

Gemeinde Himmelpforten Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung

AM STAAATSFORT

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß Nds. Bauordnung (NBauO)



GRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBI.I. S. 2253) zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBI.I.S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBI.I.S. 132) zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBI.I.S. 466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI.I. S. 58)
- Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl.S. 229) zuletzt geändert am 17.12.1991 (Nds. GVBl. S. 363)
- §§ 56,97,98 und 91(3) der Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 6.6.1986 (Nds. GVBl.S. 157) zuletzt geändert am 7.11.1991 (Nds. GVBl.s. 295 ff)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Gemarkung Himmelpforten, Flur 4, Flurstücke 26/1,27/1,

Die 1. Änderung wird für den gesamten Bereich aufgestellt, für den die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 getroffen wurden.

Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 26/1 und 27/1 und durch die Südgrenze des Flurstücks 28/1
- im Osten durch die Ostgrenze des Flurstücks 27/1 der Flur 4
- im Süden durch die Südgrenzen der Flurstücke 26/1 und 27/1 der Flur 4, Gemarkung Himmelpforten
- im Westen durch die Westgrenze des Flurstücks 26/1

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Himmelpforten ist seit 1982 rechtswirksam.

Er wurde aufgestellt, um ein Allgemeines Wohngebiet mit Erschliessungsstrasse vorzubereiten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 entsprachen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Himmelpforten, der in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschößflächenzahl von 0,3 vorsieht.

Bisher wurde eine Erschliessung des Planungsgebietes von der Gemeinde Himmelpforten noch nicht begonnen, da in bereits erschlossenen Gebieten noch ausreichende Grundstücksflächen zur Befriedigung Bedarfs an Wohnbauland zur Verfügung standen.

Wegen der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken im Grundzentrum Himmelpforten ist es nun erforderlich geworden, ergänzende Flächen für eine Bebauung herzurichten.

Die Vorhaben und Planungen in der Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes Nr. 11 machen es erforderlich, das bisher geplante Erschliessungssystem zu überdenken.

Daher wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 durchgeführt.



## Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

---

- a) Nördlich des Änderungsgebietes liegt das Schul- und Sportgelände der Sekundarschule Himmelpforten. Für diesen Bereich wird zur Zeit ein Bebauungsplan aufgestellt mit dem Ziel, unterschiedliche Sportanlagen an diesem Standort zu konzentrieren und die Gesamtanlage aus allen Teilen des Gemeindegebietes besser erreichbar zu machen.

Dieser Bebauungsplan ist aus den Darstellungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Um das Schul- und Sportgelände aus dem südlichen Teil des Gemeindegebietes besser und gefahrlos erreichen zu können, wurde eine Fuß- und Radwegeverbindung geplant, die bis zum Himmelpfortener Laufgraben führt.

Innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 11 soll dieser Fuß- und Radweg weitergeführt werden und an die Strasse "in den Reddern" angebunden werden.

Daher ist eine Änderung des Erschliessungssystem im Bebauungsplan Nr. 11 erforderlich.

- b) Nördlich des Schulgeländes der Sekundarschule Himmelpforten war eine Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt worden.

Da diese Fläche zwischen Bahnlinie und Sportanlagen nur mit Schwierigkeiten so beplant werden können, daß ein ungestörtes Wohnen erreicht wird, soll auf diese Wohnflächendarstellung verzichtet werden. Es ist vorgesehen, in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Fläche zur Befriedigung des Bedarfs an Wohnbauflächen darzustellen, die dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 A östlich benachbart liegt.

Um eine Verbindung der vorhandenen und geplanten Siedlungsbereiche vorzubereiten, ist eine Änderung des Erschliessungssystem erforderlich, das im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzt worden war.

Die Baugrenzen sollen im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 so vorgesehen werden, daß eine Verbindung zu den östlich benachbarten zukünftigen Bauflächen möglich ist.

- c) Der Wasserlauf "Himmelpfortener Laufgraben" soll in seiner gesamten Länge - soweit er an das Planungsgebiet angrenzt - von einem begrünten Bereich begleitet werden.

Daher ist eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen im Norden des Bebauungsplangebietes erforderlich.

### Verkehrerschliessung

Von der Strasse "in den Reddern" aus wird das Planungsgebiet zugänglich gemacht.

Ein Wohnweg von 7,50 m Breite wird von hier aus in das Planungsgebiet geführt.

