

# SATZUNG DER GEMEINDE ENGELSCHOFF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „Burgstiege II“ mit örtlichen Bauvorschriften

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Engelschoff diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Burgstiege II" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften, im Verfahren gemäß § 13b BauGB am **24.06.2019** als Satzung beschlossen.

Engelschoff, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Engelschoff hat in seiner Sitzung am **19.06.2017** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 "Burgstiege II" im Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am **04.10.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

Engelschoff, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). 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.

Stade, den \_\_\_\_\_ (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH,  
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10 Fax -2179 11

Himmelpforten, den 14.08.2019 \_\_\_\_\_ (Planverfasser)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Gemeinderat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **17.12.2018** dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **15.04.2019** ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **23.04.2019** bis **23.05.2019** gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Engelschoff, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 9 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am **24.06.2019** als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Engelschoff, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**In-Kraft-Treten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 9 ist gemäß § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Engelschoff, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Engelschoff, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

## Textliche Festsetzungen

*Hinweis: Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).*

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit auch ausnahmsweise nicht zulässig.

**2. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, Garagen und Carports dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.

**3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Es sind höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

**4. Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

**4.1** Die Mindestgrundstücksgröße beträgt im Allgemeinen Wohngebiet „WA1“ 800 m<sup>2</sup>.

**4.2** Im Allgemeinen Wohngebiet „WA2“ beträgt die Mindestgrundstücksgröße 650 m<sup>2</sup>.

**5. Grundstückszufahrten** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Zufahrten sind in höchstens 4 m Breite zulässig. Jedes Grundstück darf über höchstens eine Zufahrt verfügen. Ausnahmsweise können auch zwei Zufahrten zugelassen werden, wenn in einem Einzelhaus zwei Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen erschlossen werden.

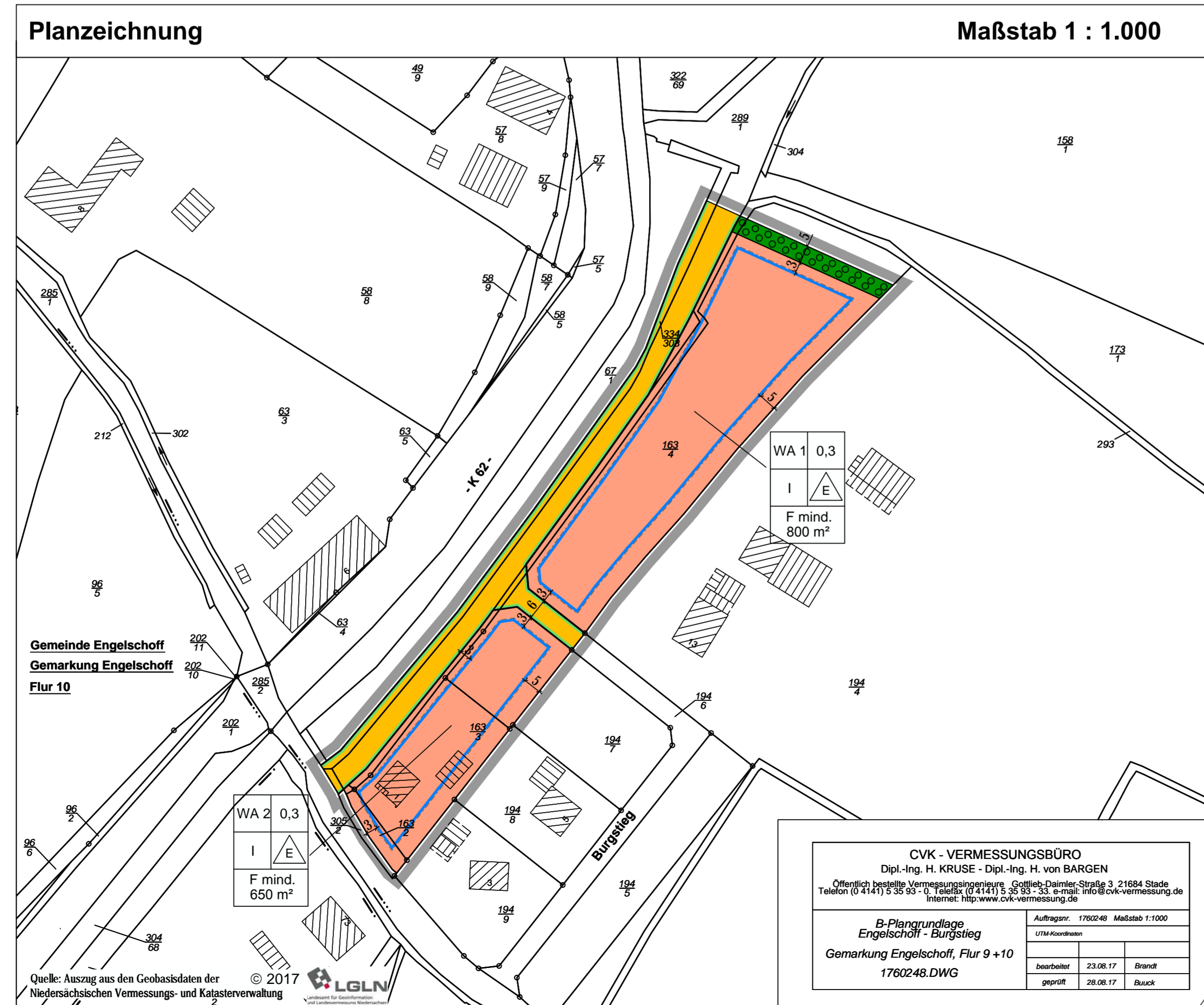
**6. Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

