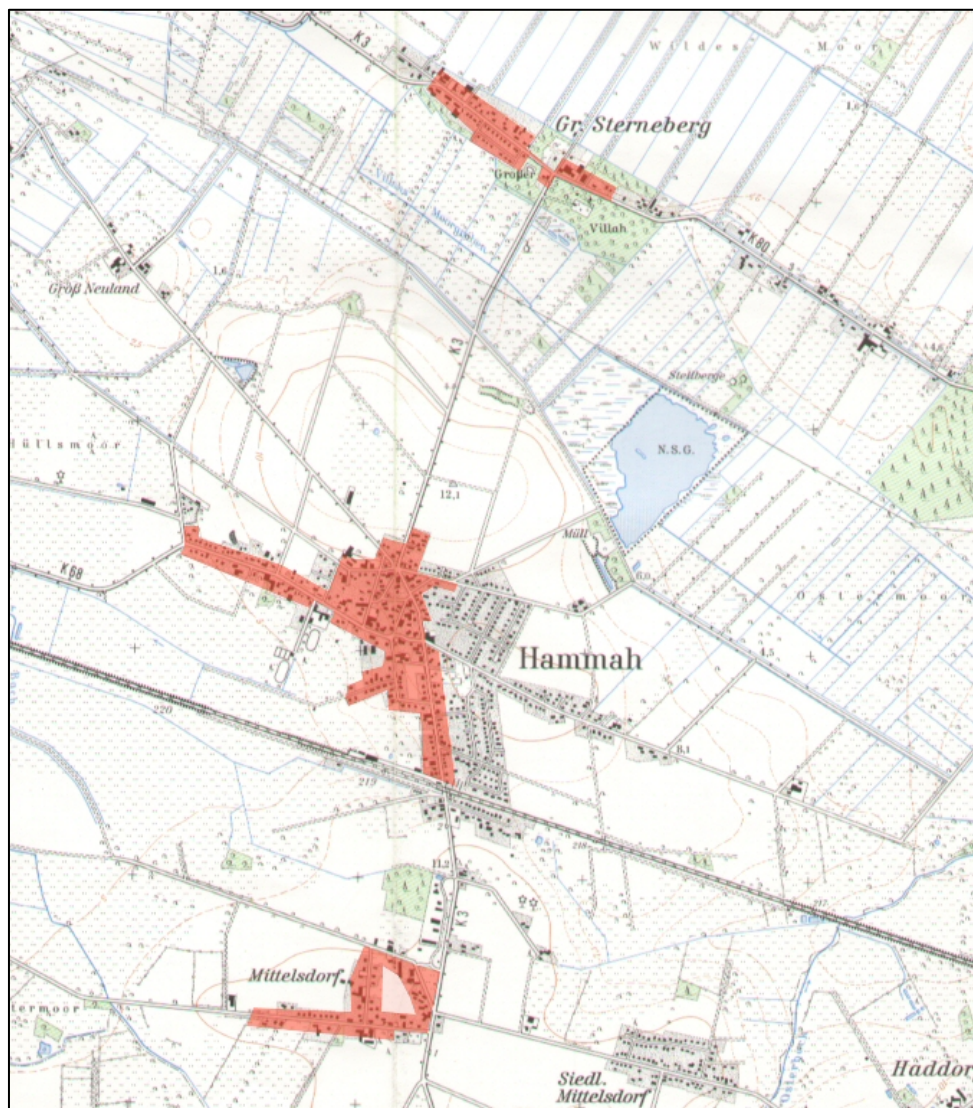


Gemeinde Hammah - Landkreis Stade  
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15  
„Dorfkerne Hammah – Mittelsdorf – Groß Sterneberg“  
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und Erhaltungssatzung  
Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB



Stand: Satzungsbeschluss, Dezember 2006

Fassung für die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB  
und die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hammah