Ausgehend von diesem Wohnweg wurde ein ebenfalls 7,50 m breiter Erschliessungsweg nach Osten geführt, der eine Verbindung zu der dort vorgesehenen Siedlungsfläche herstellen soll.

Der Abzweigungsbereich des Weges nach Osten kann so lange als Wendemöglichkeit dienen, bis ein geschlossenes Erschliessungsstrassensystem hergestellt wurde.

Nach Norden wurden die Erschliessungswege in 5,0 bzw. 3,0 m Breite so verlängert, daß ein zügiger Anschluß an den bereits genannten Schul- und Radweg zum Schulgelände gefunden wird.

Die Erschliessungswege sollen im Sinne der Verkehrsberuhigung ausgebaut und gestaltet werden. wobei auf Hochborde und Parkbuchten verzichtet werden kann. Flächen für den ruhenden Verkehr sollen durch Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen markiert werden.  
Im Bebauungsplan Nr. 11 waren Strassenverkehrsflächen in einer Gesamtgrösse von 1 366 qm festgesetzt worden.  
In der 1. Änderung ist dieser Flächenanteil nahezu unverändert geblieben (1 397 qm), wobei zu beachten ist, daß das Erschliessungskonzept vielseitigere Möglichkeiten bietet.

## Planung

-----  
Beiderseits der Erschliessungsstrasse können Baugrundstücke von ca 30 m Tiefe geschaffen werden.  
Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung wurden folgende Anlagen und Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude § 4(2)1 BauNVO
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe § 4(2)2 BauNVO
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 4(2)3 BauNVO
- Ausnahmsweise sind zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern es sich um Kleinbetriebe in Sinne von § 3 BauNVO handelt § 4(3)1 BauNVO
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe § 4(3)2 BauNVO
  - Anlagen für Verwaltungen § 4(3)3 BauNVO
- Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe § 4(3)4 BauNVO
  - Tankstellen § 4(3)5 BauNVO

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,25 und Geschoßflächenzahl 0,3 sowie Geschoßzahl I) wurden unverändert wie in dem Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzt.  
In der eingeschossigen offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Bauweise entspricht somit der Art der Bebauung im westlichen angrenzenden Baugebiet "Im Wiesengrund".

Wie im Bebauungsplan Nr. 11 wurden auch in dieser 1. Änderung die Nettogrundstücksflächen so vorbereitet, daß 11-12 Einzelgrundstücke geschaffen werden können.

Entsprechend der geänderten Führung der Verkehrswege wurden auch die überbaubaren Grundstücksflächen im Planungsgebiet geändert.

Von dem Erschliessungsweg wurden Baugrenzen generell in 3,0 m Abstand geführt.

Überbaubare Flächen halten einen Abstand von 5,0 m von der Strasse "in den Reddern" und von der westlichen Plangebietsgrenze ein. In diesem westlichen Bereich ist somit insgesamt ein 10,0 m breiter Bereich geplant, der von Bebauung freizuhalten ist und für eine Durchgrünung der Bauflächen zur Verfügung steht.

An der Ostseite des Planungsgebietes wurden die überbaubaren Flächen nicht geschlossen. Damit ist die Möglichkeit offengehalten, Grundstückszuschnitte zu ändern, sobald die beschriebene Fläche östlich des Bebauungsplanes Nr. 11 für eine Bebauung erschlossen sein wird.

Die festgesetzte Geschoßflächenzahl darf durch Flächen in anderen Geschossen nur ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Überschreitung nicht mehr als 0,1 beträgt. (also GFZ max 0,4) Diese Festsetzung trägt dazu bei, eine aufgelockerte durchgrünte Siedlung zu erhalten.

#### textliche Festsetzungen gemäß Nds. Bauordnung

---

Die Festsetzung, daß für Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 30° zugelassen sind, berücksichtigt den gestalterischen Rahmen, der durch die westlich benachbarte Bebauung vorgegeben ist. Innerhalb dieses gesetzten Rahmens sind alle Formen von geneigten Dächern zugelassen worden, um den Gestaltungsspielraum der Bauwilligen nicht übermäßig einzuengen. Flachdächer können auf Nebengebäuden und kleinen Garagen (maximal Doppelgarage) errichtet werden, ohne das Ortsbild wesentlich zu beeinträchtigen.

In dieser Lage in der Nähe des Waldgebietes und des offenen Wiesenraumes "Teichenbruchsmoor" ist es wesentlich, daß Gebäude unaufdringlich gestaltet werden, um ein Einfügen in den Landschaftsraum zu erleichtern.

