

SATZUNG DER GEMEINDE HAMMAH ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15 "Dorfkerne Hammah - Mittelsdorf - Groß Sterneberg" mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Hammah diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Ortskerne Hammah - Mittelsdorf - Groß Sterneberg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Hammah, den 30.01.2022
gez. Falcke
(Der Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am 26.05.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Ortskerne Hammah - Mittelsdorf - Groß Sterneberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 10.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Hammah, den 30.01.2022
gez. Falcke
(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 Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.07.2021). 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 09.02.2022
gez. Kruse
(Vermessungsg.)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.07.2021 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 21.09.2021 bis 22.10.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Hammah, den 30.01.2022
gez. Falcke
(Der Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Ortskerne Hammah - Mittelsdorf - Groß Sterneberg" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2021 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hammah, den 30.01.2022
gez. Falcke
(Der Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Ortskerne Hammah - Mittelsdorf - Groß Sterneberg" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hammah, den 30.01.2022
gez. Falcke
(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, Palmallee 96, 22767 Hamburg, Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den 14.12.2021
gez. Cabrera
(Planverfasser)

Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich auf 0,3 festgesetzt.
 - Die zulässige Grundflächenzahl darf im Teilgeltungsbereich 2 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- Zulässige Vollgeschosse** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Es ist in allen Baubereichen maximal ein Vollgeschoss zulässig.
- Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

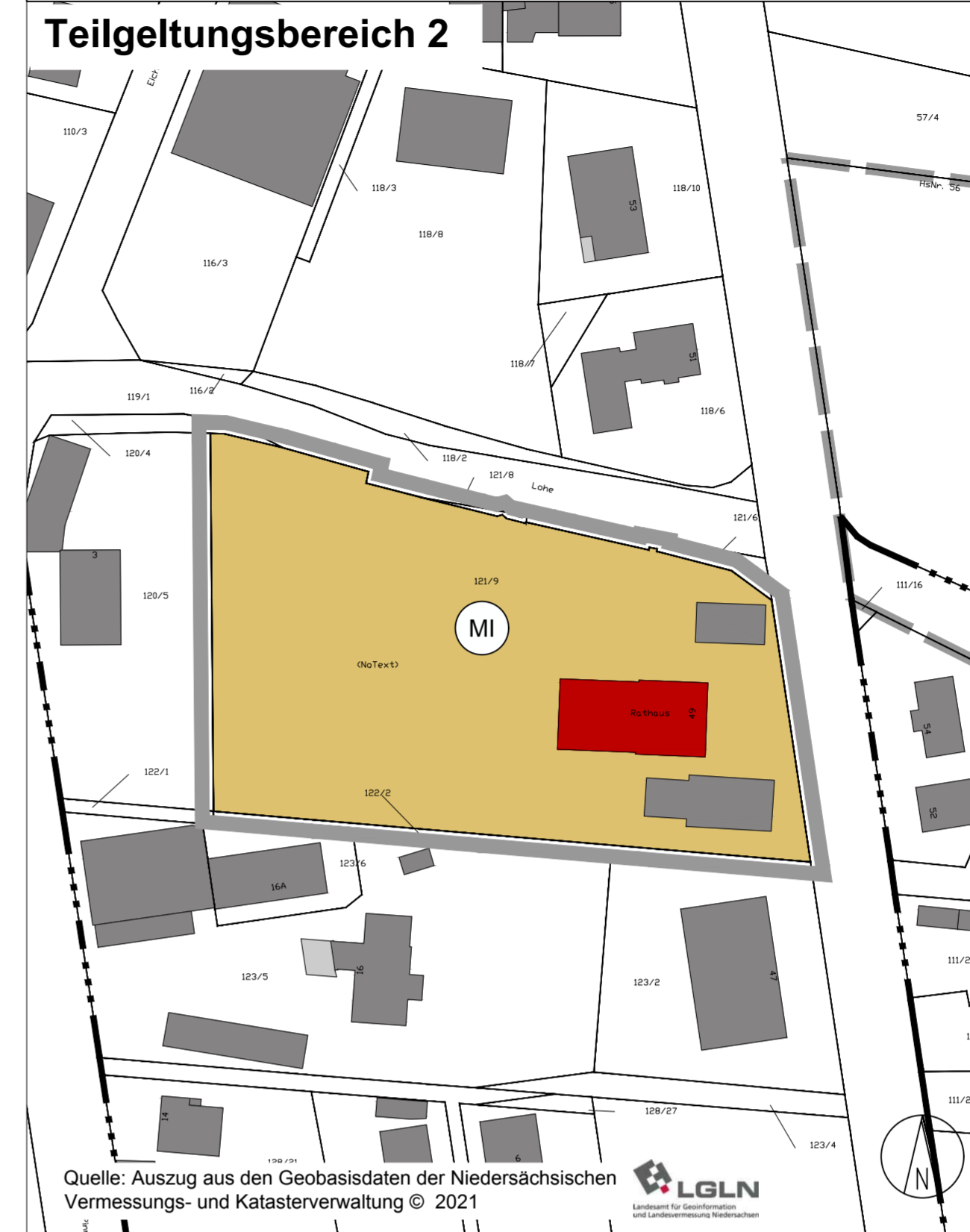
Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
- Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 750 m², für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 400 m² je Haushälfte.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Baubereichen die dem Wohnen dienen sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten, in Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Höhe der fertigen Straße, gemessen in der Straßenmitte an der Grundstückszufahrt.
 - Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauteile unberücksichtigt.
 - Im Geltungsbereich des B-Plans wird hinsichtlich der Höhe der Baukörper festgesetzt, dass die Erdgeschosshöhe nicht höher als 50 cm über dem Straßenniveau in Höhe der Grundstückszufahrt liegen darf.
 - Die maximale Traufhöhe beträgt bezogen auf Straßenniveau in Höhe der Grundstückszufahrt 4,50 m. Als Traufhöhe gilt die Höhe im Schnittpunkt der Fassadenaußenseite mit der Außenseite der Dacheindeckung.
 - Die maximale Firsthöhe beträgt bezogen auf Straßenniveau in Höhe der Grundstückszufahrt 10,00 m.
 - Die genannten Trauf- und Firsthöhen sind nicht auf untergeordnete Bauteile wie Schornsteine und Antennen anzuwenden.
 - Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.
- Erhaltung von Gehölzen** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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.

Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021

Hinweise

Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB

Für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Dorfkerne Hammah - Mittelsdorf - Groß Sterneberg" gilt die Erhaltungssatzung, die der Rat der Gemeinde Hammah aufgrund des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 15 "Dorfkerne Hammah - Mittelsdorf - Groß Sterneberg" beschlossen hat.

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.

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.

Kampfmittelbelastung

Es kann nach derzeitigem Informationsstand generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen - eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

Planzeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung

- MD** Dorfgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

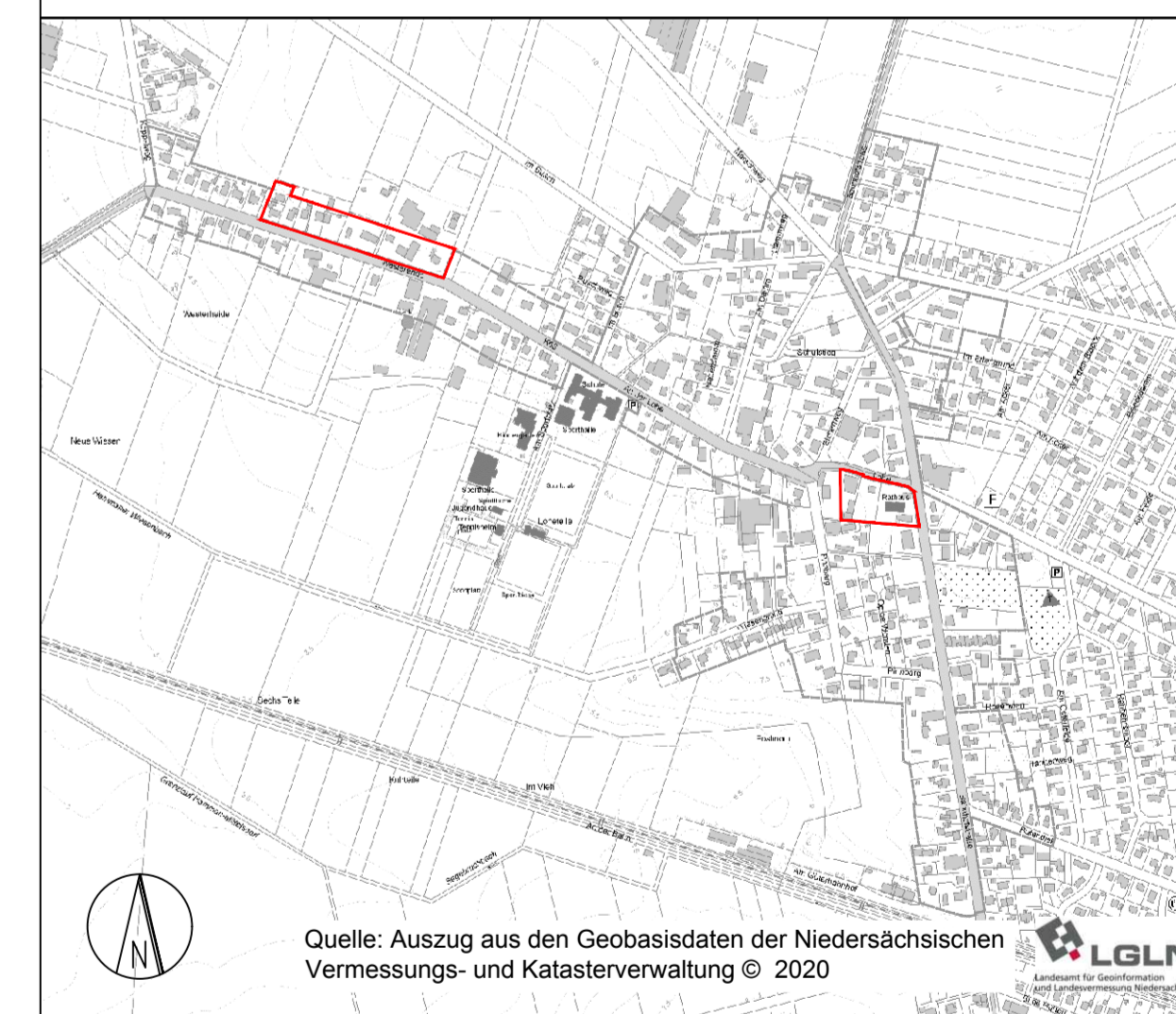
Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern, z.B. 77/6
- vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
- Bemaßung in Metern, z.B. 40
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern, z.B. 77/6
- vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
- Bemaßung in Metern, z.B. 40
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15

Übersichtsplan M 1:10.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020

Gemeinde Hammah
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Dorfkerne Hammah - Mittelsdorf - Groß Sterneberg"

mit örtlichen Bauvorschriften

- Abschrift -

Maßstab 1:1.000

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