**cappel + partner**   
architektur und stadtplanung

Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Tel. 04144 - 2179 10, Fax. 2179 11  
E-Mail: [info@cap-plan.de](mailto:info@cap-plan.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Grundlagen der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung.....	1
1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich .....	1
1.3 Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	1
<b>2 Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>2</b>
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	2
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	3
2.3 Aussagen der Landschaftsplanung.....	3
<b>3 Angaben zum Bestand</b> .....	<b>3</b>
<b>4 Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>3</b>
4.1 Städtebauliches Konzept .....	3
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	4
4.4 Größe der Baugrundstücke.....	4
4.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	5
4.6 Kinderspielplatz.....	5
4.7 Erschließung – Ver- und Entsorgung .....	5
4.8 Grünordnung .....	5
4.9 Immissionsschutz.....	5
4.10 Altlasten und Altablagerungen .....	5
4.11 Schutzbelange .....	6
4.11.1 Naturschutz .....	6
4.11.2 Trinkwasserschutz.....	6
4.11.3 Denkmalschutz.....	6
<b>5 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 56 NBauO)</b> .....	<b>7</b>
<b>6 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)</b> .....	<b>7</b>
<b>7 Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>8</b>
7.1 Bodenordnung.....	8
7.2 Kosten und Finanzierung .....	8
<b>8 Ordnungswidrigkeiten (§ 91 Abs. 5 NBauO)</b> .....	<b>8</b>
<b>9 Flächenangaben</b> .....	<b>8</b>

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Dorfkerne Hammah – Mittelsdorf – Groß Sterneberg“ der Gemeinde Hammah wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003.
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1996, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2003.

## 1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Hammah hat die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 15 „Dorfkerne Hammah – Mittelsdorf – Groß Sterneberg“ in seiner Sitzung am 30.08.2006 beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 umfasst die historisch gewachsenen und geprägten Dorfkerne in Hammah, Mittelsdorf und Groß Sterneberg, wie er in den beiliegenden Karten dargestellt ist.

Die Größe des Plangebietes beträgt (beplante Fläche) ca. 60,59 ha.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 15 „Dorfkerne Hammah – Mittelsdorf – Groß Sterneberg“ wird die Abrundungssatzung Nr.3 „Westerende“ aus dem Jahr 1998 aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ersetzt.

## 1.3 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft, die Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe und die Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe in den Außenbereich besteht in den noch sehr traditionell geprägten alten Dorfkernen in Hammah, Mittelsdorf und Groß Sterneberg ein Veränderungsdruck. Funktionsverlusten landwirtschaftlicher Hofstellen folgen oft Abbruch- und Neubauwünsche. Wohnnutzungen rücken verstärkt in die Dorfkerne vor. Die Gemeinde ist in den Dorfkernen regelmäßig mit Anfragen und Baugesuchen befasst, für die mit Aufstellung dieses Bebauungsplans eine planungsrechtliche Grundlage der Beurteilung geschaffen werden soll. Mit dem Bebauungsplan werden zugleich örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung erlassen.

Weiterhin soll eine **Erhaltungssatzung** gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erlassen werden. Ziel der Satzung ist die Erhaltung der Eigenart der vom Strukturwandel der Landwirtschaft betroffenen Dorfkerne und ihrer städtebaulichen Gestalt. Es wird daher bestimmt, dass zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der einbezogenen Gebiete auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt bei Umstrukturierungen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Der Satzungstext wird (zunächst im Entwurf) auf der Planzeichnung des Bebauungsplans wiedergegeben.

Zur Sicherung der Planung erwägt die Gemeinde darüber hinaus, eine **Veränderungssperre** zu erlassen, die mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 15 entfällt.

Mit dieser Planung sollen die im Rahmen der in den frühen neunziger Jahren erzielten Erfolge der Dorfentwicklung und –erneuerung gewahrt und der anstehende Strukturwandel in den Dorfkernen so gesteuert werden, dass die Eigenart dieser Siedlungsbereiche gewahrt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 15 ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 15 enthält Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzungen und die örtlichen Verkehrsflächen, nicht jedoch über die überbaubaren Grundstücksflächen. Daher ist dieser Bebauungsplan entsprechend § 30 Absatz 3 BauGB als **einfacher Bebauungsplan** anzusehen, innerhalb dessen Geltungsbereich im Übrigen die Zulässigkeit nach den §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 wird der aus der vorhandenen Eigenart geprägte Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Daher kann das **vereinfachte Verfahren** gem. § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung kann somit unterbleiben. Von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht kann abgesehen werden, da keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Schutzgüter bestehen.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Maßgeblich für die regionale Entwicklung der Gemeinden im Landkreis Stade ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Stade. Der Bereich der Samtgemeinde Himmelpforten ist gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Stade in seiner Fassung vom 11.10.1999 Himmelpforten dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet. Die Änderung und Neubekanntmachung des RROP 2004 ist am 27.01.2005 genehmigt worden. Für das Kapitel 1.3 wurden keine Änderungen vorgenommen.