Daher wurden nur Materialien mit matter Oberfläche zugelassen und mit "natürlichen" Farbgebungen wie rot/rotbraun (Ziegelöne), die durch Einzelelemente in den ortstypischen Farben grün, weiß, braun aufgehellt werden können. Naturbelassene Holzflächen wurden ebenfalls an Teilflächen der Gebäudeaussenwände als ortstypisches Element zugelassen.

Die textliche Festsetzung zur Beschränkung der Flächenversiegelung dient der Ortsbildgestaltung und dem Schutz des Naturhaushaltes. Flächenversiegelungen ausserhalb der Gebäude sollen gering gehalten werden. Die notwendigen Flächenbefestigungen für Hauszuwegungen u.ä. müssen so gestaltet werden, daß Oberflächenwasser versickern kann und daß sie begrünt werden können. Über die Hälfte der Flächen eines jeden Baugrundstücks stehen somit für eine gärtnerische Nutzung und für eine Bepflanzung mit heimischen Arten zur Verfügung.

#### Grünflächen, Landschaftspflege, Flächen für die Bepflanzung

---

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt, um Festsetzungen in einem Gebiet zu ändern, das bereits für eine Bebauung vorbereitet war. Ein Eingriff in den freien unbeplanten Landschaftsraum wird somit vermieden, der Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde beachtet.

In diesem Änderungsverfahren wird die Möglichkeit genutzt, den Grünflächenanteil gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 11 zu vergrößern und um somit für einen Ausgleich für Flächenversiegelungen zu sorgen.

Wie im Bebauungsplan Nr. 11 wurde ein Kinderspielplatz im Norden des Planungsgebietes vorgesehen; allerdings wurde diese Fläche auf 430 qm vergrößert, u.a. um Raum für eine standortheimische Anpflanzung freizuhalten. Der Kinderspielplatz dient auch der Versorgung der Siedlungsbereiche "im Wiesengrund" und ist von dort über einen Fußweg erreichbar.

Im Bereich des Himmelpfortener Laufgrabens wurde eine 6,0 m breite öffentliche Grünfläche geplant, in der eine Vegetationsfläche mit Erlen, Weiden, Schneeball u.ä. entwickelt werden soll. Diese Fläche ergänzt die geplante Feucht- und Grünfläche, die im Bebauungsplan Nr. 10 A nördlich dieses Planungsgebietes vorgesehen wurde.

Innerhalb der Strassenverkehrsfläche sind mindestens sechs großkronige Laubbäume anzupflanzen, die auch der Beschattung der versiegelten Flächen dienen und damit zur Klimaverbesserung beitragen. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte können geringfügig unter Berücksichtigung von Grundstückszufahrten verändert werden.

Es wurde bereits ausgeführt, daß die Erschliessungswege im Sinne der Verkehrsberuhigung ausgebaut werden sollen. Im Rahmen dieser Ausbauplanung sollen weitere Baumstandorte innerhalb der Strassenbegrenzungslinien bestimmt werden, um einen alleeartigen Strassenraum zu erhalten.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen wurden 230 qm Flächen für Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Pflanzfläche sollen vorhandene Bäume (Kastanie, Linde) erhalten werden und in die Neuanpflanzungen integriert werden. Es ist darauf zu achten, daß vorhandene Bäume während der Bauzeit in ihrem Wurzelraum nicht beschädigt und vor Beeinträchtigungen geschont werden.

Darüber hinaus wurde festgesetzt, daß auf jedem privaten Baugrundstück mindestens ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen ist.

Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung wurde gewählt, um grössere zusammenhängende Freiflächen für eine Bepflanzung und gärtnerische Gestaltung zu behalten.

Die Grundflächenzahl von 0,25 wurde festgesetzt, um den versiegelten Flächenanteil im Planungsgebiet gering zu halten.

Die öffentlichen Grünflächen im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 haben eine Gesamtgrösse von 700 qm, auf den privaten Grundstücksflächen werden mindestens 5 000 qm für eine Bepflanzung und gärtnerische Nutzung zur Verfügung stehen.

Versiegelungswirkungen können durch die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ausgeglichen werden.

Durch eine Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen und sonstigen standortgerechten Arten wird eine Vernetzung zwischen dem Waldbereich "Staatsforst" und dem Schul- und Sportgelände erreicht, in dem umfangreiche Bepflanzungen angelegt werden sollen.

