

SATZUNG DER GEMEINDE HAMMAH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "Erweiterung Gewerbegebiet Ostereichen - 3. Abschnitt" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Hammah diesen Bebauungsplan Nr. 23 "Erweiterung Gewerbegebiet Ostereichen - 3. Abschnitt", 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. 23 "Erweiterung Gewerbegebiet Ostereichen - 3. Abschnitt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Hammah, den _____ (Der Gemeindedirektor)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2018 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterndorf

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.02.2018). Sie sind 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.)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23 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.

Hammah, den _____ (Der Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 23 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. 23 ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplans 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 + krantzhoff stadentwicklung und planung gmbh,
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10 Fax -2179 11

Himmelpforten, den _____ (Stadtplaner)

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**
Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie von Außenwand und Dach auf der Traufenseite. Bezugspunkt für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist das Niveau der angrenzenden Straße im Bereich der Grundstückszufahrt.
- Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf 100 m nicht überschreiten.
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
Innerhalb der Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ sind Wege für die Unterhaltung zulässig.
- Versickerung von Regenwasser (§ 9 (1) Nr. 20 und 6) BauGB)**
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.
- Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung „GEE 3“ sind nur solche Anlagen, Betriebe und Betriebsstellen zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel tags 62,5 dB(A)/m² und nachts 47,5 dB(A)/m² nicht überschreiten.
- Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20, 26 Buchstabe a) und 6) BauGB)**
6.1 Im Straßenraum (Ostereichen / Planstraße) sind standortgerechte, heimische Laubbäume, im Abstand von max. 20 m zu pflanzen. Als Baumarten sind Stieleiche (Quercus robur) oder Winterlinde (Tilia cordata) zu verwenden. Die Pflanzenqualität der Bäume hat mindestens zu betragen: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, durch Pfähle zu sichern und vor Wildverbiss zu schützen.
6.2 Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau der Pflanzenliste A zu pflanzen.
6.3 Je vier versiegelte Stellplätze ist ein zusätzlicher standortgerechter, heimischer Laubbau der Pflanzenliste A zu pflanzen. Diese Anpflanzungen sind zeitgleich mit der Errichtung der Stellplätze vorzunehmen.

- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen) sind mit einer 5-reihigen, 10 m breiten Einfeldfassung aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,5 m zu halten. Für die Pflanzungen sind Gehölze der Pflanzenliste B zu verwenden, von denen mindestens fünf verschiedene Arten zu einmündig gleichen Teilen zu verwenden sind. Innerhalb der Einfeldfassung ist eine Pflanzung aus 80% Stiel- und Traubeneichen (Quercus robur, Quercus petraea), sowie 20% Heibuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata) und Rotbuche (Fagus sylvatica) anzulegen. Zwischen den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 2 m, in den Reihen ein max. Abstand von 1 m einzuhalten. Die Pflanzqualität hat mindestens zu betragen: 2-0 ohne Ballen, Höhe 50-80 cm.
- Die Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist mit einer 3-reihigen Strauch-Baum-Hecke, bestehend aus standortgerechten heimischen Laubbäumen, im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m zu bepflanzen. Für diese Pflanzungen sind Gehölze der Pflanzenliste B zu verwenden, von denen mindestens fünf verschiedene Arten zu annähernd gleichen Teilen zu verwenden sind.
- Pflanzenliste A: Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Sanddorn (Betula pendula), Feldahorn (Acer campestre) oder Hainbuche (Carpinus betulus)** zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten durch Pfähle zu sichern und vor Wildverbiss zu schützen. Die Pflanzenqualität der Bäume hat mindestens zu betragen: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm.
- Pflanzenliste B: Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Holzapfel (Malus sylvestris), Schwarzer-Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger-Weißdorn (Crataegus monogyna), Hartweige (Cornus sanguinea)**
- Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: leichter Strauch ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm, in der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 6 m ein Heister 1 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.
- Zwischen Gewerbegebiet und Gehölzpflanzung ist ein dauerhafter, mind. 1,6 m hoher, wildkirscher Schutzzaun herzustellen. Zur freien Landschaft ist ein 1,6 m hoher Knotengeflechtzaun herzustellen. Der Knotengeflechtzaun zur freien Landschaft ist nach 5 Jahren zu entfernen. Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: leichter Strauch ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm, in der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 6 m ein Heister 1 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.
- Nadelgehölze sind lediglich als einzelne untergeordnete Elemente zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

- Materiale**
Für Außenbauteile sind hochglänzende Materialien unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleiben davon unberührt.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen dürfen oberhalb der zulässigen Traufhöhe nicht angebracht werden. Selbstleuchtende oder mit wechselnden Lichteffekten arbeitende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeschriften dürfen maximal 1,00 m hoch sein.
- Berücksichtigung der örtlichen Bauvorschriften**
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungsgemäß, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können gem. § 80 Abs. 5 NBauO als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

- Denkmalschutz / Archäologie**
Aufgrund der topografischen Situation und benachbarter Bodendenkmale werden im Änderungsbereich archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 NDSchG). Nach § 13 NDSchG bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss genehmigt werden. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Planungsausschuss des Landkreises Stade - Archäologische Denkmalpflege, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.
- Kampfmittel**
Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. 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.
- Wasserrechtliche Erlaubnis**
Die Versickerung bedarf im Einzelfall der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Stade.
- Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen**
Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung von Pflanzgebieten nach § 178 BauGB Gebrauch machen.



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) 1990

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 0,8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)
- FH 12 max. zulässige Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung
- TH 10 max. zulässige Höhe der Traufe in Metern über Bezugspunkt, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung

Bauweise, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO).