Da der ländliche Raum im Gegensatz zum Ordnungsraum nicht Entwicklungsschwerpunkt ist, sollen hier ausschließlich handlungsorientierte Konzepte entwickelt werden, die auf die kleinräumigen und sektoral differenzierten Bedürfnisse reagieren (RROP D 1.3 01). Eine eigenständige Entwicklung soll durch entsprechend situationsgerechte Entwicklungsplanungen ermöglicht werden, wobei die jeweiligen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft zu nutzen sind. Bei allen Entwicklungsmaßnahmen ist der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen (LROP Teil II, D 1.3 01).

Für den ländlichen Raum sieht das RROP in seinem textlichen Teil weiterhin (1.3) vor:

- Die Gemeinde Hammah liegt im ländlichen Raum (D1.3 / 04)
- Zur Erschließung, Förderung und Pflege des wirtschaftlichen Potenzials des ländlichen Raumes sollten als mögliche Maßnahmen konkretisiert und umgesetzt werden (D1.3 / 02):
  - die Bestandspflege der mittleren und kleinen gewerblichen Betriebe,
  - die Schaffung eines positiven Investitionsklimas zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben,
  - der Ausbau der Kooperation zwischen privaten Unternehmen und der öffentlichen Hand.
- Die Landwirtschaft ist zu stärken und zu erhalten.
- Außerhalb der zentralen Orte soll sich die Entwicklung dorfgerecht gestalten.
- Siedlungserweiterungen sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen charakteristischen Siedlungsform erfolgen. Zum Thema zentralörtliche Funktionen wird in Kapitel 1.6 durch die Änderung des RROP neu hinzugefügt:

Großflächiger Einzelhandel muss an städtebaulich integrierten Standorten realisiert werden und in einem gemeindlichen Rahmen- bzw. Entwicklungskonzept eingebunden werden. Dokumentation der textlichen Darstellung des RROP, für Gemeinde allgemein und mit Bezug auf das Plangebiet

Hammah erfüllt Teilfunktionen eines Grundzentrums mit einer guten Infrastrukturausstattung und den wesentlichen Angeboten zur Deckung des täglichen Bedarfs. Hammah hat einen Bahnhaltepunkt auf der Strecke Cuxhaven – Hamburg und wird stündlich in beiden Richtungen bedient.

## 2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 15 für die Dorfkerne Hammah, Mittelsdorf und Groß Sterneberg ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Abweichungen zwischen der nicht parzellenscharfen Darstellung des Flächennutzungsplans und dem Geltungsbereich sowie den Ausweisungen des Bebauungsplans sind geringfügig und somit ohne Belang. Ausschnitte des gültigen Flächennutzungsplanes sind als Anlage beigefügt.

## 2.3 Aussagen der Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan für die Samtgemeinde Himmelpforten liegt vor und ist Grundlage für die Einschätzung des Bestands und auch die Konfliktbewältigung bei der Abwägung sowie die Handhabung der Eingriffsregelung.

Der Bebauungsplan betrifft ausschließlich bebaute Innenbereiche, neue Eingriffe werden nicht vorbereitet. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung oder die Ausarbeitung eines Umweltberichts ist im vorliegenden Fall entbehrlich.

## 3 Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Ortskerne Hammah - Mittelsdorf - Groß Sterneberg“ umfasst vier Teilgeltungsbereiche. Diese sind jeweils die historisch gewachsenen und geprägten Dorfbereiche, soweit diese noch nicht mit Bebauungsplänen überplant sind. Diese Bereiche waren früher überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Durch Betriebsaufgaben und Aussiedlungen ist in den zurückliegenden Jahren ein Strukturwandel in Gang gekommen, der dadurch geprägt ist, dass landwirtschaftliche Nutzungen weichen und Wohnnutzungen nachrücken. Damit werden auch die baulichen Strukturen der Dorfkerne berührt. Ehedem landwirtschaftlich genutzte Gebäude verlieren ihre Funktion, werden zu Wohnzwecken umgenutzt oder abgebrochen, um neuen Wohngebäuden Platz zu geben. Die prägenden dörflichen Hofräume, Freiflächen und der Baumbestand unterliegen somit einer Veränderung, die eine planungsrechtliche Steuerung der Entwicklung erforderlich macht. Ziel der Gemeinde ist es, den Kern der Siedlungsstruktur und der Dorfgestalt zu bewahren.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „Ortskerne Hammah - Mittelsdorf - Groß Sterneberg“ sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Sozialstruktur zu erwarten. Durch die Vermeidung von Brachen, die Nachnutzung leer stehender Bausubstanz und die Wahrung gemischter Nutzungsstrukturen werden die Dorfkerne stabilisiert. Da der Bebauungsplan ausschließlich bebaute Innenbereiche umfasst, sind keine Auswirkungen auf Versorgungseinrichtungen und die örtliche Infrastruktur zu erwarten.