Folgende Pflanzenarten werden besonders empfohlen:

Bäume                      Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Esche,  
Vogelbeere, Weißdorn, Robinie

Stäucher                    Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe,  
Holunder, Pfaffenhütchen, Vogelkirsche,  
Heckenrose, Obststräucher

bodendeckende Arten

Efeu, Brombeere, Vinga minor,  
Johanniskraut

Wandberankungen und Einfachbegrünung von Flachdächern (z.B. von Garagen) können das Grünvolumen im Planungsgebiet vergrößern.

#### Ordnung des Bodens

---

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für bodenordnende Maßnahmen, falls sie erforderlich werden.

Die Eigentümer der Flächen sind bereit, das Gebiet für eine Erschließung und Bebauung zu veräußern. Die Gemeinde Himmelpforten wird die öffentlichen Grünflächen und die Verkehrsflächen erwerben und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes herrichten.

#### Immissionsschutz

---

In einer Entfernung von ca 90 m von dem Bebauungsplangebiet sind Schul- und Sportanlagen vorhanden bzw. sollen ausgebaut werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 A für dieses Schul- und Sportgelände wurde in einer schalltechnischen Untersuchung dargelegt, daß die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 eingehalten werden können. Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten sind hier nicht zu befürchten.

#### Technische Versorgung

---

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch Anschluß an die Versorgungsanlagen der Überlandwerk Nord-Hannover AG. Freileitungen und Trafostationen sind im Planungsgebiet nicht zu berücksichtigen.

Eine Satzung des Landkreises Stade regelt den Anschluß aller bebauten Grundstücke an die öffentliche Müllabfuhr mit Deponie in Wischhafen.

Eine Gasversorgung ist im Planungsgebiet über die Anlagen der Stadtwerke Stade möglich. Vor Beginn von Ausbaumaßnahmen ist der Versorgungsträger zu benachrichtigen, damit die Verlegung von Erdgasversorgungsleitungen veranlaßt und mit anderen Maßnahmen koordiniert werden kann.

Von vorhandenen oder geplanten Richtfunktrassen ist das Planungsgebiet nicht betroffen.

Für den Netzausbau der Deutschen Bundespost stehen Flächen in öffentlichen Strassen zur Verfügung. Beginn und Ablauf von Erschließungs- und Baumaßnahmen müssen mit dem zuständigen Fernmeldeamt abgestimmt werden, um eine Koordinierung erreichen zu können.

Die Wasserversorgung wird durch die Anlagen des Trinkwasserverbandes Stade Land sichergestellt. Standorte von Feuerlösch-einrichtungen müssen mit dem Verband abgestimmt werden.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Himmelpforten. Bestimmungen und Auflagen der Schutzzonenverordnung sind zu beachten.

Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt durch Anschluß an die Kläranlage Himmelpforten. Diese Anlage ist nach Erweiterung und Schaffung von Klärteichen in der Gemarkung Burweg ausreichend zur Entsorgung des Planungsgebietes bemessen. Das Schmutzwasser wird den vorhandenen Systemen in der Strasse "in den Reddern" zugeführt.

Es wird darauf hingewiesen, daß zur Zeit geprüft wird, Ob eine Erweiterung und Nachrüstung der Kläranlage am vorhandenen Standort möglich ist oder ob andere Alternativen (Neubau) an der Oste oder Anschluß an die Kläranlage der Stadt Stade gewählt werden müssen. Ein Anschluß an die Kläranlage Stade wird bevorzugt.

Oberflächenwasser- zumindest der Dachflächen soll auf den Einzelgrundstücken versickern oder aufgefangen werden. Innerhalb der Planstrassen werden Regenwassersammler verlegt werden, die das Oberflächenwasser nach Süden den vorhandenen Systemen in der Strasse "in den Reddern" zuleiten.

#### Städtebauliche Werte

-----	
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 hat eine Gesamtgrösse von	11 465 qm.
davon Verkehrsflächen - mit Bepflanzung	1 397,5 qm
öffentliche Grünflächen	700 qm
private Flächen für Bepflanzungen	230 qm

#### Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

-----	
Kosten der Verkehrserschliessung- Ausbau von Strassen mit Bepflanzung und Beleuchtung - einschließlich Grunderwerb	210 000.- DM
Gemeindeanteil 10 %	21 000.- DM

Herrichtung des Kinderspielplatzes und der öffentlichen Grünfläche am Graben einschließlich Grunderwerb	31 500.- DM
---	-------------

Kosten der Schmutzwasserentsorgung Sammler einschließlich der Schächte und der Grundstücksanschlüsse 160 lfdm	65 000.- DM
Die Kosten werden gemäß KAG gedeckt.	

