 a, 26133 oldenburg

Wiefelstede

\_\_\_\_\_  
Planverfasser

**Planunterlage**

Kartengrundlage Liegenschaftskarte: Flur 17

Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessung- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, 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 vom 01.06.1995). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Otterndorf, den 28.05.96

Katasteramt Otterndorf

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

*L.S.*

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht<sup>1)</sup> geltend gemacht worden.

21769 Lamstedt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Samtgemeindedirektor

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht<sup>1)</sup> geltend gemacht worden.

21769 Lamstedt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Samtgemeindedirektor

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen



### Textliche Festsetzungen

1.) Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.) In den an die öffentlichen Verkehrsflächen (hier Straße „Am Speckhof“) angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. Die notwendigen Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen und die Stellplätze sind in wassergebundener Bauweise oder mit Rasengittersteinen auszuführen.

3.) Die Höhenbeschränkung (m.HB.) der größten Firsthöhe FH beträgt 10,0 m über dem Niveau der Mitte der Fahrbahn der Straße liegen, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Achse der Mitte der Straßenverkehrsfläche.

4.) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 80 cm über dem Niveau der Mitte der Fahrbahn der Straße liegen, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Achse der Mitte der Straßenverkehrsfläche.

5.) Die mit einem Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB) gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist in einer Breite von 10 m und in einem Mindestabstand der Pflanzen von einem Meter, mindestens 6-reihig, mit standortgerechten Gehölzen wie z.B. Eberesche, Schwarzerle, Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Holunder, Weißdorn, gemeinem Schneeball, Faulbaum, Öhrchenweide, Salweide und Grauweide zu versehen. Im westlichen Teil des Pflanzstreifens ist eine Gehölzstreifen aus mindestens 6 Bäumen (Auswahl siehe textl. Festsetzung Nr. 6) anzulegen.

6.) Für die Anpflanzung von Bäumen sind nur standortgerechte, heimische Bäume (z.B. Stieleiche, Winterlinde, Rotdorn, Robinie, Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Feldulme, Hainbuche, Schwarzerle, Eberesche und Esche) zu verwenden.

7.) Auf den neu einzumessenen Baugrundstücken sind pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum und zwei Sträucher zu pflanzen (Auflistung der Laubbäume siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Als Sträucher sind z.B. zu verwenden: Holunder, Weißdorn, gemeiner Schneeball, Strauchweide, Öhrchenweide, Salweide, Grauweide, Flieder, Felsenbirne, Haselnuß, Johannesblüte, Ilex und Liguster.

### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 Ziff. 1, 3 und 8 NBauO:

I) Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bzw. Hecken mit hinterliegenden Zaunanlagen zulässig. Bei der Anlegung einer Hecke mit einer Zaunanlage, ist die Hecke auf der straßenzugewandten Seite bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm über dem Niveau der nächstliegenden Verkehrsfläche aus Gehölzen, bestehend z.B. aus Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn und Liguster anzupflanzen.

II) Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Satteldächer mit Krüppelwalm über den Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 50°.

III) Das auf den Baugrundstücken von versiegelten und überdachten Grundflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser entsprechend dem ATV- Regelwerk A 138 vom Jan. 1990 ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung bzw. zur Verrieselung zu bringen.

### Nachrichtlicher Hinweis:

- nachrichtlicher Hinweis des Instituts für Denkmalpflege:

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Keramikscherben, Gruben, Urnen o. ä.) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Landkreis Cuxhaven, untere Denkmalschutzbehörde, im Hause Burg Bederkesa, Tel.: 04745/295). Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).