

SATZUNG DER GEMEINDE HAMMAH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "Am Hülshorn"

mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hammah diesen Bebauungsplan Nr. 24 "Am Hülshorn" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hammah, den _____ (Der Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 "Am Hülshorn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Hammah, den _____ (Der Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.11.2019). 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.

Stade, den _____ (öffentl. best. Vermessungsg.)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 24 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Hammah, den _____ (Der Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 24 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hammah, den _____ (Der Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 24 ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hammah, den _____ (Der Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

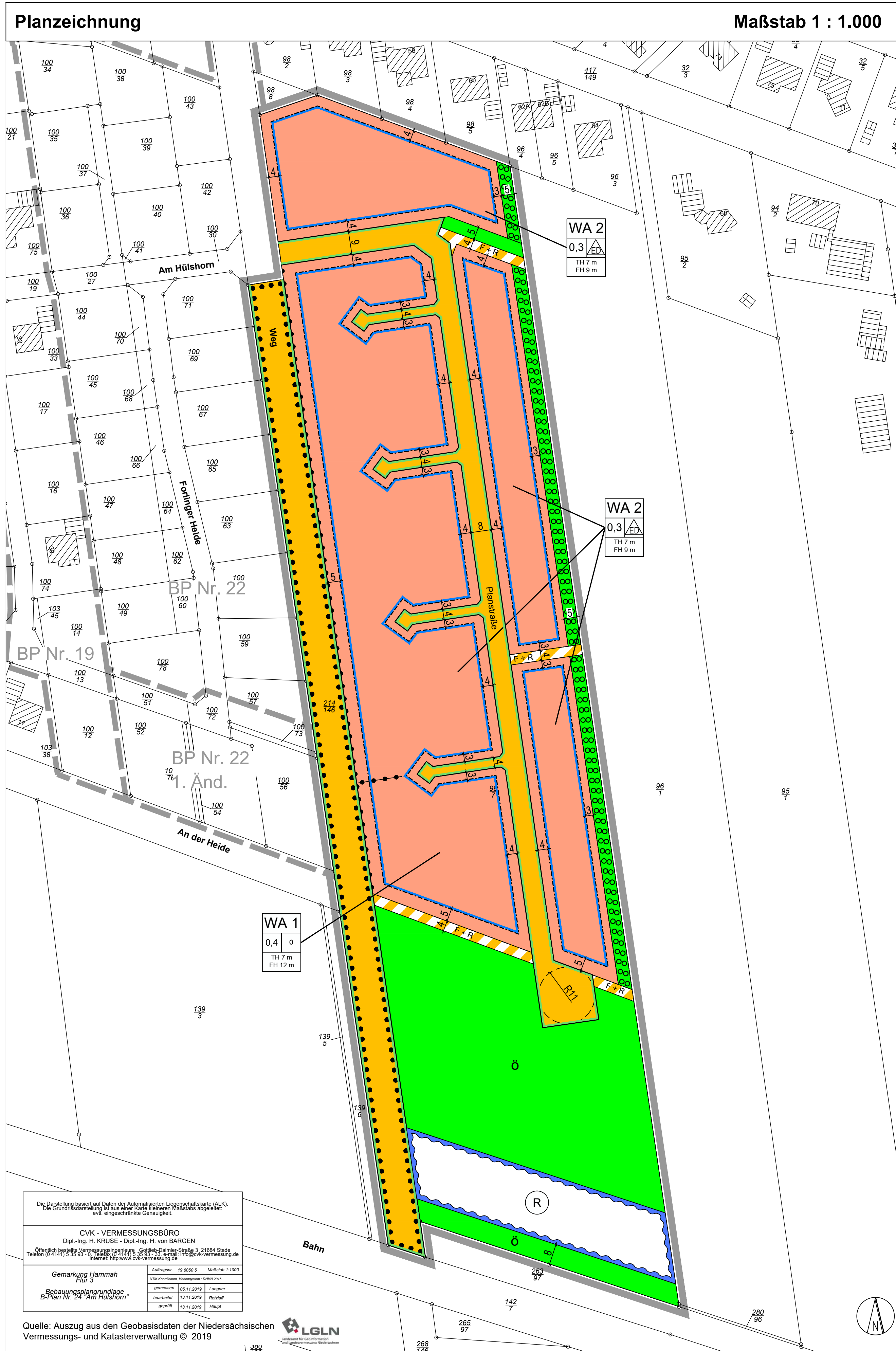
Hammah, den _____ (Der Gemeindedirektor)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmallee 96, 22767 Hamburg, Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den _____ (Planverfasser)



