

# SATZUNG DER GEMEINDE HAMMAH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "Groß Sterneberger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 1 und Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hammah diesen Bebauungsplan Nr. 26 "Groß Sterneberger Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hammah, den \_\_\_\_\_  
(Der Gemeindedirektor)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 "Groß Sterneberger Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Hammah, den \_\_\_\_\_  
(Der Gemeindedirektor)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 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 ausgelegen.

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Hammah, den \_\_\_\_\_  
(Der Gemeindedirektor)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hammah hat den Bebauungsplan Nr. 26 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)

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Stade  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.03.2020). 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. Vermessungssing.)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

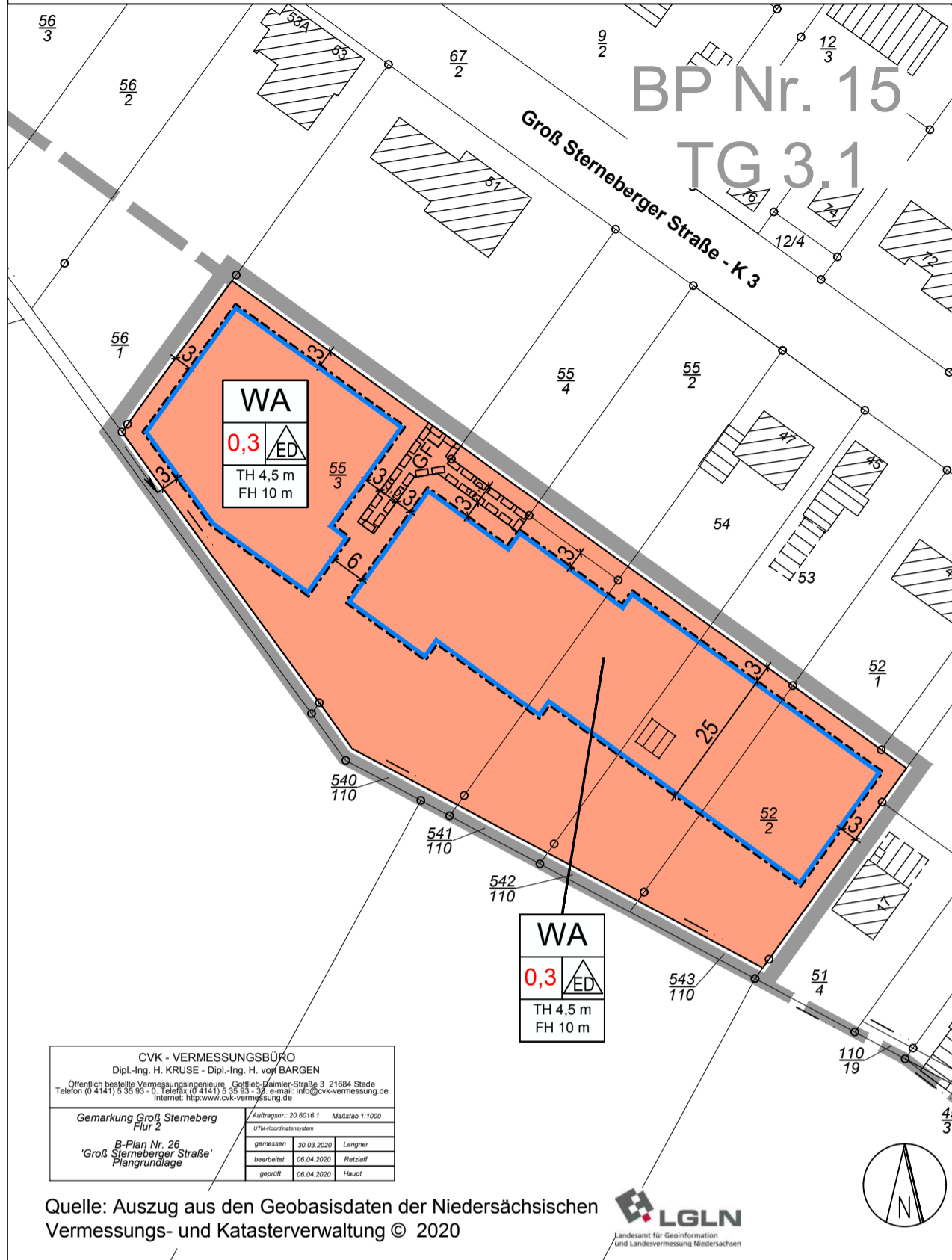


Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmaille 96, 22767 Hamburg,  
Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den \_\_\_\_\_  
(Planverfasser)

## Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000



## Planzeichenerklärung

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

#### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

#### Maß der baulichen Nutzung

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ), (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)  
maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Metern über Bezugspunkt, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)  
**TH 4,5** maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über Bezugspunkt, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)  
**FH 10** maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über Bezugspunkt, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**ED** 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)

#### Sonstige Planzeichen

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	zulässige Bauweise
max. Traufhöhe in m	
max. Firsthöhe in m	

### 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

**○** vorhandene Grundstücksgrenzen  
**55/7** Flurstücksnummern, z.B. 55/1  
**▨** vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden  
**3** Bemaßung in Metern, z.B. 3  
**BP 15** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne mit Bezeichnung

## Textliche Festsetzungen

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
  - 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)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In dem allgemeinen Wohngebiet sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen sowie in Doppelhäusern höchstens eine Wohnung je Haushälfte zulässig.
- 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. Der Bezugspunkt zur Bestimmung der zulässige Trauf- und Firsthöhe ist jeweils die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.
  - Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ist nicht auf untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine und Antennen anzuwenden.
- 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 NBauO sind, sowie Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO dürfen die rückwärtigen Baugrenzen nicht überschreiten.
- Mindestgrundstücksgrößen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Die Mindestgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 750 m<sup>2</sup> je Einzelhaus. Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 400 m<sup>2</sup> je Haushälfte.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB)
  - Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 gemäß der Pflanzenliste A zu pflanzen. Sie sind dauerhaft 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).
  - Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.
  - Vorhandene heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Bei Abgang sind drei Laubbäume gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Bäume: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Die mit "GFL" bezeichnete Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)

- Oberkante Erdgeschossfußboden**
  - 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.
- Außenwände**
  - Für die Gestaltung der Außenwandflächen ist Sichtmauerwerk in roten bis rotbraunen und rot-bunten Farbtönen 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. **Abweichend hiervon sind Holzhäuser zulässig.**
  - Begrünte Außenwände sind zulässig.
- Dächer**
  - Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von 30 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 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.
  - Als Dacheindeckung sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.
  - Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken. Doppelhäuser sind jeweils mit gleicher Dachform sowie Dachneigung, bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden.
  - Dachbegrünungen sind zulässig.
  - 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.
- Einstellplätze**  
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
- Gestaltung der nicht überbauten Flächen**  
Die un bebauten, privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen bzw. als Grün-/ Gartenfläche anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. 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

Im Gebiet des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal (Groß Sterneberg, Fundstellennummer 1, neolithische Siedlung) gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vorhanden. Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei sämtlichen Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist.  
Um die Ausdehnung und den Umfang des Bodendenkmals abzuklären, ist im Vorfeld der Erdarbeiten und Baumaßnahmen eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Dadurch können unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- und Baumaßnahmen vermieden werden. Die Kosten für die Sondage hat nach § 6 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen.  
Erst nach den Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss. Die Kosten hierfür hat ebenso der Vorhabenträger zu übernehmen.  
Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35

NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.  
Bitte nehmen Sie zur weiteren Absprache Kontakt mit der Kreisarchäologie Stade (Daniel Nösler Tel. 04141/12-6130; daniel.noesler@landkreis-stade.de) auf.