Die mischgebiets- und dorfgebietstypischen Vorbelastungen sind charakteristisch für die gewachsenen Dorfkerne.

Um dem in Teilen vielgestaltigen Bestand Rechnung zu tragen, werden für die Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften Ausnahmen und Befreiungen im Einzelfall vorgesehen. Der Bestandschutz ist gewährleistet.

## 4 Planinhalt und Abwägung

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 90.

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Dorfkerne Hammah – Mittelsdorf – Groß Sterneberg“ und die denselben Geltungsbereich umfassende Erhaltungssatzung verfolgen das Ziel, der Erhaltung der Eigenart der vom Strukturwandel der Landwirtschaft betroffenen Dorfkerne und ihrer prägenden städtebaulichen Gestalt. Der Bebauungsplan trifft die erforderlichen Festsetzungen. In der Erhaltungssatzung wird bestimmt, dass zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der einbezogenen Gebiete auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt bei Umstrukturierung

gen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

## 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

### Art der Baugebiete (§§1-11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung werden entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans festgesetzt:

- **Dorfgebiete** in allen Bereichen, die noch durch aktive landwirtschaftliche Betriebe geprägt sind,
- **Mischgebiete** in Bereichen die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind, keine landwirtschaftlichen Nutzungen mehr aufweisen, aber durchaus durch frühere Landwirtschaft geprägte typische Baustrukturen und Mischnutzungen aufweisen,
- **allgemeine Wohngebiete** in allen Bereichen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind.

### Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer **GRZ** von **0.4** einheitlich so festgesetzt, dass eine in den Dorfkernen unübliche bauliche Verdichtung unterbunden wird und der notwendige Freiraum zur Erhaltung der prägenden Grünstrukturen gewährt wird. Eine Reduzierung der GRZ, wie sie im Vorfeld vom Landkreis Stade angeregt wurde, wurde von der Gemeinde eingehend beraten, jedoch nicht für angemessen bzw. notwendig befunden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss festgesetzt. Für bestehende Gebäude gilt der Bestandsschutz.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 50 cm für die Höhe des Erdgeschoßfußbodens, 4,50 m für die Traufhöhe und 10,0 m für die Firsthöhe festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils Straßenniveau der Straßenmitte in Höhe der Grundstückszufahrt. Für bestehende Gebäude gilt der Bestandsschutz. Die Höhenfestsetzungen betreffen nicht untergeordnete Bauteile wie Antennen, Schornsteine etc.

## 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt wird dem dörflichen Maßstab entsprechend eine offene Bauweise innerhalb derer nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Eine Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien erfolgt nicht. Die bestehenden vielfältigen Strukturen lassen eine solche Festsetzung nicht sinnvoll erscheinen. Vielmehr ist der Zulässigkeitsmaßstab für die überbaubaren Grundstücksflächen jeweils aus der näheren Umgebung im Sinne des § 35 BauGB zu entwickeln.

## 4.4 Größe der Baugrundstücke

Zur Wahrung des prägenden dörflichen Maßstabs werden als Mindestgrößen der Grundstücke festgesetzt:

- 750 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und
- 400 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften.

Klarstellend ist zu ergänzen, dass als Grundstücksgröße das eigentliche Baugrundstück und nicht etwaige Zuwegungen (bei Grundstücken mit „Pfeifenstiel“) oder ähnliche nicht bebaubare Flächen zugrunde gelegt werden. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

#### **4.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Dem dörflichen Maßstab entsprechend wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Hauseinheit bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

#### **4.6 Kinderspielplatz**

Hinsichtlich der Vorhaltung von Kinderspielplätzen entstehen aus der Planung keine neuen Anforderungen. Es wird auf den Bestand verwiesen.

#### **4.7 Erschließung – Ver- und Entsorgung**

Hinsichtlich der Erschließung und der Ver- und Entsorgung entstehen aus der Planung keine neuen Anforderungen. Es wird auf den Bestand verwiesen.

#### **4.8 Grünordnung**

Die Planung betrifft ausschließlich bebaute Innenbereiche, deren Zulässigkeitsmaßstab keine Veränderung erfährt. Somit werden mit der Planung keine Eingriffe vorbereitet. Da die Dorfkerne sehr wesentlich von den bestehenden Laubbäumen geprägt werden, ist eine Festsetzungen zur Erhaltung dieser Bäume und ggf. zu erforderlichem Ersatz unverzichtbar. Festgesetzt wird daher:

- Im Plangebiet vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzungen auf dem Grundstück zu schaffen.
- Bei Verlust ist Ersatz gleicher Art durch Pflanzung von drei Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu schaffen.