Die Darstellung basiert auf Daten der Autonomen Liegenschaftskarte (ALK) der Grundbesitzverwaltung der Gemeinde Hammah. Die Flächen sind als öffentlich-rechtliche Grundbesitzverhältnisse dargestellt.			
CVK - VERMESSUNGSBÜRO Dipl.-Ing. H. KRUSE - Dipl.-Ing. H. von BARGEN Osterheide 49, 21714 Hammah Telefon (0411) 375 670 E-Mail: info@cvk-vermessung.de Internet: www.cvk-vermessung.de			
Gemarkung Hammah Fluz. 3		Auftrag: 11.0002	Maßstab: 1:1000
Bebauungsgrundlage B-Plan Nr. 24 "Am Hülshorn"		gezeichnet: 05.11.2019	Liniensystem: Längler
		überarbeitet: 23.11.2019	Reinhold
		geprüft: 12.11.2019	Neuert

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

Planzeichenerklärung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) 2017

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete mit Bezeichnung, z.B. "WA 1" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
 - TH 7 maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Metern über Bezugspunkt, z.B. 7 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)
 - FH 9 maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über Bezugspunkt, z.B. 9 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - EA offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - F + R Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Grünflächen**
- o öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- R Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- o Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)
 - o Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

- Sonstige Planzeichen**
- o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsstabellone, vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	zulässige Bauweise
	max. Traufhöhe in m	max. Firsthöhe in m

- 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter**
- o vorhandene Grundstücksgrenzen
 - 98 Flurstücksnummern, z.B. 98/7
 - o vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
 - 4 Bemaßung in Metern, z.B. 4
 - WA 1 Nummer des Teilgebietes, z.B. WA 1
 - BP 22 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne mit Bezeichnung, z.B. BP Nr. 22

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)
- 1.2** In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig.
1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen sowie in Doppelhäusern höchstens eine Wohnung je Haushälfte zulässig.

- 2 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie von Außenwand und Dach auf der Traufseite. Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist jeweils die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte mittig zum jeweiligen Grundstück.

- 3 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 BauNVO sind, sowie Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 4 Mindestgrundstücksgrößen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 700 m² je Einzelhaus. Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 400 m² je Haushälfte.

- 5 Grundstückszufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Jedes Grundstück darf über höchstens eine Zufahrt verfügen. Grundstückszufahrten sind in einer Breite von höchstens 4 m zulässig. Ausnahmeweise können auch zwei Zufahrten zugelassen werden, wenn über diese in einem Einzelhaus zwei Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen erschlossen werden.

- 6 Regenrückhaltebecken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses „Regenrückhaltebecken“ sind Wege für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens zulässig.

- 7 Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB)
7.1 Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz auf demselben Grundstück durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu schaffen.
Pflanzenliste A: Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Sandbirke (Betula pendula) | Traubeneiche (Quercus petraea).

- 7.2 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.
7.3 Auf den Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 3-reihig Gehölze von mindestens 5 verschiedenen Arten zu annähernd gleichen Anteilen gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzahlungen ist ein maximaler Abstand von 1,50 m einzuhalten. Die Anpflanzungen sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen sowie bei Abgang durch Gehölze gemäß Pflanzenliste B zu ersetzen.
Pflanzenliste B: Flatterulme (Ulmus laevis) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Feldahorn (Acer campestre) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium) | Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) | Schlehe (Prunus spinosa) | Wildbirne (Pyrus pyrata) | Hasel (Corylus avellana) | Pfaffenhütchen (Elyonurus europaeus) | Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) | Salweide (Salix caprea) | Brombeere (Rubus fruticosus)

- Pflanzenqualität: Sträucher - leichter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm | Heister - 1x verpflanzt, Höhe 100-150 cm.

