

**SATZUNG DER GEMEINDE HEIDENAU ÜBER DIE
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4
„FERIENZENTRUM HEIDENAU - NEUFASSUNG“
UND ERGÄNZUNG DURCH EINE ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFT**

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der jeweils zum Zeitpunkt des letztmaligen Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Heidenau diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ferienzentrum Heidenau Neufassung“, bestehend aus den unten stehenden Planzeichenerklärungen und textlichen Festsetzungen sowie einer örtlichen Bauvorschrift, beschlossen.

Heidenau, den 05.10.06

Bürgermeisterin

FESTSETZUNGEN:

- 1 Das Planzeichen „SO-MOB: Sondergebiet, das der Erholung dient. – MOBILHEIME – s. textliche Festsetzung – Nr. 01 –“ wird geändert in „SO-MOB / WOCH / FER: Sondergebiet, das der Erholung dient. – MOBILHEIME / WOCHENENDHÄUSER / FERIENHÄUSER – s. textliche Festsetzung – Nr. 01 –“
- 2 Das Planzeichen „Nur Einzeilmobilheime zulässig.“ wird geändert in „Nur Einzeilmobilheime / Einzelhäuser zulässig.“
- 3 Das Planzeichen „Stellplatzgröße = 200 m² als Mindestgröße.“ wird geändert in: „Aufstellplatz- / Parzellengröße als Mindestgröße = (z.B.) 200 m²“
- 4 Die textliche Festsetzung Nr. 1 erhält die Überschrift: „Nr. – 01 – Sondergebiet „Mobilheime / Wochenendhäuser / Ferienhäuser“
- 5 Die textliche Festsetzung Nr. 4 erhält folgenden Wortlaut bzw. folgende Ergänzung:
„Nr. – 04 – Maß der baulichen Nutzung:
SO-MOB / WOCH / FER. GR maximal = 60 m²
Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Plangebiet mit maximal eins festgesetzt.
(Die Nutzungsschablone in der Planzeichnung „GR = 50 m²“ wird entsprechend geändert in „GR = 60 m²“)
Kellerräume sind in Wochenend- und Ferienhäusern unzulässig.
- 6 Die textliche Festsetzung Nr. 12 erhält folgenden Wortlaut:
„Nr. – 12 – Besiedlungsdichte maximal:

1

Die maximale Zahl der Aufstellplätze für Mobilheime, Wochenendhäuser und Ferienhäuser beträgt 820.“

- 7 Als neue textliche Festsetzung Nr. 15 wird eingefügt:
„Nr. – 15 – Beherbergung:
Die Nutzung der Mobilheime, Wochenendhäuser und Ferienhäuser zur sonstigen Beherbergung ist bis zu einer Anzahl von maximal 50 Beherbergungsplätzen, bezogen auf die Anzahl der Betten in der gesamten Anlage, zulässig.“
- 8 Als neue textliche Festsetzung Nr. 16 wird eingefügt:
„Nr. – 16 – Betriebsgebundenes Wohnen, Verwaltung, Verkauf im südlichen Sondergebiet:
Im südlichen Sondergebiet (südlich des in der Planzeichnung mit Straße bezeichneten Flurstücks 93) sind die Nutzungen (Verwaltung, Verkauf und betriebsgebundenes Wohnen) der Fläche SO-VERW / VERK allgemein zulässig. Die zulässige Grundfläche GR beträgt maximal 500 m². Es darf innerhalb dieses Sondergebiets und des SO-VERW / VERK insgesamt nur ein Wohngebäude oder eine Wohnung errichtet werden.“
- 9 Als örtliche Bauvorschrift wird eingefügt:
„a) Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist das gesamte Bebauungsplangebiet.
b) Die maximale Dachneigung von Mobilheimen und Wochenend- oder Ferienhäusern beträgt 30°.
c) Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 Nds. Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.“
- 10 Als Hinweis wird eingefügt:
„Im Plangebiet befinden sich vier Bodendenkmale (Grabhügel Heidenau 50-52 und 88) Gemäß § 8 NDSchG wurde von der Bodendenkmalpflegebehörde ein nicht zu bebauender Schutzstreifen von 5 m um den Hügelfuß festgelegt. Erdarbeiten innerhalb eines Umkreises von 30 m bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.“

Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan Nr. 4 unverändert.

2

Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Gemeinde Heidenau hat in seiner Sitzung am 06.12.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ferienzentrum Heidenau Neufassung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.05 - 20.01.06 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Heidenau, den 27.12.06

Rundt
Bürgermeisterin



6. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.12.06 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.12.06 rechtsverbindlich geworden.

Heidenau, den 27.12.06

Rundt
Bürgermeisterin



2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von ELBERG Stadt - Planung - Gestaltung, Kruse - Schnetter - Rathje, Falkenried 74 a, 20251 Hamburg.

Hamburg, den 7.12.06

Georg Kruse
Planverfasser

7. Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

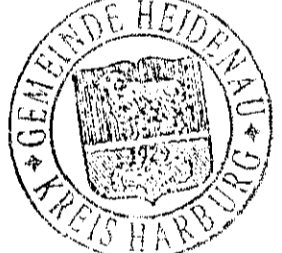
Heidenau, den

Bürgermeisterin

3. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heidenau hat in seiner Sitzung am 09.05.06 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.05.06 - 26.06.06 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 16.05. bis einschließlich 20.06.06 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Heidenau, den 27.12.06

Rundt
Bürgermeisterin



4. Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 25.07.06 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 01.08. bis einschließlich 15.08. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Heidenau, den 27.12.06

Rundt
Bürgermeisterin



5. Der Rat der Gemeinde Heidenau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.10.06 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Heidenau, den 27.12.06

Rundt
Bürgermeisterin



3

4

