

# SATZUNG DER GEMEINDE HAMMAH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "Sandheide 3" mit örtlichen Bauvorschriften

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hammah diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Sandheide 3", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hammah, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am **19.04.2010** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 "Sandheide 3" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am **30.06.2010** ortsüblich bekannt gemacht.

Hammah, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

### Planunterlage

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Gemeinde Hammah, Gemarkung Hammah, Flur 3, Maßstab: 1:1.000

Auftragsnummer: 10 6003 2

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 (1), (2), (3), § 9 (1) des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dez. 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Als Vervielfältigung gilt z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen so wie Speicherung auf Datenträgern.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.04.2010). 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 + Partner,  
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10 Fax -2179 11

Himmelpforten, den \_\_\_\_\_ (Stadtplaner)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **20.11.2010** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **10.12.2010** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **20.12.2010 bis 28.01.2011** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Hammah, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am **10.05.2011** als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hammah, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

### In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hammah, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Hammah, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

## Textliche Festsetzungen

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

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

1.2 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.

1.3 In den WA 1 sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, in Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte.

1.4 Im WA 2 sind je Einzelhaus höchstens vier Wohneinheiten zulässig, in Doppelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten je Haushälfte.

1.5 Im WA 3 ist je Einzelhaus höchstens eine Wohneinheit zulässig.

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

2.1 Bauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.

2.2 Im WA 3 sind bauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 700 m<sup>2</sup>. Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 400 m<sup>2</sup> je Haushälfte.

### 4. 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.

### 5. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

5.1 Im Straßenraum sind im Abstand von höchstens 20 m, an den Fuß- und Radwegen im Abstand von höchstens 15 m einseitig standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Linde, Roßkastanie, Esche und Birke. Alternativ dürfen auch Obstbäume (alte Sorten) gepflanzt werden.

5.2 Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Linde, Roßkastanie, Esche und Birke oder ein Obstbaum (alte Sorte).

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

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO 90).

### Art der baulichen Nutzung

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

### Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

### Verkehrsflächen

**---** Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
**---** Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 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)  
**---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

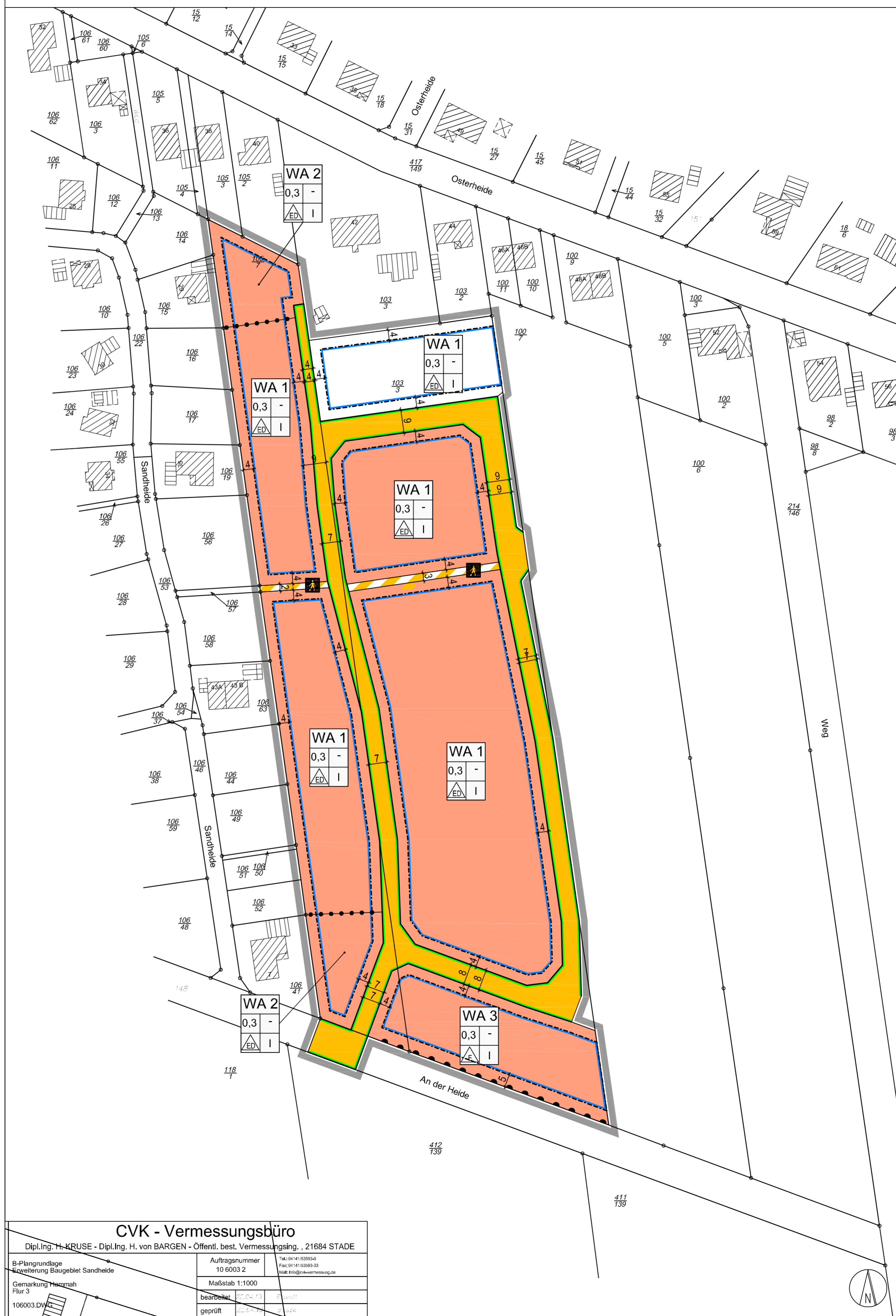
Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

### Kennzeichnungen ohne Normcharakter

**---** vorhandene Grundstücksgrenzen  
**6/49** Flurstücksnummern  
**---** vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden  
**16,4** Bemaßung in Metern

## Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000



CVK - Vermessungsbüro			
Dipl.-Ing. H. KRUSE - Dipl.-Ing. H. von BARGEN - Öffentl. best. Vermessungssing., 21684 STADE			
B-Plangrundlage	Auftragsnummer	Tel. 04141-59934	Fax 04141-59933
Ermittlung Baugelb: Sandheide	10 6003 2	E-Mail: info@cvk-remm.de	
Gemarkung Hammah	Maßstab 1:1000	Web: info@cvk-remm.de	
Flur 3	bearbeitet	geprüft	
106003.DV			

## Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 56 NBauO)

**1. Außenwände**  
1.1 Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbönen 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.

1.2 Abweichend dazu sind auf den Grundstücken entlang der Straße "An der Heide" auch weiße Verblendungen zulässig.

### 2. Einfriedungen

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

### 3. Dächer

Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 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. Für die Dacheindeckung ist nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.

## Hinweise

1. Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

2. Bezüglich § 47 NBauO wird empfohlen, je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

3. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Planungsamt des Landkreises Stade - Abteilung Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten ist eine Genehmigung nach § 13 (1) NDSchG einzuholen.

## Übersichtsplan

Maßstab 1 : 20.000



Gemeinde Hammah  
Samtgemeinde Himmelpforten - Landkreis Stade

## Bebauungsplan Nr. 17 "Sandheide 3"

Stand: Satzung 10.05.2011

Planverfasser:

**cappel + partner**  
architektur und stadtplanung

Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Tel.: 04144 - 2179 - 10  
www.cap-plan.de