- 7.4 Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 75 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu erhalten. Bei Abgang sind zwei Laubbäume der gleichen Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Bäume: 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe.

- 7.5 Auf der mit „Pflanzstraße“ bezeichneten Fläche sind im Abstand von höchstens 50 m standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämmle mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde oder Hainbuche.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)

- 1 Oberkante Erdgeschossfußboden**
1.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen, darf eine Höhe von 50 cm über der Oberkante der Fahrbahnmitte der fertigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- 2 Außenwände**
2.1 Für die Gestaltung der Außenwandflächen ist Sichtmauerwerk in roten bis rotbraunen und rot-bunten Farbönen zulässig. Dies gilt nicht für Teilflächen von zusammen höchstens 40 % der Außenwände bzw. untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO - hier sind auch andere Materialien zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.
- 2.2 Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken. Doppelhäuser sind jeweils mit gleicher Dachform oder Dachneigung, bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden.
- 2.3 Dachbegrünungen sind zulässig.
- 2.4 Holzhäuser sind nicht zulässig.

- 3 Dächer**
3.1 Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von 10 bis 50 Grad herzustellen. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO, soweit eine Nutzfläche von 55 m² nicht überschritten wird.
3.2 Als Dacheindeckung sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbönen oder in Anthrazit zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.
3.3 Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken. Doppelhäuser sind jeweils mit gleicher Dachform oder Dachneigung, bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden.
3.4 Dachbegrünungen sind zulässig.
3.5 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in den Dachflächen sind zulässig, wenn sie flächig auf der Dachhaut aufliegen oder wenn sie in die Dachhaut integriert sind.

- 4 Einfriedungen**
4.1 Grundstückseinfriedungen dürfen straßenseitig maximal eine Höhe von 1,50 m besitzen. Flächig geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen aus Hecken und Büschen. Hierfür kommen in Frage Buche oder Hainbuche, Liguster, Weißdorn oder Buchsbaum. Alternativ dürfen auch Pflanzen der Pflanzenliste B (Ziffer 7.3) gepflanzt werden.
4.2 Straßenseitig sind Einfriedungen aus Jägerzäunen und Drahtzäunen, soweit sie nicht in Hecken integriert sind, nicht zulässig.

- 5 Einstellplätze**
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Für Wohnungen unter 55 m² Wohnfläche ist eine Reduzierung auf 1 Stellplatz zulässig.

- 6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen**
Die unbebauten, privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen bzw. als Grün- / Gartenfläche anzulegen. Für die gärtnerische Gestaltung sind Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Zierkies, Splitt und Steine) nicht zulässig.

Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

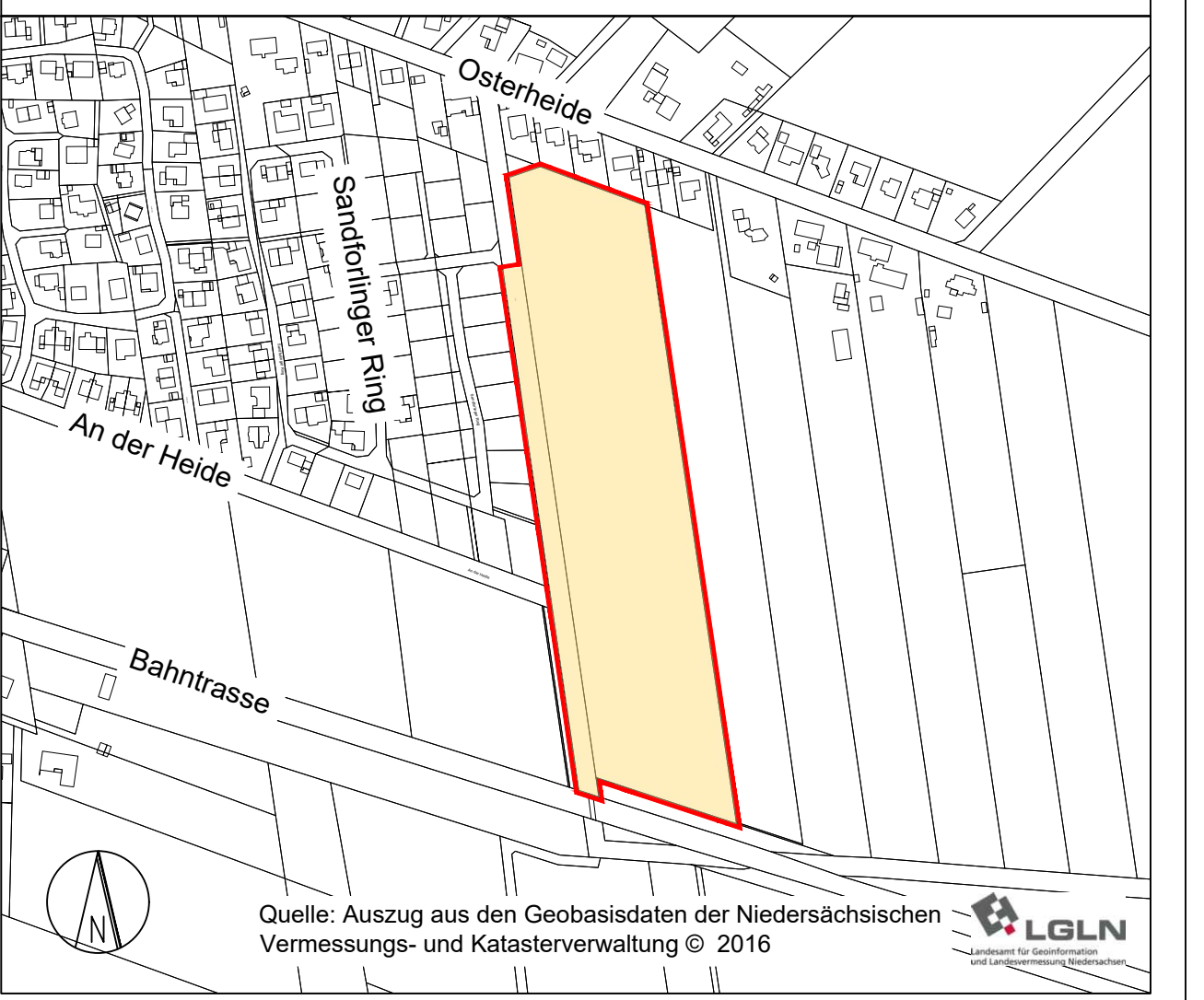
HINWEISE

- 1 Denkmalschutz**
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

- 2 Kampfmittelbelastung**
Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei das Ordnungsamt, Feuerwehreinheit oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

- 3 Artenschutz**
Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Zu anderen Zeiten ist eine fachkundige Kontrolle auf Nester und Brutquartiere notwendig, um Beeinträchtigungen auszuschließen. Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ kann mit den Bauarbeiten im Frühjahr Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn vorher bei Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass auf der betroffenen Fläche keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden; die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. In diesem Fall sind ggf. geeignete Maßnahmen zur Vergrämung durchzuführen. Die Maßnahmen sind von Fachkundigen zu begleiten.
- 4 Immissionschutz**
Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit Lärmimmissionen durch Bahnverkehr zu rechnen. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden ggf. überschritten. Daher wird empfohlen, durch eine entsprechende Grundrissgestaltung der Gebäude und erhöhten Anforderungen an Außenbauteile auf die Lärmbelastung zu reagieren, so dass in den Aufenthaltsräumen ein Taginnenraumpegel von 40 dB(A) bei gekipptem Fenster gewährleistet werden kann. Dies ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Übersichtsplan M 1:5.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016

Gemeinde Hammah
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 24 "Am Hülshorn" mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf - Stand 03.03.2020 Maßstab 1:1.000

Auftraggeber: Gemeinde Hammah Bahnhofstraße 49 21714 Hammah	Planverfasser: cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh Palmallee 96, 22767 Hamburg Tel. 040 380 375 670 mail@ck-stadtplanung.de
---	--