Kosten der Oberflächenentwässerung 190 lfdm Sammler einschließlich der Grundstücksanschlüsse	53 200.- DM
Gemeindeanteil 10 %	5 320.- DM

Die Kosten der Stromversorgung, der Gas- und Wasserversorgung werden durch die Anschlußgebühren gedeckt, so daß kein Gemeindeanteil verbleibt. Die Gemeinde übernimmt die Kosten von Hydranten.

Summe der Kosten, die für die Gemeinde Himmelpforten entstehen werden	57 820.- DM
---	-------------

Himmelpforten, den 25. JUNI



Bürgermeister

*Bürgermeister*  
 Gemeindevize  
*Hardegen*

7.2.1993 19.2.1993 April 1993

textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 11,1.Änderung d. Gemeinde Himmelpforten

1.)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Bau NVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude § 4(2)1 BauNVO
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe § 4(2)2 BauNVO
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 4(2)3 BauNVO
- Ausnahmsweise sind zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn es sich um kleine Betriebe im Sinne des § 3 BauNVO handelt § 4(3)1 BauNVO
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe § 4(3)2 BauNVO
  - Anlagen für Verwaltungen § 4(3)3 BauNVO
  - nicht zulässig sind:
    - Gartenbaubetriebe § 4(3)4 BauNVO
    - Tankstellen § 4(3)5 BauNVO

2.)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten, soweit es sich um Gebäude handelt.

3.)

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht auf die zulässige Geschosßflächenzahl anzurechnen, wenn diese um nicht mehr als 0,1 überschritten wird. (GFZ max = 0,4)

4.)

Innerhalb der Strassenbegrenzungslinien sind mindestens 6 großkronige heimische Laubbäume anzupflanzen, die zur Pflanzzeit in 1,0 m Höhe einen Stammumfang von mindestens 15 cm aufweisen.

5.)

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum anzupflanzen, der zur Pflanzzeit einen Stammumfang von mindestens 15 cm aufweist. (Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind nicht verbindlich)

textliche Festsetzungen gemäß Nds. Bauordnung (NBauO)

a) Flachdächer sind nur für Garagen mit einer maximalen Grundfläche von 40 qm und für Nebengebäude zulässig.

Dächer von Hauptgebäuden müssen eine Neigung von mindestens 30° haben.