Bei dem anstehenden Strukturwandel in den Dorfkernen von Hammah, Mittelsdorf und Groß Sterneberg und den baulichen Maßnahmen, die sich daraus entwickeln werden, wird nicht in jedem Fall der Erhalt bestehender Bäume möglich sein. Das Fällen einzelner Bäume muss - in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung - in Betracht gezogen werden, daher ist für solche Fälle Art und Umfang der Ersatzpflanzung festgesetzt.

#### **4.9 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist als dorftypische, gewachsene Gemengelage anzusehen. Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Sachverhalte geschaffen und keine neuen Konflikte begründet. Beim Weichen landwirtschaftlicher Nutzungen und dem Nachrücken von Wohnnutzungen sind im Einzelfall jeweils die Belange verbleibender landwirtschaftlicher Betriebe zu berücksichtigen.

Die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten werden durch diesen Bebauungsplan nicht weiter eingeschränkt. Die Baugebiete sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Aus den gemischten Bauflächen konsequent Misch- oder Dorfgebiete, aus den Wohnbauflächen allgemeine Wohngebiete (WA) entwickelt worden. Dabei kann es im Einzelfall aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen auch zu Überschreitungen der Schallwerte kommen. Diese sind bis zur Höhe der Mischgebietswerte für eine benachbarte Wohnbebauung nicht kritisch.

#### **4.10 Altlasten und Altablagerungen**

Altablagerungen, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden, sind im Bereich der Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 nicht bekannt. Auch besteht auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten dennoch Altablagerungen während der Bauarbeiten gefunden werden, ist dies umgehend der zuständigen Behörde beim Landkreis mitzuteilen.

## 4.11 Schutzbelange

### 4.11.1 Naturschutz

Besonders geschützte Schutzgüter nach NNatG sind im oder in unmittelbarer Umgebung des Planbereiches nicht festgestellt.

### 4.11.2 Trinkwasserschutz

Die westlichen Teile des Plangebiets „Dorfkern Hammah“ liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Himmelpforten. Die Bestimmungen der Schutz-zonenverordnung sind zu beachten. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Belan-gen des Trinkwasserschutzes.

### 4.11.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen einzelne geschützte Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denk-malschutzgesetz (NDSchG). Gemäß der am 09.08.06 durch den Landkreis Stade übersand-ten Denkmalliste mit Stand vom 24.09.01 sind in Hammah folgende Objekte als Baudenkma-le geführt:

Hammah – An der Lohe 6 - Wohnwirtschaftsgebäude

Hammah – An der Lohe 20 - Wohnwirtschaftsgebäude

Hammah – Bahnhofstraße 32 - Haupthaus

Hammah – Bahnhofstraße 35 - Wohnwirtschaftsgebäude

Hammah – Bahnhofstraße 48 – Lagergebäude (*inzwischen Abbruch und Neubau Schlecker*)

Hammah – Bahnhofstraße 64 – Wohnhaus

Hammah – Im Busch 8 - Wohnwirtschaftsgebäude

Hammah – Im Busch 9 – Wohnwirtschaftsgebäude

Hammah – Schulstieg 1 – Wohnhaus

Hammah – Westerende 8 - Wohnwirtschaftsgebäude

Hammah – Zum Rugenbarg 2- Wohnwirtschaftsgebäude

Hammah – Zum Rugenbarg 39 – Backofen, Haupthaus, Nebengebäude (außerhalb des Plangebietes)

Mittelsdorf – Alte Dorfstraße 34 - Wohnwirtschaftsgebäude

Mittelsdorf – Himmelpfortener Weg 8 - Scheune

Mittelsdorf – Himmelpfortener Weg 11 - Wohnwirtschaftsgebäude

Groß Sterneberg – Groß Sterneberger Straße 52 – Einfahrt und Landhaus (außerhalb des Plangebietes)

Groß Sterneberg – Moorvogtei 7 – ehem. Unterkunft f. Strafgefangene (außerhalb des Plan- gebietes)

Grefenmoor – Mühlenweg 3 – Wohnwirtschaftsgebäude (außerhalb des Plangebietes)

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Planungsamt des Landkreises Stade – Abteilung Archäolo-gie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen füh-ren, sind zu unterlassen.

