

**TEILUNGSGENEHMIGUNGS-SATZUNG**

**SATZUNG ÜBER DIE GENEHMIGUNGSPFLICHT VON GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "SCHIERHORN-OST" DER GEMEINDE HANSTEDT**  
(Teilungsgenehmigungs-Satzung "Schierhorn-Ost")

Aufgrund der §§ 6 und 40 Abs. 1 Nr. 4 der Nieders. Gemeindeordnung und des § 19 Abs. 1 Satz 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) hat der Gemeinderat Hanstedt in seiner Sitzung am 24.01.2002 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**  
Teilungsgenehmigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schierhorn-Ost" bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde Hanstedt.

Für die Teilungsgenehmigung ist eine Verwaltungsgebühr zu entrichten, deren Höhe sich nach der Ver-waltungskosten-Satzung bestimmt.

**§ 2**  
Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes "Schierhorn-Ost" durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Sie tritt mit der Bekannt-machung in Kraft.

Hanstedt, den 24.01.2002

gez. Cohrs (Cohrs) Bürgermeisterin      gez. Höper (Höper) Gemeindedirektor

Landkreis : Harburg  
Gemeinde : Hanstedt  
Gemarkung : Schierhorn  
Flur : 3  
Maßstab : 1 : 1000

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
gem. §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung für den Bereich des Bebauungsplanes  
**SCHIERHORN-OST**

- Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes.
- Auf den Baugrundstücken des Plangebietes dürfen die Außenwände von Wohngebäuden nur mit roten, rotbraunen oder braunen Ziegelsteinen verblendet werden. Fassaden in Fachwerkbauweise sind zulässig, wenn die Fachwerkansichtsbreite mind. 16 cm beträgt. Fassaden von Betriebsgebäu-den, Nebenanlagen und Garagen sind auch aus anderen Materialien in gedeckten Farbtonen zuläs-sig, lichtreflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden. Diese Vorschriften gelten nicht für Wintergärten und Flächen von untergeordneter Bedeutung, die von der Schierhorne Allee nicht ein-sehbar sind.
- Die Sockelansicht an der Südseite der Gebäude darf max. 40 cm betragen.
- Es sind nur Gebäude mit gleichneigten Sattel- oder Walmdächern zulässig. Die Dachneigung von Wohngebäuden muß 30 bis 50 Grad betragen, bei Krüppelwalm 50 bis 60 Grad. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.
- Als Dacheindeckung für Wohnhäuser sind nur Ton- und Betonplatten, als Farben für die Dachein-deckung aller Gebäude sind rot, rotbraun, braun und anthrazit zulässig. Außerdem sind begrünte Dächer zulässig.
- Dachgaubeh und Dacheinschnitte sind bis max. zwei Drittel der Firstlänge zulässig.
- Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 80 x 160 cm sein und nur als Einzelanlage eingebaut werden, d. h. ein Sparrenfeld mit Dacheindeckung muß zwischen zwei Fenstern erhalten bleiben.
- Wintergärten haben sich der Größe des Hauptgebäudes unterzuordnen. Die von ihnen überbaute Fläche darf nicht mehr als 20 % der vom Hauptgebäude überbauten Fläche betragen. Abweichend von Ziffer 5 sind auch Glasdächer zulässig.
- Werbeanlagen – auch freistehende – dürfen die Traufhöhe des Hauptgebäudes auf demselben Grundstück nicht überschreiten. Blinkende, bewegliche oder wechselnde Lichtquellen sowie Leuch-tenketten außerhalb der Gebäude sind unzulässig. Es dürfen max. zwei Fahnenmasten je Gewerbe-grundstück aufgestellt werden.
- Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, verrieseln oder zu nutzen.
- Abgeschobener Mutterboden ist in Mieten gem. DIN 18300 zu lagern. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung nach DIN 18815 wieder herzustellen.
- Ausnahmen von diesen örtlichen Bauvorschriften sind zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestal-terischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies gilt insbe-sondere für Vorhaben in dem Dorfgebiet im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung.
- Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 der Nieders. Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahr-lässig den Vorschriften der Nr. 2 bis 11 zuwiderhandelt und damit die Material-, Form und Farbvorschriften für Außenwände, Dächer und Werbeanlagen sowie die Vorschriften über die Sockelhöhen und die Behandlung des Niederschlagswassers und des Mutterbodens nicht be-achtet.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BPLAN SCHIERHORN-OST**