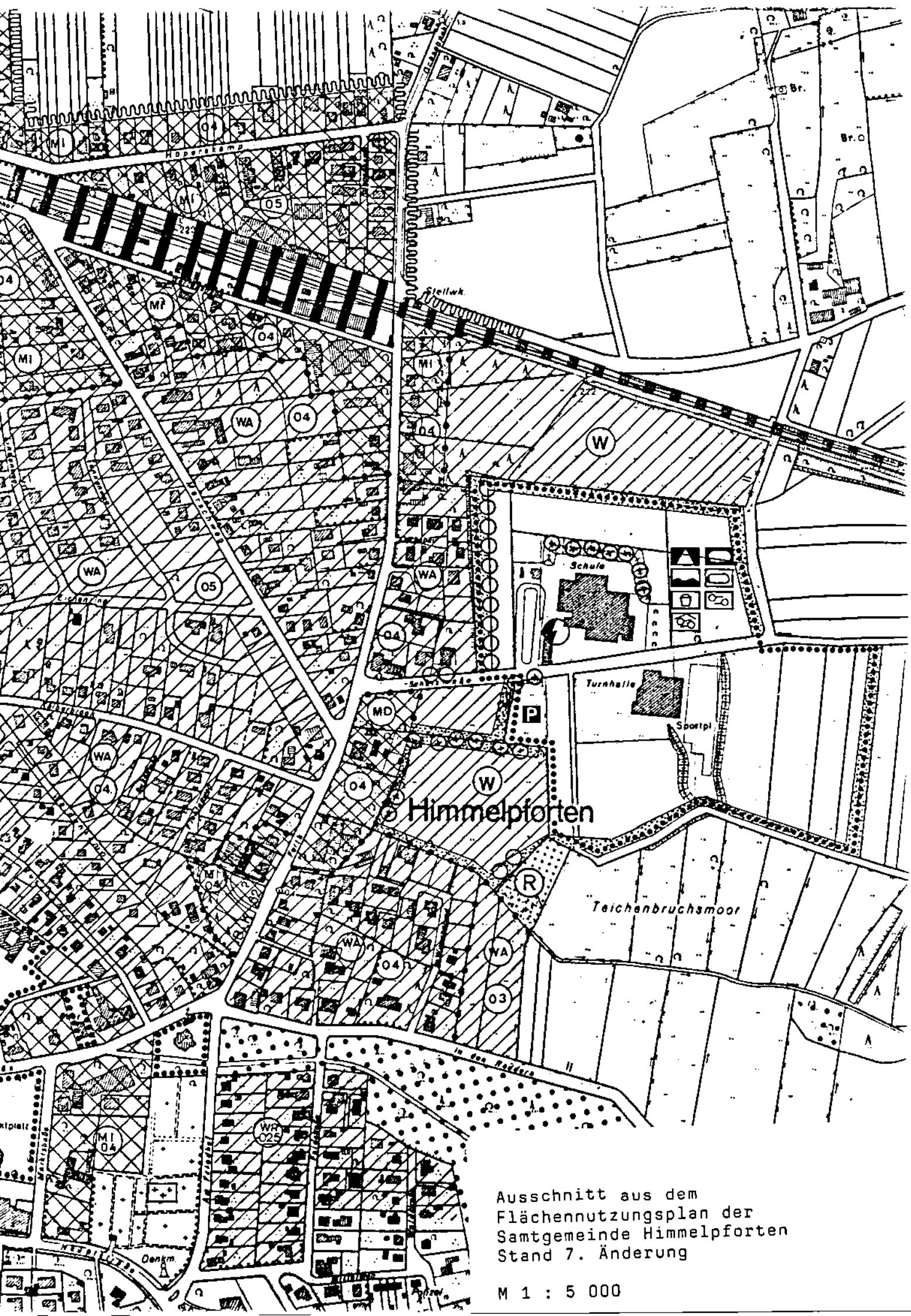
b) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Die Summe aller befestigten Flächen (Gebäude, Garagen, Stellplätze, Freisitze, Zuwegungen) darf maximal 40 % der Grundstücksfläche einnehmen.

Freisitze, Hauszuwegungen, Stellplätze u.ä. sind mit einer wasserdurchlässigen, begrünbaren Befestigung zu versehen. (Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen o.ä.)

c) Die Aussenwandflächen und sichtbaren Dachflächen der Gebäude dürfen nur in Materialien mit matter Oberfläche in den Farbtönen rot/rotbraun ausgeführt werden.

An Nebengebäuden und an maximal 1/5 der Aussenwandflächen von Gebäuden sind Farbgebungen wie grün, braun, weiß und Holz-naturbelassen- mit matter Oberfläche- zulässig.





