



Der Traum vom Haus  
beginnt mit einem  
soliden Grundstück.  
Nottensdorf – Op de Lust II

[www.op-de-lust-2.de](http://www.op-de-lust-2.de)



Verkauf ab sofort!  
Bebaubar ab  
Juli 2011

Ein ganz persönlicher Grund, der für Nottensdorf spricht:

## Erwerben Sie Ihr Grundstück im Neubaugebiet Op de Lust II

Die HBI Hausbau-Immobiliengesellschaft mbH bietet als Erschließungsträger in Nottensdorf, Gemeinde Horneburg, ab sofort Grundstücke zum Kauf an.

Nähere Informationen zu diesem Bauplatzverkauf erhalten Sie auf den folgenden Seiten. Sollten Sie weitere Auskünfte benötigen, steht Ihnen Herr Mike Wattering als Ansprechpartner zur Verfügung.

**Ihr persönlicher Ansprechpartner:**

**Mike Wattering**

**Telefon: 04163 / 86 88 0 - 25**

**E-Mail: [m.wattering@hbi-immo-gmbh.de](mailto:m.wattering@hbi-immo-gmbh.de)**



Von alten Fachwerkhäusern, über historische Gedenkstätten bis hin zum modernen Freizeitpark: Nottensdorf hat viele Gesichter

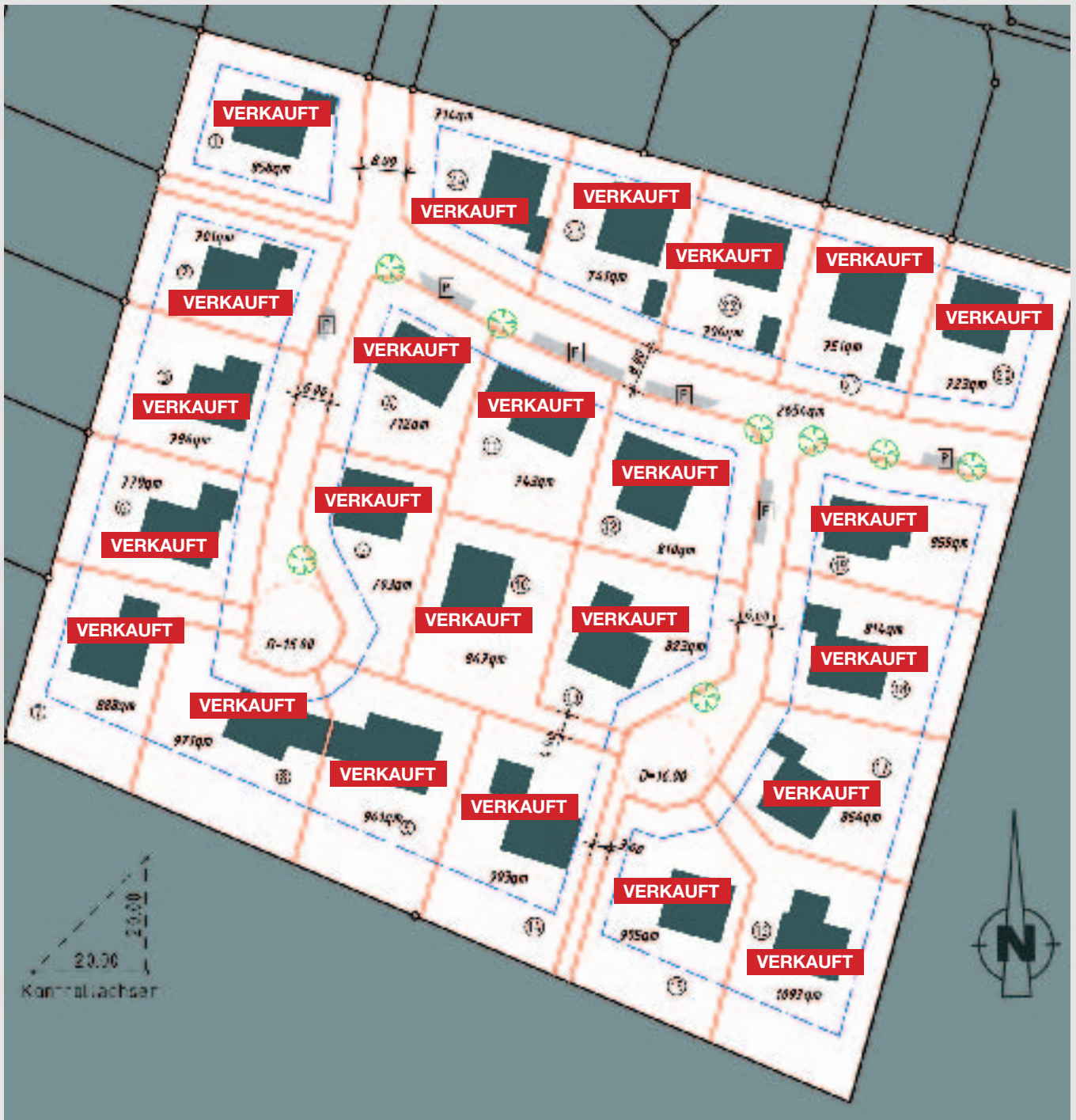
## Nottensdorf – Wohnen und Leben in idyllischer Umgebung