**1. Bauliche Nutzung**

- Im MD-2 sind Anlagen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 und 4 bis 9 BauNVO nicht zulässig.
- Im eGE sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, der Handel mit und die Reparatur von Kraftfahrzeugen und landwirtschaftlichen Geräten sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäu-de und betriebszugehöriges Wohnen i. S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.
- Im eGE und auf gewerblich genutzten Grundstücken im MD-1 sind befestigte Betriebsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 zulässig.
- Die südliche Baugrenze kann auf gewerblich genutzten Grundstücken für die Herstellung befestig-ter Betriebsflächen zwischen der Baugrenze und der Straße mit einem Abstand von mind. 3,0 m von der Grundstücksgrenze überschritten werden.
- In Wohngebäuden wird die Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei begrenzt.
- Die Traufhöhe von Wohngebäuden darf an allen Seiten nicht mehr als 3,20 m betragen, gem-essen von OKFF-EG bis zum lotrechten durchgefuchelten Punkt an der Fassadenoberfläche auf der Dachhaut.
- Die Traufhöhe von Betriebsgebäuden darf max. 7 m, die Firsthöhe max. 9 m über OKFF-EG betragen; die Traufhöhe darf bei Betriebsgebäuden für untergeordnete Bauteile mit technischen Funktionen um max. 3 m überschritten werden.

**2. Grünordnung und Umweltschutz**

**HINWEIS:** Zu den genannten Artenlisten wird auf den Anhang 1 des Gutachtens zur Eingriffsregelung der Landschaftsarchitekten Schaper, Steffen u. Runtsch, Hamburg, vom Januar 2001 verwiesen.

- Die Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist entsprechend der Fließrichtung muldenförmig auf max. 1 m Tiefe auszubilden. 20 % der Fläche sind mit Weidensteckhölzern und weitere 20 % sind mit Sträuchern gem. Artenliste jeweils im Abstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit kräuter-reichem Landschaftsrasen zu begrünen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Die Flächen, für die ein Bepflanzungs- und Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind mit standortge-rechten, einheimischen Gehölzen gem. Artenlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bei Abgang der Bäume oder Gehölze ist eine Ersatzpflanzung gleicher Art spätes-tens in der folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Für die bestehende Zufahrt zu dem Flurstück 68/18 darf das Pflanzgebot bis zu einer Breite von 4 m unterbrochen werden.
- Auf den Baugrundstücken sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als offene Vegetations-fläche herzurichten und mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenlisten zu bepflanzen und zu erhal-ten. Es ist je angefangene 500 qm Fläche ein großkröniger oder je angefangener 250 qm ein klein-kröniger Laubb Baum zu pflanzen.
- Auf der Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Flurstück 71/7 ist eine Gehölzfläche gem. Artenlisten anzulegen und der natürlichen Sukzession zu überlas-sen.
- Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche sind die Schlafräume in den Wohnungen an der Nordseite der Gebäude anzurorden. Ist eine lärmoptimierte Grundrögestaltung nicht möglich, sind für Schlafräume die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden nach Tabelle 8 der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III einzuhalten. Dies gilt für die vorhandene Bebauung auf den Flurstücken 71/5 und 71/7 auch für alle Aufenthaltsräume, die einen Abstand von der Straßen-mitte von weniger als 20 m haben.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hanstedt diesen Bebauungsplan "Schierhorn-Ost" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hanstedt, den 24. Jan. 2002

gez. Cohrs (Cohrs) Bürgermeisterin      L S (Siegel)      gez. Albers (Albers) Gemeindedirektor

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schierhorn-Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hanstedt, den 24. Jan. 2002

gez. Albers (Albers) Gemeindedirektor

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Schierhorn, Flur 3, Maßstab 1 : 1.000.  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbsmäßige Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes v. 2. 7. 1985, Nds. GVBl. S. 187 in der z. Z. geltenden Fassung).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 02.01.2001). 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.

