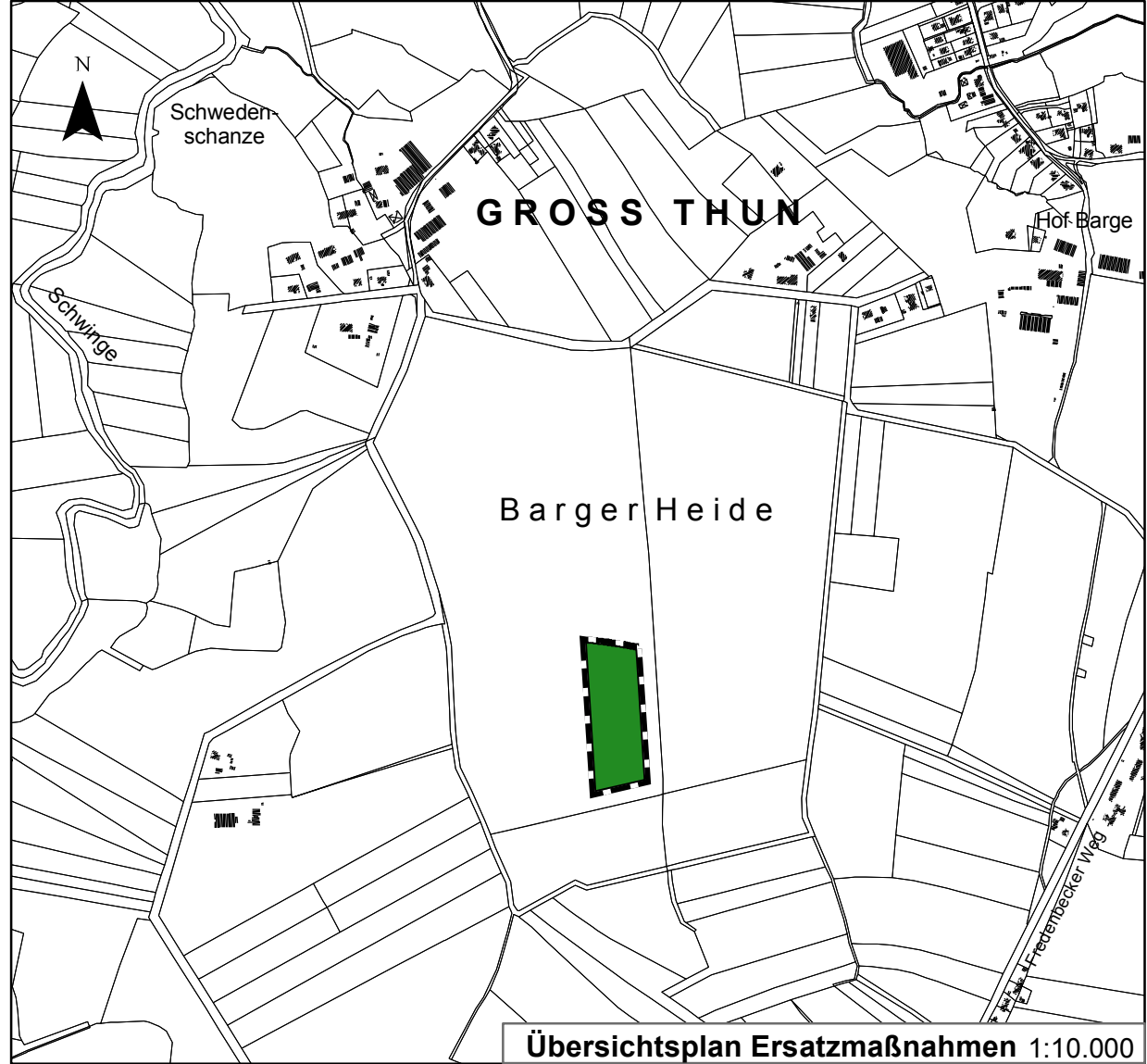