Nottensdorf (*plattdeutsch Nottensdörp*) ist eine Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Horneburg in Niedersachsen, umgeben von Wald und Feldern. Durch die Nähe zur Bundesstraße B 73 sind die Städte Buxtehude (6 km) und Stade (15 km) schnell zu erreichen. Das „Alte Land“ und die Elbe sind nur einige Minuten (8 km) entfernt. Die Metropole Hamburg mit ihren Sehenswürdigkeiten und Theatern ist mit dem Auto, oder den öffentlichen Verkehrsmitteln (circa 40 km) gut erreichbar.

Über die Landstraße nach Sittensen (25 km) und Horneburg (3 km) gelangen Sie an die Autobahnanschlüsse zur A1 und A26. Für Pendler oder Ausflügler, die nicht mit dem Auto fahren wollen, bieten die Bahnhöfe in Neukloster und Buxtehude den direkten Anschluss an das Hamburger-Verkehrsnetz (HVV).

Nottensdorf wurde 1270 erstmals urkundlich erwähnt und bis 1960 prägten Bauernhöfe das malerische Dorfbild. Heute ist Nottensdorf ein begehrter Wohnort mit Kindergarten, Arztpraxis, Hotel und einem modernen Freizeitpark.

Mit dem Neubaugebiet „Op de Lust II“ ermöglicht Ihnen die Gemeinde Horneburg gemeinsam mit der HBI Hausbau-Immobilien-Gesellschaft mbH als realisierender Erschließungsträger, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.



Gemeinde: Nottensdorf  
Gemarkung: Nottensdorf  
Flur: 1  
AktENZEICHEN: 9/90/070  
Stand: 21.12.2011  
Zeichnung nicht maßstäblich

Grundstück / Nummer	Grundstück in qm	Preis in Euro	Verfügbarkeit
1	--	--	VERKAUFT
2	--	--	VERKAUFT
3	--	--	VERKAUFT
4	--	--	VERKAUFT
5	--	--	VERKAUFT
6	--	--	VERKAUFT
7	--	--	VERKAUFT
8	--	--	VERKAUFT
9	--	--	VERKAUFT
10	--	--	VERKAUFT
11	--	--	VERKAUFT
12	--	--	VERKAUFT
13	--	--	VERKAUFT
14	--	--	VERKAUFT
15	--	--	VERKAUFT
16	--	--	VERKAUFT
17	--	--	VERKAUFT
18	--	--	VERKAUFT
19	--	--	VERKAUFT
20	--	--	VERKAUFT
21	--	--	VERKAUFT
22	--	--	VERKAUFT
23	--	--	VERKAUFT
24	--	--	VERKAUFT

**Stand: 21.12.2011**

Unser Verkaufsangebot versteht sich zzgl. Schmutz- und Regenwasserschacht bis 1 Meter auf dem Grundstück. Die Lage (Positionierung) der beiden Schächte wird von den Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen vorgegeben. Die Herstellung der Hausanschlussleitungen erfolgt bauseits durch die Erwerber. **Änderungen vorbehalten. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich.**