Winsen (Luhe), den 18.01.2001

L S (Siegel)      gez. Siemer (Siemer) Gemeindedirektor

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von dem Architekturbüro Alfred und Marc Hufenbach, Hanstedt, und dem Büro für Ortsplanung Peter Rieckmann, Stelle.

Hanstedt/Stelle, den 16. Jan. 2002

gez. A. Hufenbach (Hufenbach)      gez. M. Hufenbach (Hufenbach)      gez. Rieckmann (Rieckmann)

A. Hufenbach      M. Hufenbach      Rieckmann

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.06.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.06.2001 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.07. bis 15.08. 2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hanstedt, den 24. Jan. 2002

gez. i.V. Kaps (Kaps) Gemeindedirektor

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.09.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 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 19.09.2001 öffentlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.10. bis 30.10. 2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hanstedt, den 24. Jan. 2002

gez. i.V. Kaps (Kaps) Gemeindedirektor

**Vereinfachte Änderung**

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.01.2001 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.  
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 20.01.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.01.2001 gegeben.

Hanstedt, den 24. Jan. 2002

Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24. 01. 2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 24. Jan. 2002

L S (Siegel)      gez. Albers (Albers) Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat ist gemäß § 10 BauGB am 12. 12. 2002 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg, Nr. 53, Seite 1025, bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 12. 12. 2002 rechtsverbindlich geworden.

Hanstedt, den 06. Jan. 2003

gez. Höper (Höper) Gemeindedirektor

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den 24. Jan. 2002

Gemeindedirektor

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den 24. Jan. 2002

Gemeindedirektor

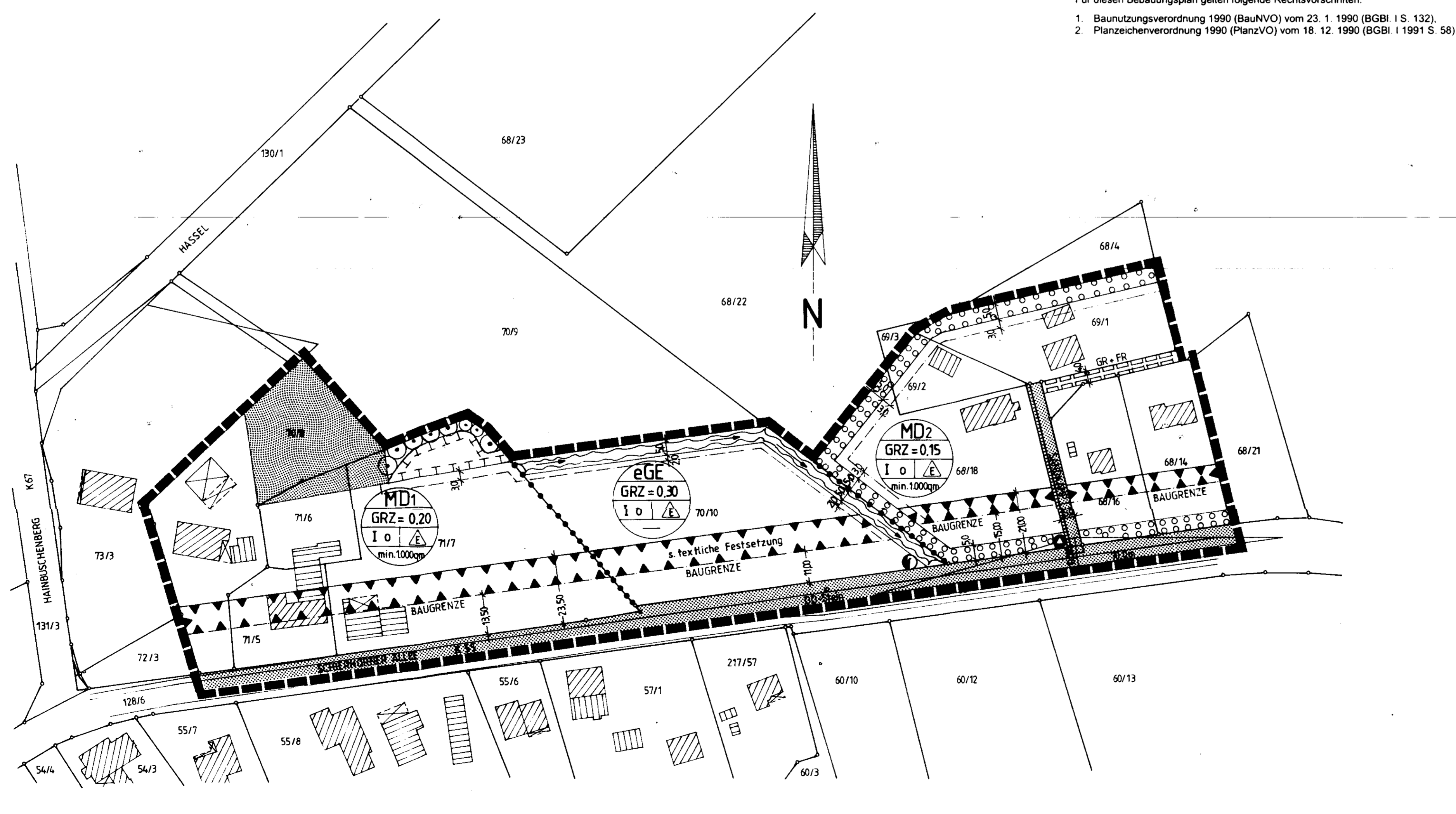
Diese Abschrift des Bebauungsplanes „Schierhorn-Ost“ wird mit der Abschrift überein.

