

Gemeinde Hammah
Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 22 "Sandheide V" mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

Auftraggeber:

Gemeinde Hammah
Bahnhofstraße 49
21714 Hammah

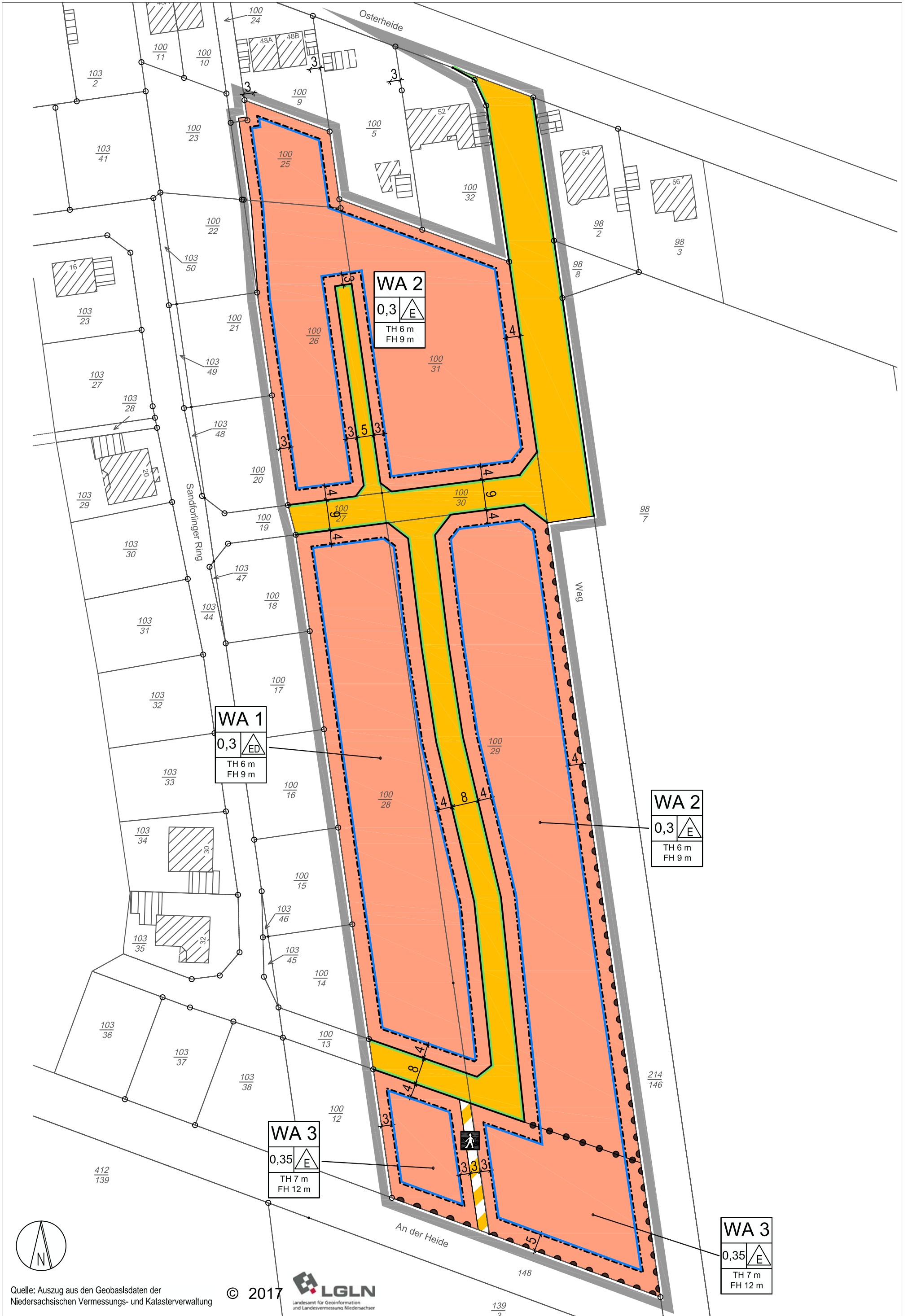
Stand: Entwurf Juni 2017

Planverfasser:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

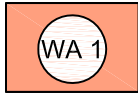


Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144 - 2179 10, Fax 2179 11



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



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) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO). z.B. 0,3
- TH maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Metern über Bezugspunkt, z.B. 6 m
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)
- FH maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über Bezugspunkt, z. B. 9 m
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



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)



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung,
hier: Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

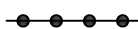


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

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

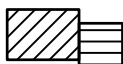
Kennzeichnungen ohne Normcharakter



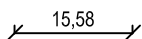
vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummern



vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden



Bemaßung in Metern

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) nicht zulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen sowie in Doppelhäusern höchstens eine Wohnung je Haushälfte zulässig.

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig.

1.5 Im allgemeinen Wohngebiet „WA 3“ sind je Einzelhaus höchstens sechs Wohnungen zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Traufhöhe ist als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist jeweils die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte mittig zum jeweiligen Grundstück.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports dürfen die straßenseitigen Baugrenzen, auch zur Straße „An der Heide“ und zum landwirtschaftlichen Weg (Flurstück 214/146), nicht überschreiten.

4. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 700 m². Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 400 m² je Haushälfte.

5. Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 u. Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind in höchstens 4 m Breite zulässig. Jedes Grundstück darf über höchstens eine Zufahrt verfügen.

Ausnahmsweise können auch zwei Zufahrten zugelassen werden, wenn in einem Einzelhaus zwei Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen erschlossen werden.

6. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Im Straßenraum sind im Abstand von höchstens 50 m standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde oder Hainbuche.

6.2 Auf jedem Grundstück sind drei standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstamm von mind. 12 cm zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Hainbuche, Sandbirke oder Eberesche.

6.3 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

6.4 Vorhandene heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 75 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Sofern für Erschließungszwecke ein Entfernen von Bäumen erforderlich ist, 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.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Oberkante Erdgeschossfußboden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 50 cm über der Oberkante der fertigen Höhe der Erschließungsstraße (in Straßenmitte) mittig zum jeweiligen Grundstück nicht überschreiten.

2. Außenwände (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1 Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen. Holzhäuser sind nicht zulässig.

2.2 Abweichend von Nr. 2.1 sind auf den Grundstücken entlang der Straße "An der Heide" auch helle Verblendungen zulässig.

3. Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

3.1 Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 bis 50 Grad zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 45 qm nicht überschritten wird.

3.2 Für die Dacheindeckung ist nur Material in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Glasierte Materialien sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

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.

4.2 Straßenseitig sind als Einfriedungen Jägerzäune und Drahtzäune, soweit sie nicht in Hecken integriert sind, nicht zulässig.

5. Zahl der Stellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Hinweise

1. Immissionsschutz

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 erhöhte 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.

2. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs.5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

3. Denkmalschutz

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

4. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.