# GEMEINDE NOTTENS DORF

SAMTGEMEINDE HORNEBURG

LANDKREIS STADE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 19

### "Op de Lust II"

mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach NBau0

Vorlage Abwägung / Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

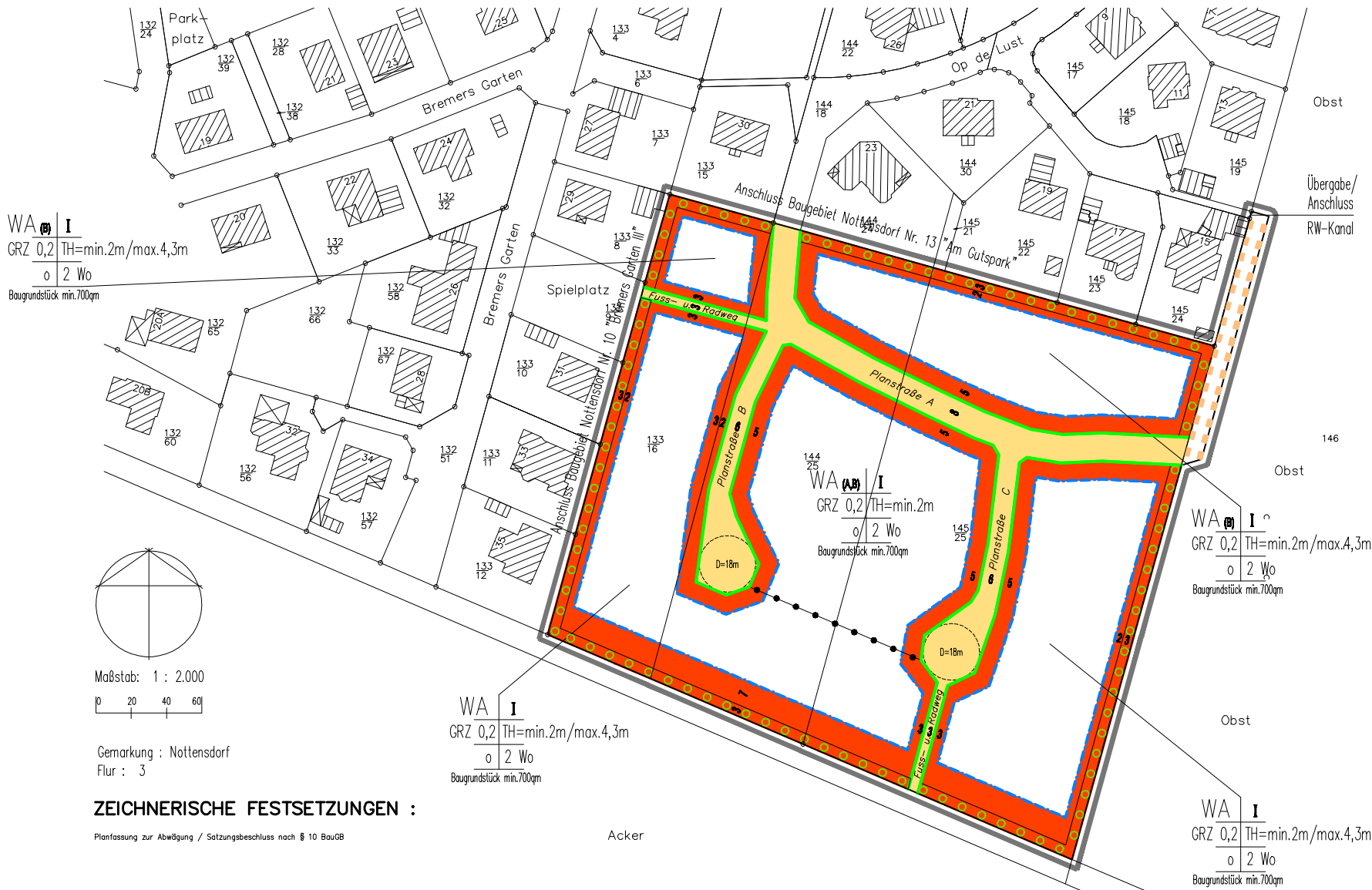
GULEKE + PARTNER  
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

21640 HORNEBURG VORDAMM 12  
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS

☎ 04163-7731 FAX 808161  
PLANER + ARCHITEKTEN

[www.stadtlandfluss-horneburg.de](http://www.stadtlandfluss-horneburg.de)





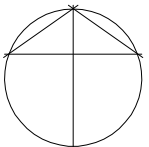
WA **I**  
 GRZ 0,2 TH=min.2m/max.4,3m  
 o 2 Wo  
 Baugrundstück min.700qm

WA **(A,B) I**  
 GRZ 0,2 TH=min.2m  
 o 2 Wo  
 Baugrundstück min.700qm

WA **I c**  
 GRZ 0,2 TH=min.2m/max.4,3m  
 o 2 Wo  
 Baugrundstück min.700qm

WA **I**  
 GRZ 0,2 TH=min.2m/max.4,3m  
 o 2 Wo  
 Baugrundstück min.700qm

WA **I**  
 GRZ 0,2 TH=min.2m/max.4,3m  
 o 2 Wo  
 Baugrundstück min.700qm



Maßstab: 1 : 2.000  
 0 20 40 60

Gemarkung : Nottensdorf  
 Flur : 3

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :**

Planfassung zur Abwägung / Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

Acker

# BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "Op de Lust II"

## PLANZEICHENERKLÄRUNG :

ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990



Allgemeines Wohngebiet (WA – § 4 BauNVO) [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB] (s. textliche Festsetzung)  
Für die mit Buchstaben A und B bezeichneten Flächen gelten abweichende Festsetzungen zur Traufhöhe (TH) (s.a. Textliche Festsetzung Ziffer 1.5) sowie zum Außenwandmaterial (s.a. Örtliche Bauvorschrift Ziffer 1.4)

2Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (Wo) in Wohngebäuden [§ 9 (1) Nr. 6 BauGB] (s. textliche Festsetzung)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN :

GRZ 0,2

Grundflächenzahl (GRZ), Dezimalzahl als Beispiel

I

Zahl (Z) der Vollgeschosse als Höchstmaß (Z=I römische Ziffer)

TH

Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe (TH) (s. textliche Festsetzung)

OK<sub>FFEG</sub>

Höhe baulicher Anlagen: OK=Oberkante Fertig-Fußboden Erdgeschoss (FFEG) (s. textliche Festsetzung)

BAUWEISE / BAUGRENZE :

o

Offene Bauweise (o – § 22 (2) BauNVO) (s. textliche Festsetzung)

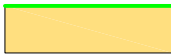


Nicht überbaubare Fläche (s. textliche Festsetzung)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Überbaubare Fläche [§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB]

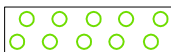
VERKEHRSFLÄCHE :



Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT :



Umgrenzung von privaten Flächen für standortgerechte Gehölzpflanzung

Hier : Ortsbildgestaltung / Ortsrandgestaltung / Windschutz [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

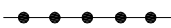
SONSTIGE PLANZEICHEN :



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde [§ 9 (1) 21 BauGB]



Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes [§ 9 (7) BauGB]



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER :



Vorhandene bauliche Anlage



Vorhandener Einzelbaum

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

### 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN

- 1.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist auf 700 qm festgesetzt.
- 1.2 Die Zahl der Wohneinheiten (Wo) gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist pro Baugrundstücke auf max. 2 Wo in einem Gebäude festgesetzt.
- 1.3 Pro Wohneinheit (Wo) ist Fläche von mindestens 18 qm für 2 PKW-Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB auf den Baugrundstücken nachzuweisen und dauerhaft in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 1.4 Die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK FF EG) darf im Mittel maximal die Höhe von 0,5 m, gemessen von der Mitte der zur öffentlichen Straße zugewandten Gebäudeseite zur Oberkante der nächstgelegenen Erschließung, nicht überschreiten.
- 1.5 Die zulässigen Traufhöhen (TH) von mindestens 2 Metern und maximal 4,3 Metern sind bezogen auf die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (OK FF EG) (vgl. Ziffer 1.4). In der mit Buchstabe A bezeichneten WA-Fläche ist kein Maß zur maximal zulässigen Traufhöhe (TH) festgesetzt.

### 2. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Garagen und offene Garagen (Carport / überdachte Stellplätze) nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO.

### 3. GRÜNORDNUNG / ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Alle Pflanzarbeiten sind im Sinne der DIN 18916 - Pflanzen und Pflanzarbeiten (Pflanzenqualität, Bodenvorbereitung, Sicherung, Entwicklungspflege) fachgerecht durchzuführen. Es sind nur standortheimische Gehölzarten nach der Gehölzliste des LK STD (vgl. Anhang zur Begründung) zulässig.  
Die Pflanzungen sind nach Durchführung der Erschließungsanlagen abschließend herzustellen, spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode und dauerhaft zu unterhalten.  
Abgänge sind entsprechend zu ersetzen.

- 3.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass mindestens 1 Laubbaum pro 200 qm versiegelter Fläche anzupflanzen ist. Zum Zeitpunkt der Ausführung ist Pflanzware mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden.
- 3.2 Pro Wohneinheit (Wo) ist zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (parallel der Planstraßen im Bereich der nicht überbaubaren Vorgartenflächen) jeweils ein standortgerechter Laub- / Obstbaum (Hochstamm) als Neupflanzung vorzunehmen. Zum Zeitpunkt der Ausführung ist Pflanzware mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu verwenden.
- 3.3 Innerhalb der privaten Fläche für Anpflanzungen ist für Bäume zum Zeitpunkt der Ausführung Pflanzware mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Für Sträucher sind als Qualität Heister oder 1 x verpflanzte Ware (Pflanzschema / -abstände 1,25 x 1,25 m) zu verwenden.