Hanstedt, den 10. FEB. 2002

Gezeichnet: [Signature] Gemeindedirektor

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**  
eGE: Gewerbegebiet, eingeschränkt  
MD: Dorfgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,30 = GRZ = Grundflächenzahl  
1 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
1.000 qm = Mindest-Grundstücksgröße
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
o = Offene Bauweise  
△ = Nur Einzelhäuser zulässig  
--- = Baugrenze
- Verkehrsrflächen**  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
Elektrizität  
Abfall
- Grünflächen**  
Private Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Erhaltung einer Baumgruppe  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
GR+FR = Mit Geh- u. Fahrrechten zu belastende Fläche  
Nutzungsgrenze  
Sichtdreieck (nachrichtlich)



Für diesen Bebauungsplan gelten folgende Rechtsvorschriften:

- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132).
- Planzeicherverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.09.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 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 19.09.2001 öffentlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.10. bis 30.10. 2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hanstedt, den 24. Jan. 2002

gez. i.V. Kaps (Kaps) Gemeindedirektor

**Vereinfachte Änderung**

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.01.2001 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.  
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 20.01.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.01.2001 gegeben.

Hanstedt, den 24. Jan. 2002

Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24. 01. 2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 24. Jan. 2002

L S (Siegel)      gez. Albers (Albers) Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat ist gemäß § 10 BauGB am 12. 12. 2002 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg, Nr. 53, Seite 1025, bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 12. 12. 2002 rechtsverbindlich geworden.

Hanstedt, den 06. Jan. 2003

gez. Höper (Höper) Gemeindedirektor

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den 24. Jan. 2002

Gemeindedirektor

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den 24. Jan. 2002

Gemeindedirektor

Diese Abschrift des Bebauungsplanes „Schierhorn-Ost“ wird mit der Abschrift überein.

Hanstedt, den 10. FEB. 2002

Gezeichnet: [Signature] Gemeindedirektor

**Gemeinde Hanstedt**  
Bebauungsplan  
**"Schierhorn - Ost"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

**HUFENBACH/RIECKMANN**

BÜRO FÜR ORTSPLANUNG      OLLSENER STR. 6  
21271 HANSTEDT

DATUM: 10. 01. 2003      Blatt-Nr.: 1  
Blatt-Gr.: 95,0/59,0