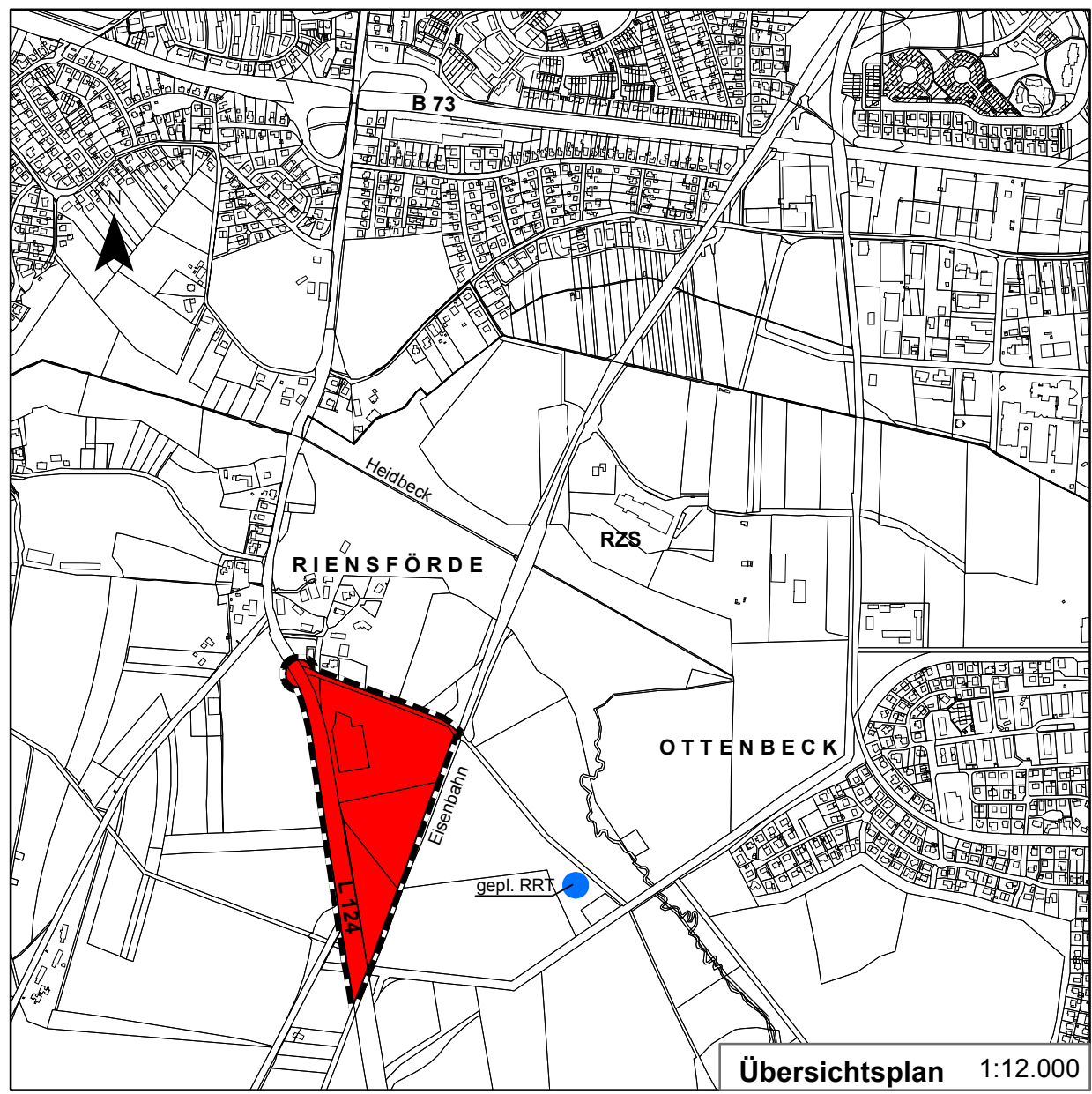


- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. GRZ 0,3 2.5. Grundflächenzahl
 - z.B. III 2.7. Zahl der Vollgeschosse
 - z.B. FH 2.8. Firsthöhe
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 3.1. offene Bauweise
 - 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.5 Baugrenze
- 5. überörtlicher Verkehr**
- 5.1.2 überört./ört. Hauptverkehrsstraßen
- 6. Verkehrsflächen**
- 6 Örtliche Verkehrsflächen
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
- 7. Versorgungsanlagen, Vor- und Entsorgung**
- 7a Elektrizität
- 9. Grünflächen**
- 9 Grünflächen
 - 9d Spielplatz
 - 9ee Öffentliche Grünflächen
 - 9pr Private Grünflächen
- 11. Aufschüttungen, Abgrabungen**
- 11.1 Umgrenzung Aufschüttungen
- 13. Naturschutz**
- 13.1 Umgrenzung Maßnahmen für Naturschutz
- 15. Sonstige Planzeichen**
- 15.6 Umgrenzung Schutz gegen Umwelteinwirkungen
 - 15.9c Stützmauer
 - 15.11 Umgrenzung Sicherung gegen Naturgewalten
 - 15.13 Grenze des Bebauungsplans



VERFAHREN

Der VA der Hansestadt Stade hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. _____ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich im Stader Tageblatt bekanntgemacht.

HANSESTADT STADE
Der Bürgermeister
Stade, den _____ (Jacobs) (Siegel)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am **11.06.2008**

HANSESTADT STADE
Der Bürgermeister
Stade, den **15.06.2009** gez. Jacobs (Jacobs) (Siegel)

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB erfolgte am **11.06.2008**

HANSESTADT STADE
Der Bürgermeister
Stade, den **15.06.2009** gez. Jacobs (Jacobs) (Siegel)

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 (4) des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 167, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1985 Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **12.08.2009**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den **15.12.2009** gez. Kruse (öffentl. best. Verm. Ing.) (Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich III, Abteilung Planung, Umwelt und Grundstücke der

HANSESTADT STADE
Der Bürgermeister
Stade, den **14.05.2009** gez. Jacobs (Jacobs) (Siegel)

Der VA der Stadt Stade hat in seiner Sitzung am **25.01.2009** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Beteiligten gem. § 4 (2) wurden am **04.02.2009** über die Auslegung beschickt und zur Abgabe der Stellungnahmen aufgefordert. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **31.01.2009** ortsüblich im Stader Tageblatt bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **29.02.2009** bis **10.03.2009** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

HANSESTADT STADE
Der Bürgermeister
Stade, den **11.03.2009** gez. Jacobs (Jacobs) (Siegel)

Der VA der Stadt Stade hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die ortsübliche Auslegung im Sinne von § 4a (3) Satz 2 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden _____ ortsüblich im Stader Tageblatt bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

HANSESTADT STADE
Der Bürgermeister
Stade, den _____ (Jacobs) (Siegel)

Der VA der Stadt Stade hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a (3) Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

HANSESTADT STADE
Der Bürgermeister
Stade, den _____ (Jacobs) (Siegel)

Der Rat der Stadt Stade hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) 4-2) BauGB in der Sitzung am **05.08.2009** als Satzung (§ 19 (1) BauGB) sowie die Begründung in der Fassung vom **14.05.2009** beschlossen.

HANSESTADT STADE
Der Bürgermeister
Stade, den **16.08.2009** gez. Schröder-Doms (Schröder-Doms) (Siegel)

Der Beschluss des Rates über den Bebauungsplan ist gemäß § 19 (3) BauGB am **12.08.2009** im Stader Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

HANSESTADT STADE
Der Bürgermeister
Stade, den **14.09.2009** gez. Jacobs (Jacobs) (Siegel)