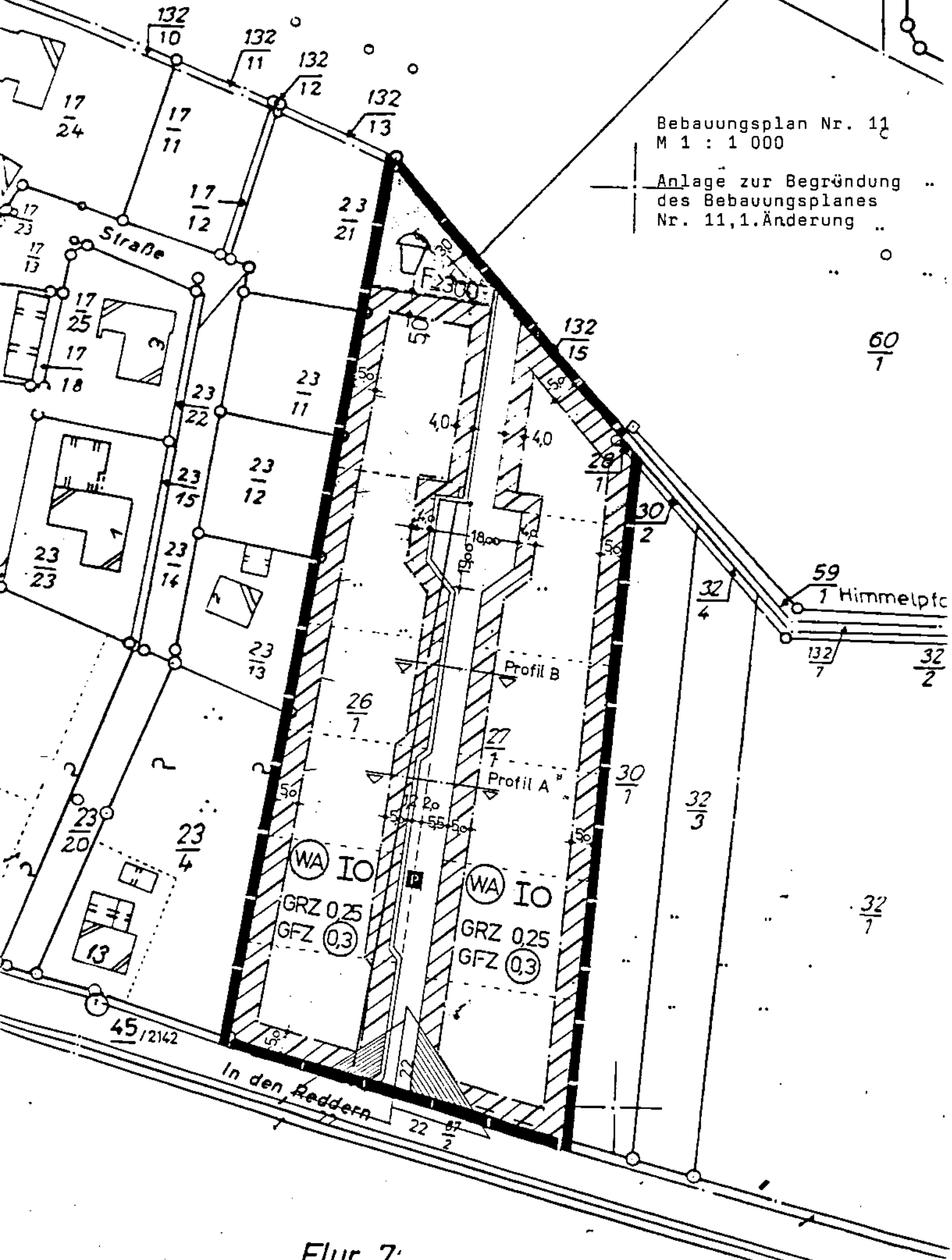
Ausschnitt aus dem  
 Flächennutzungsplan der  
 Samtgemeinde Himmelpforten  
 Stand 7. Änderung