**6.1** Im Straßenraum sind im Abstand von höchstens 20 m einseitig standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Linde, Esche und Birke. Alternativ dürfen auch Obstbäume (alte Sorten) gepflanzt werden.

**6.2** Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Linde, Esche und Birke oder ein Obstbaum (alte Sorte).

**6.3** Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

**6.4** Vorhandene Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 0,20 m, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz mit zwei standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu schaffen.



## Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

**1. Dächer**

**1.1** Für die Dächer der Gebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad, für Walmdächer auch eine geringere Dachneigung von mindestens 25 Grad, zulässig.

**1.2** Untergeordnete Terrassenüberdachungen und Wintergärten sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 45 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

**1.3** Für die Dacheindeckung ist nur Material in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig. Für die Dacheindeckung untergeordneter Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist auch Glas zulässig.

## Planzeichenerklärung

**1. Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet mit Kennziffer, z. B. WA 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. I (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

**4. Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**5. Grünflächen**

Private Grünfläche (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Abs. 6 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

**7. Sonstige Planzeichen**

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

F mind. 800m<sup>2</sup> Mindestmaße für die Größe für Wohnbaugrundstücke, z.B. F mind. 800m<sup>2</sup> (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen	Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Mindestgrundstücksgröße		

**Kennzeichnungen ohne Normcharakter**

Fahrbahnkante der Kreisstraße 52

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern

## Hinweise

**1. Notwendige Stellplätze**

Gemäß § 47 NBauO wird bezüglich der Richtzahlen für Stellplätze empfohlen, je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