Aufgrund §§ 1 (3) und 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit § 40 Nds. Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (NGVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2006 (NGVBl. S. 575), hat der Rat der Stadt Stade den Bebauungsplan Nr. 438/2, Riensförde 1* für das Gebiet östlich der Harsefelder Straße mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 56 Nds. Bauordnung (NBauO), bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 – Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Spielflächen und Tankstellen sind gemäß § 4 (3) Nr. 2 und 5 BauNVO ausgeschlossen.
- Je Einzelhaus ist eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² einzuhalten. Es sind max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Mindestgrundstücksgröße von 320 m² einzuhalten.
- Das 2. Vollgeschoss ist entweder nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig, oder ausnahmsweise als voll ausgebautes Dachgeschoss oder Staffelgeschoss. Dabei darf eine Firsthöhe von 6,00 m über Oberkante des natürlichen Geländes nicht überschritten werden.
- Überhalb des 2. Vollgeschosses darf kein weiteres errichtet oder das Dach ausgebaut werden.
- Abweichend von § 19 (4) BauNVO sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie unterirdische Anlage nur um bis zu 30 % der Fläche des Baugrundstückes zulässig.
- Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.

§ 2 – Versorgungsanlagen

Auf der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz, ist an geeigneter Stelle eine Trafostation zulässig.

§ 3 – Vorhandene Leitungen

Vor Beginn von Bodenaustausch, bodenverbesserungs- und Aushubarbeiten haben sich die Veranlasser sowie die ausführenden Firmen über die genaue Lage vorhandener oder vermuteter Leitungssysteme zu informieren und alle erforderlichen Unterlagen zu beschaffen.

§ 4 – Schallschutz

Im Plangebiet sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz von Straßen- und Schienenverkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz, Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 24 BauGB). Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989):

Lämpelbereich	Erforderliche resultierende Schalldämmung der Außenbauteile von Räumen, die zum Schlafen genutzt werden
III	erf. R _{w, res} = 35 dB
IV	erf. R _{w, res} = 40 dB
V	erf. R _{w, res} = 45 dB

Für vollständig von der Bahnstrecke abgewandte Gebäudeseiten in den Lämpelbereichen IV und V sowie im Lämpelbereich III mit Ausnahme der ersten Baureihe entlang der L 124 kann das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R_{w, res} verringert werden.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R_{w, res} gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschl. Dach und Dachschrägen. Der Nachweis für erforderliche Schalldämm-Maße von erf. R_{w, res} ≥ 35 dB ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 mit Beiblatt 1.

Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an Gebäudesetten mit erf. R_{w, res} zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

§ 5 – Erdfallgebiete

Der Nordrand liegt im Umfeld von Erdfällen (gemäß Baugrundplankarte vom Nds. Landesamt für Bodenforschung, 12/09). Gefährdungskategorie GK 5. Die erhöhten konstruktiven Anforderungen an Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten sind zu beachten.

§ 6 – Archäologische Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der landschaftlichen Situation – Hanglage am Heidebeck – und der Luftbildauswertung archaische Denkmale zu vermuten.

Nach § 13 (1) Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist vor Beginn der Erdarbeiten eine Genehmigung durch die archaische Denkmalpflege der Stadt Stade, Tel. 04141401 410, erforderlich.

Die Kosten für Sondierungen und ggf. sich daraus ergebende weitere archaische Untersuchungen trägt der Verursacher. Werden bei Erdarbeiten Spuren vor- oder frühgeschichtlicher Siedlungen angeschnitten, ist die Baumaßnahme in diesem Bereich unverzüglich einzustellen (§§ 14 und 35 NDSchG). Die archaische Denkmalpflege der Stadt Stade ist umgehend zu benachrichtigen.

§ 7 – Oberflächenentwässerung

- Nicht belastetes Oberflächenwasser von versiegelten Flächen, insbesondere von Dachflächen, ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser verwendet wird.
- Zur geregelten Abführung des anfallenden Regenwassers wird ein Regenwasserrückhaltebecken auf dem städtischen Flurstück 31/2 der Flur 45 von Stade für ein Volumen von mindestens 3.300 m³ angelegt. Er ist hinsichtlich Ufergestaltung und Bepflanzung als natürliches Gewässer zu entwickeln.