M 1 : 5 000

# Flur 4

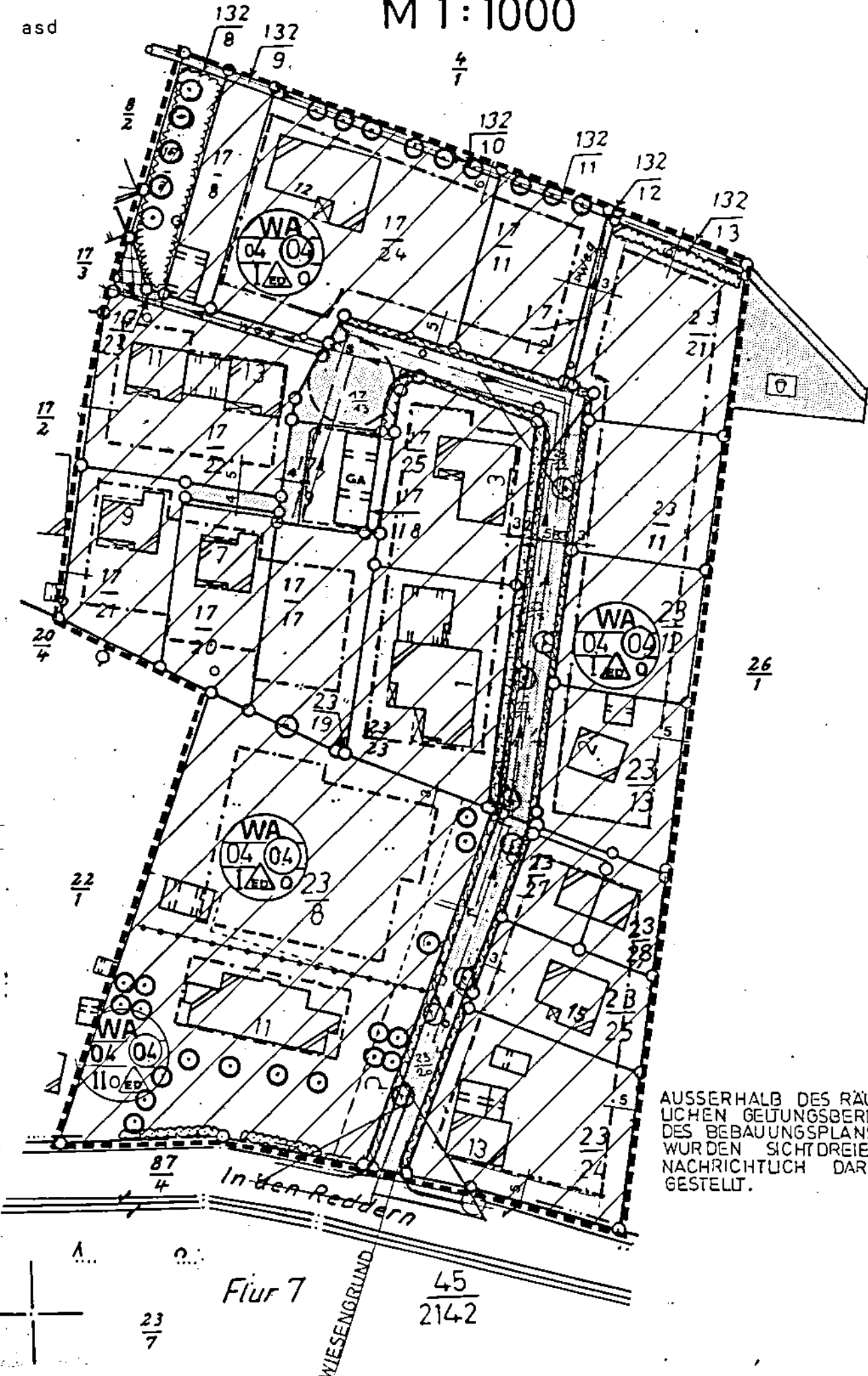
Bebauungsplan Nr. 11  
M 1 : 1 000

Anlage zur Begründung  
des Bauungsplanes  
Nr. 11, 1. Änderung ..



M 1:1000

asd



AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS WURDEN SICHTDREIECKE NACHRICHTLICH DAR — GESTELLT.

Flur 7

45  
2142

23  
7

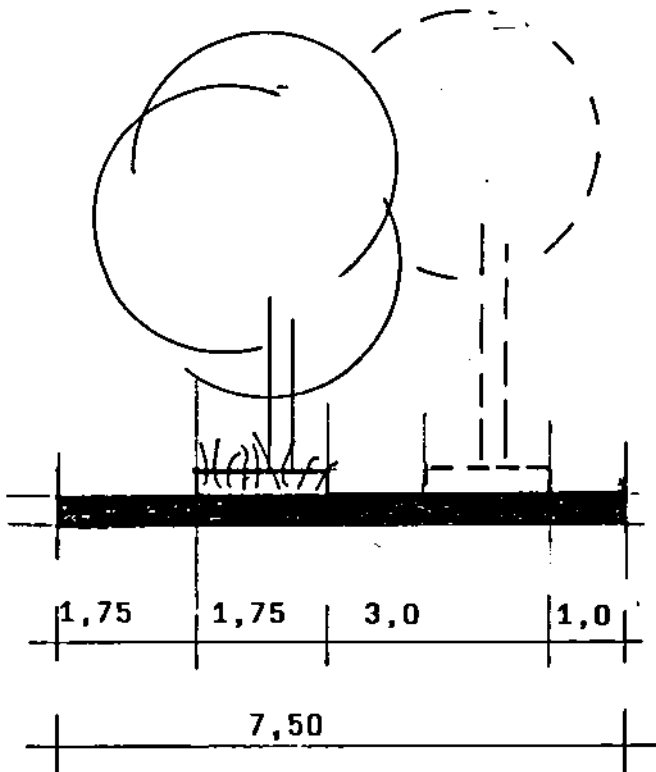
3

4

5

6

7



Schnitt A - A

Vorschlag zur Gliederung  
 der Erschliessungswege im  
 Gebiet des Bebauungsplanes  
 Nr.11,1.Änderung M 1 : 1 00