### 4. TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich als Erdleitungen zu verlegen.

### 5. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Der planungsrechtliche Eingriff für den Geltungsbereich löst ein Ausgleichsdefizit von 3.983 qm aus. Für die naturschutzfachliche Kompensation (vgl. UB) stellt die Gemeinde eine geeignete Ersatzfläche. Die Zuordnung wird vertraglich im Rahmen von § 11 BauGB festgelegt.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach NBauO :

Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den § 56, 91, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind folgende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt :

1. Zulässiges Außenwandmaterial :
  - 1.1 Verblendmauerwerk im Farbspektrum von RAL 2001 (Rotorange) bis RAL 3003 (Rotbraun).
  - 1.2 Fachwerk, konstruktiv (keine Fachwerkimitation), Gefache in Verblendmauerwerk gem. Farbspektrum zu Ziffer 1.1.
  - 1.3 Holzbauweise (keine Blockbohlen, Rundhölzer oder Vollstämmen) in senkrechter Struktur (z.B. als Deckelschalung) im Farbspektrum nach Ziffer 1.1 oder RAL 7030 (Steingrau) bis RAL 7039 (Quarzgrau).
  - 1.4 In den mit Buchstabe **B** bezeichneten WA-Flächen ist als Außenwandmaterial auch Putz gem. folgendem Farbspektrum zulässig : RAL 1000 (Grünbeige) bis RAL 1002 (Sandgelb), RAL 1013 (Perlweiß) bis RAL 1015 (Hellelfenbein), RAL 1019 (Graubeige) bis RAL 1024 (Ockergelb), RAL 2001 (Rotorange) bis RAL 3003 (Rotbraun), RAL 7034 (Gelbgrau) bis 7039 (Quarzgrau), RAL 9001 (Cremeweiß) bis RAL 9002 (Grauweiß) und RAL 9018 (Papyrusweiß).
  - 1.5 Andere Materialien wie Beton, Stahl und Stegfalzblech sind für Teilflächen oder Bauteile zulässig, wenn Außenwandmaterial nach den v.g. Ziffern mit bis zu 70 % vorherrschend bleibt. Ausgenommen sind Verglasungen von Wintergärten, Vordächern und o. ä. untergeordnete Bauteile.
  
2. Zulässige Dacheindeckung :
  - 2.1 Dachziegel / -steine im Farbspektrum von RAL 2001 (Rotorange) bis RAL 3003 (Rotbraun) oder RAL 7010 (Zeltgrau) bis 7016 (Anthrazitgrau).
  - 2.2 Weicheindeckung / extensive Gründächer.
  - 2.3 Für untergeordnete Dachaufbauten, Garagen, offene Garagen (Carpport) und Nebenlagen ist auch Blecheindeckung zulässig.
  
3. Dachformen / Dachneigungen. Zulässig sind :
  - 3.1 Hauptdächer als geneigte Dächer (kein Vollwalm) mit Dachneigungen von 30° bis 55°.
  - 3.2 Gegeneinander versetzte bzw. kombinierte Pultdächer mit einer Dachneigung ab 25°.
  - 3.3 Dachgauben sind nur als Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf ein Drittel der jeweiligen Firstlänge nicht überschreiten.
  - 3.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
  
4. Nicht zulässige Baumaterialien / -teile :
  - hochglänzende oder spiegelnde Oberflächen.
  - ungestrichenes Aluminium.
  
5. Zulässige Einfriedungen :
  - Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketzaun etc.).
  - Lebendhecken aus standortgerechten Gehölzen ggf. in Verbindung mit Drahtzaun.
  - Mauern aus Natursteinen bzw. Ziegelsteinen im Farbspektrum gem. Ziffer 1.1.
  
6. Grundstückseinfriedungen an den erschließenden Straßen sind nur in einer Höhe bis 1 m über Fahrbahnoberkante zulässig.
  
7. Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Dachhaut liegen oder parallel zu ihr in einem Abstand bis maximal 0,2 m und nicht mehr als 2/3 einer Dachfläche beträgt.

### AUSNAHMEN gem. § 31 BauGB :

Ausnahmen von den Ziffern 1 bis 3 gelten für Nebenanlagen (untergeordnete Bauteile und Anlagen wie z.B. Überdachungen, Wintergärten etc.) nach § 14 (1) BauNVO sowie für offene Garagen (Carpport) nach § 12 BauNVO i.V.m. GaVO / NBauO.  
Ebenso gelten die v.g. Bauvorschriften nicht für Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO.

### ORDNUNGSWIDRIGKEITEN :

Ordnungswidrig im Sinne von § 91 (3) NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr der Unternehmer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 500.000 geahndet werden.