Verkehrsflächen

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

Flächen für die Abwasserbeseitigung

- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser: Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

Grünflächen

- private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), vgl. textl. Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

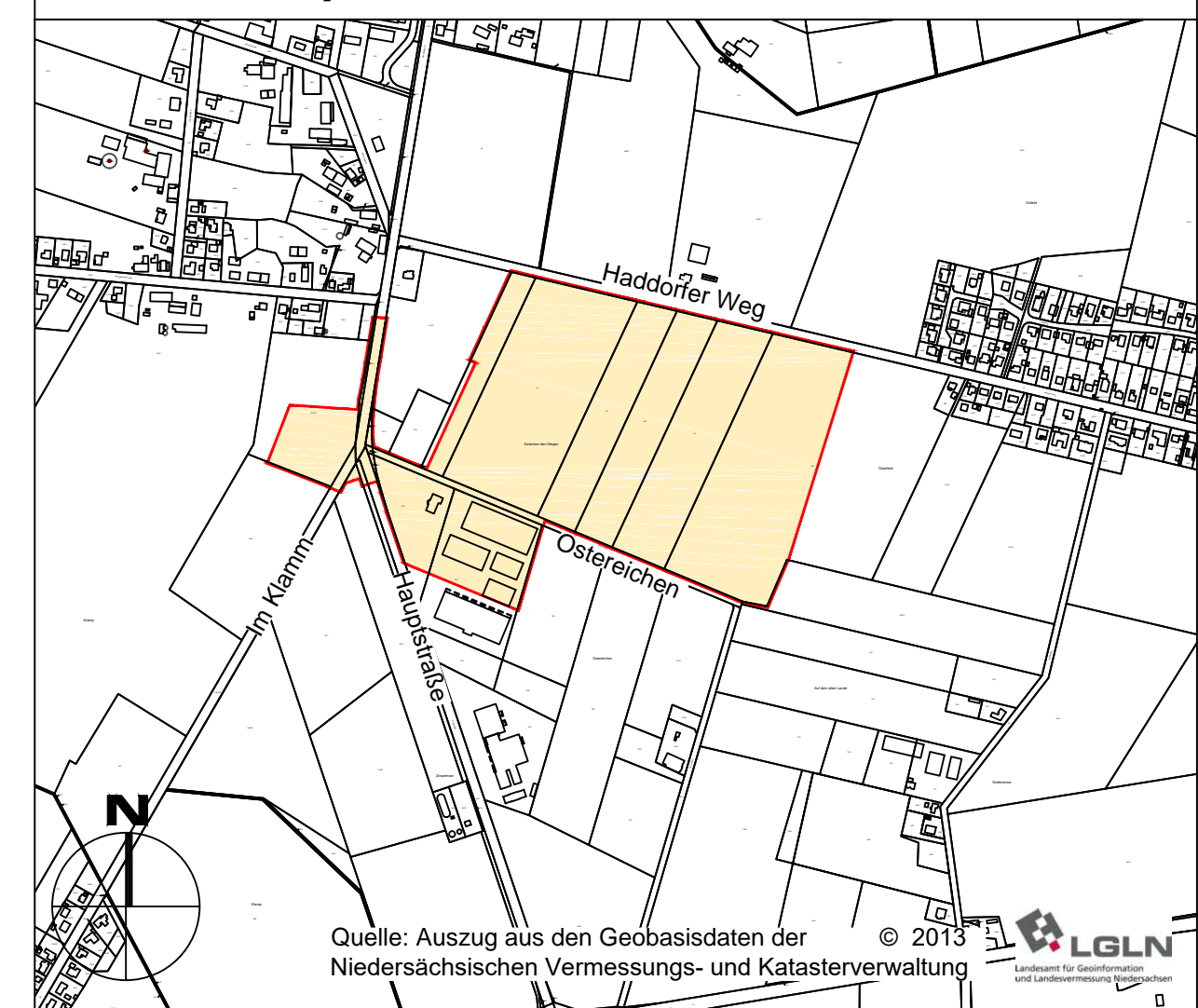
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 23 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

- Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl GRZ
- Geschossflächenzahl GRZ
- Vollgeschosse als Höchstmaß
- zulässige Bauweise
- Höhen baulicher Anlagen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Übersichtsplan M 1:10.000



Gemeinde Hammah
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 23
"Erweiterung Gewerbegebiet Ostereichen - 3. Abschnitt"
mit örtlichen Bauvorschriften
Maßstab 1:1.000

Entwurf
Gemeinde Hammah
Bahnhofstraße 49
21714 Hammah
Stand: 29.11.2018

Planverfasser:
cappel + krantzhoff
stadentwicklung und planung gmbh
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 040 380 375 670
mail@ck-stadtplanung.de

CVK - VERMESSUNGSBÜRO
Dipl.-Ing. H. KRUSE - Dipl.-Ing. H. von BARGEN
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur, Große-Danker-Straße 3, 21884 Stade
Telefon (0 4141) 3 35 60 - 10, Telefax (0 4141) 3 35 33 - 35, e-mail: info@cvk-vermessung.de
Internet: http://www.cvk-vermessung.de

Gemarkung Mittelsdorf
Flur 1, 2
Auftrag: 18 6007 0 Maßstab 1:1000
U/TK-Kontrollnummern
gemessen:
bearbeitet: 22.02.2016 Planart
geprüft: 22.02.2016 Haupt

Bebauungsplangrundlage
B-Plan Nr. 23 "An der Molkerei"
B-Plan Nr. 23 "Erweiterung Ostereichen"

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018 LGLN