Kontakt: [archaeologie@landkreis-stade.de](mailto:archaeologie@landkreis-stade.de)



## 5 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 56 NBauO)

Zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart der gewachsenen Dorfkerne in Hammah, Mittelsdorf und Groß Sterneberg ist es erforderlich, in Fortsetzung der Bemühung der Dorferneuerung und –entwicklung einen Minimalkonsens hinsichtlich der baulichen Gestaltung von Gebäuden sicherzustellen. Dies geschieht mit den folgenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für folgende Bereiche:

### Dächer:

Es sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30°-48° zugelassen. Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der BauNVO können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von jeweils 60 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Für die Dacheindeckung ist nur Material mit matter Oberfläche in roten bis rotbraunen Farbtönen oder anthrazit zulässig. Reetdächer sowie Solaranlagen sind zulässig.

Bestehende Flachdächer und Sonderformen genießen Bestandsschutz und können bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen beibehalten werden.

### Außenwände:

Für die äußere Gestalt der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun zu verwenden.

Untergeordnet, d.h. an Teilflächen bis zu 40 % der Außenwände sowie für Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.

Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz. Vorhandene Fassadenmaterialien und Gestaltungen können auch bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen beibehalten werden.

### Werbeanlagen:

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig.

Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 1,00 m, die Gesamtfläche je Werbeanlage auf 2,00 m<sup>2</sup> beschränkt.

Werbeanlagen an Gebäuden, die den Namen des Unternehmens wiedergeben, dürfen in Ausnahmefällen auch proportional zur Schrifthöhe größere Längen aufweisen.

Freistehende Werbeanlagen dürfen zudem eine maximale Gesamthöhe von 3,50 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen aus Fahnenmast und Flaggen.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.

Ausnahmsweise sind im Sinne des Bestandsschutzes größere Werbeanlagen zulässig. Bei Ersatz bestehender Werbeanlagen dürfen die vorherigen Ausmaße jedoch nicht überschritten werden.

Beleuchtete Werbeanlagen müssen in der Zeit von 24.00 bis 06.00 Uhr ausgeschaltet werden.

## 6 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Dorfkerne Hammah – Mittelsdorf – Groß Sterneberg“ betrifft ausschließlich bebaute Bereiche. Diese beinhalten trotz dem nach wie vor durch traditionelle Bauformen und Materialien geprägten Erscheinungsbild durchaus Bauformen, Gebäude und

Gestaltungen, die mit den Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans nicht konform sind. Daher ist es einerseits erforderlich, den Bestandsschutz zu gewährleisten, andererseits durch die Zulassung von Ausnahmen und Befreiungen, konkreten Einzelfällen Rechnung tragen zu können.

Der Bebauungsplan sieht daher vor, dass auf Antrag im begründeten Einzelfall Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften zugelassen werden können, wenn Ziele und Zwecke der Erhaltungssatzung und des Bebauungsplans dadurch nicht beeinträchtigt werden.

## 7 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 7.1 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### 7.2 Kosten und Finanzierung

Aus der Planung entstehen keine Maßnahmen und Kosten außer den Planungskosten. Deren Finanzierung erfolgt aus Haushaltsmitteln der Gemeinde Hammah.

## 8 Ordnungswidrigkeiten (§ 91 Abs. 5 NBauO)

Zur Sicherung der Planung und der Planungsziele ist es im Falle von Verstößen gegen die örtliche Bauvorschrift erforderlich, diese ahnden zu können. Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## 9 Flächenangaben

<b>Baugebiete</b>	Allgemeine Wohngebiete ca.	9,42 ha
	Mischgebiete ca.	21,59 ha
	Dorfgebiete ca.	18,06 ha
<b>Gemeinbedarf</b>	Feuerwehr ca.	0,05 ha
<b>Verkehrsflächen</b>	Straßen, landw. Wege, Fußwege ca.	10,80 ha
<b>Grünflächen</b>	Friedhof Hammah ca.	0,67 ha
<b>Gesamtfläche</b>	= Geltungsbereich des Bebauungsplans ca.	60,59 ha
	Teilgeltungsbereich Hammah ca.	37,53 ha
	Teilgeltungsbereich Mittelsdorf ca.	13,08 ha
	Teilgeltungsbereiche Groß Sterneberg ca.	9,98 ha

Im Februar 2007

Gemeinde Hammah, den

Dipl.- Ing. P. Kranzhoff  
Stadtplaner

Bürgermeister/Gemeindedirektor