**2. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**

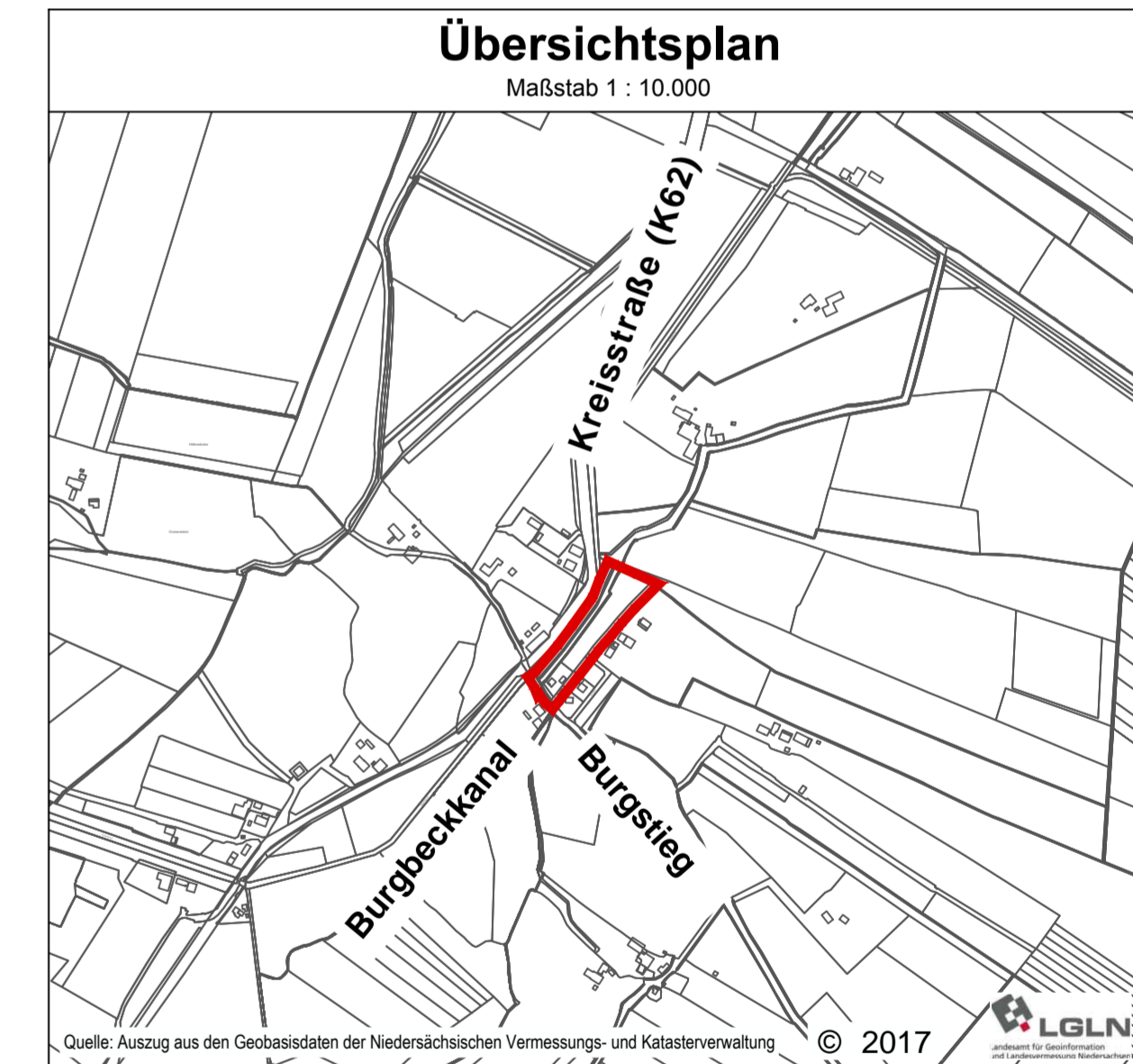
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den o. g. örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

**3. Archäologie**

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet gemacht werden, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

**4. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen**

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.



**Gemeinde Engelschoff**  
Landkreis Stade

**Bebauungsplan Nr. 9**  
**„Burgstiege II“**  
mit örtlichen Bauvorschriften

Satzung August 2019

**Planverfasser:**  
**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh

**Gemeinde Engelschoff**  
Wasserkrug 8  
21710 Engelschoff  
Tel.: 04144 - 210834  
E-Mail info@engelschoff.de

Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Tel.: 04144 - 2179 - 10  
www.cap-plan.de