§ 8 – Kompensationsmaßnahmen auf privaten Grundstücken

- Nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist je Einzel- bzw. Doppelbaugrundstück ein Laubbaum der Arten Eiche, Rotbuche, Hainbuche, Birke, Eberesche, Feldahorn oder Vogelkirsche mit Stammumfang 16–18 cm zu pflanzen.
- An öffentlichen Flächen zugewandten Grundstücksgrenzen sind auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 BauGB standortthemische Laubhecken der Arten Buche, Hainbuche, Feldahorn, Gemeiner Flieder, Gemeine Heckenkirsche, Hesel, Hundstee, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Schlehe und/oder Weißdorn als Einfriedungen zu pflanzen. Als Pflanzgröße werden 1x verpfl. leichte Sträucher, 70-90 cm, oder Heckenpflanzen 1x verpfl., 80-100 cm empfohlen.

§ 9 Kompensationsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen

- Ersatzbäume für nach Baumschutzsatzung geschützte Eichen sind gemäß Baumschutzsatzung, jedoch mit einem Stammumfang von 20/25 cm im Plangebiet, nach Möglichkeit im Umfeld der Eingriffsfläche zu pflanzen.
- Nach § 9 (1 a) BauGB ist eine Teilfläche von 0,075 ha des Flurstücks 28/1 der Flur 45 von Stade mit 6 Eichen, StU 20-25 cm zu bepflanzen. Die Fläche ist mit max. 1 Mahd jährlich als Ruderalflur zu entwickeln.
- Nach § 9 (1a) BauGB wird eine Teilfläche von 1,89 ha des Flurstücks 2/1 der Flur 47, Gemarkung Stade (Flächenpool Barger Heide), diesem Bebauungsplan als Ersatzfläche zugeordnet.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT – Anforderungen an die Gestaltung

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 56 NBauO sind folgende Anforderungen an die Gestaltung zu stellen.

§ 1 – Bauweise

Holzhäuser in Blockbauweise mit halbrunden oder runden Holzelementen sind nicht zulässig.

§ 2 – Dachgestaltung

- Hausdächer sind als geneigte Dächer mit mind. 30° Neigung zu errichten. Ausnahmsweise dürfen Gebäude mit einem 2. Vollgeschoss (siehe Teil A § 1 Nr. 3 und 4) eine geringere Dachneigung als 30° aufweisen.
- Als Dacheindeckung ist nur nicht glänzendes, ziegelrotes bis rotbraunes Material zulässig.

§ 3 – Ausnahmen zur Energieeinsparung und zur Verwendung von Solarenergie

Soweit Wohngebäude als „Passivhäuser“, d.h. als Gebäude, in denen die thermische Behaglichkeit nach ISO 7730 allein durch Nachheizen oder Nachkühlen des Frischluftstroms, der für die ausreichende Luftqualität nach DIN 1946 erforderlich ist, gewährleistet ist – ohne dazu zusätzliche Umluft zu verwenden – errichtet werden sollen, ist eine Ausnahme von diesen Anforderungen an die Gestaltung zulässig. Dies gilt auch, soweit Anlagen zur Erzeugung von thermischer oder elektrischer Energie als Solaranlagen auf dem Dach angebracht werden sollen.

§ 4 – Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. § 91 (3) NGO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese gestalterischen Anforderungen verstößt. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.

§ 5 – Verfahrensschlussvermerk

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 438/2 „Riensförde 1“ treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 438 außer Kraft.

Stade, den 14. 09. 2009

gez. Rieckhof
Andreas Rieckhof
Bürgermeister

STADT STADE

Bebauungsplan Nr. 438/2 "Riensförde 1"

für das Gebiet östlich der Harsefelder Straße mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 56 Nds. Bauordnung (NBauO)

Gemarkung Stade Flur 45, 46

1 : 1.000 / 10.000 / 12.000

HANSESTADT STADE
Fachbereich III
Bauen und Stadtentwicklung

Bearbeiter: Läm./Wi.
Mai 2008
geändert: November 2008
geändert: März 2009
geändert: Mai 2009