#### 2 Kampfmittelbelastung

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

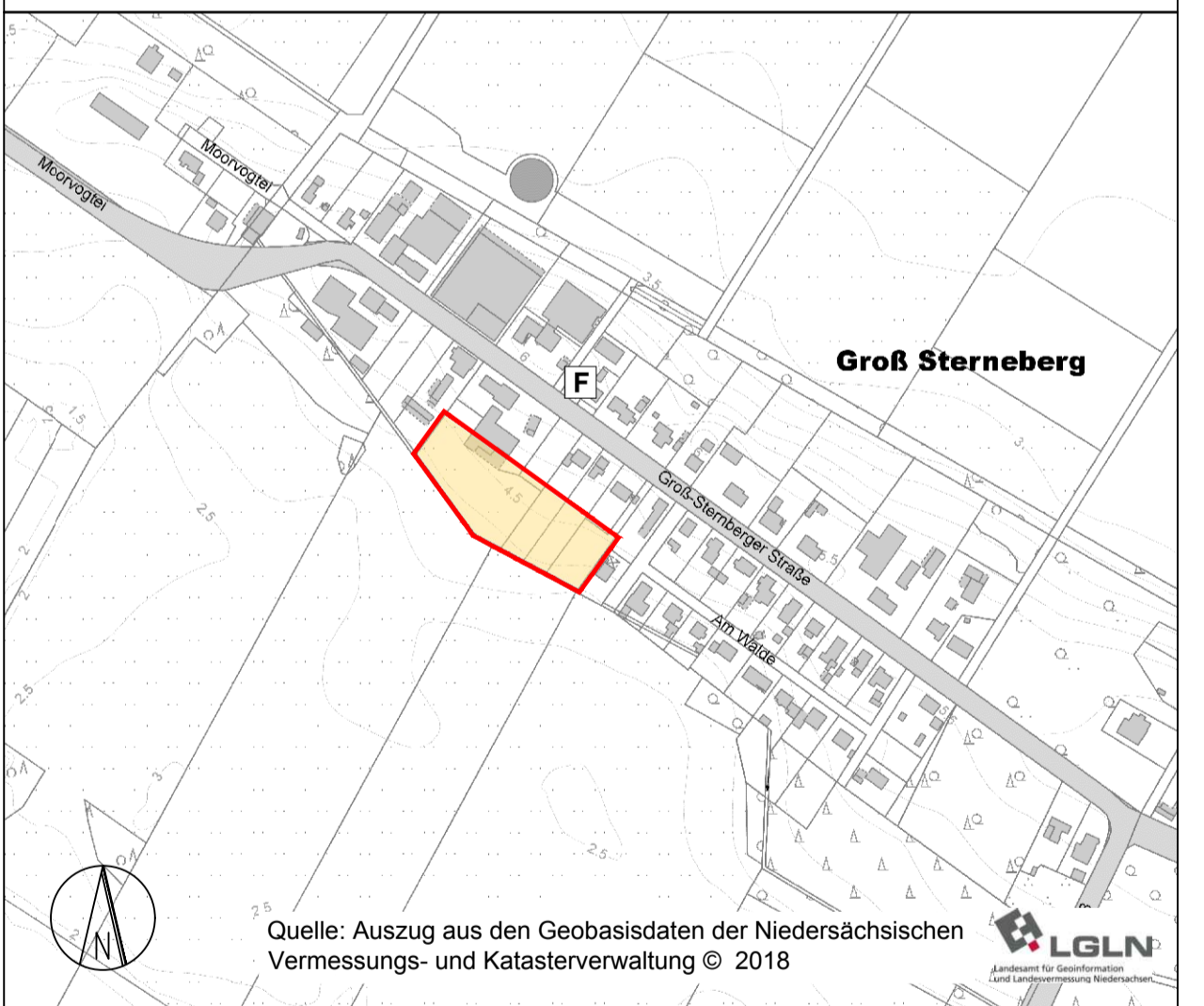
#### 3 Artenschutz

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. Vor Abriss der vorhandenen Gebäude sind diese auf Vorkommen gesetzlich geschützter Arten wie z. B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### 4 Baumschutz

Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

## Übersichtsplan M 1:5.000



Gemeinde Hammah  
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

## Bebauungsplan Nr. 26 "Groß Sterneberger Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf - Fassung für die erneute Beteiligung

Maßstab 1:1.000

### Auftraggeber:

Gemeinde Hammah  
Mittelweg 2  
21709 Himmelpforten

### Planverfasser:

cappel + kranzhoff  
stadtentwicklung und planung gmbh  
Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 380 375 670  
mail@ck-stadtplanung.de