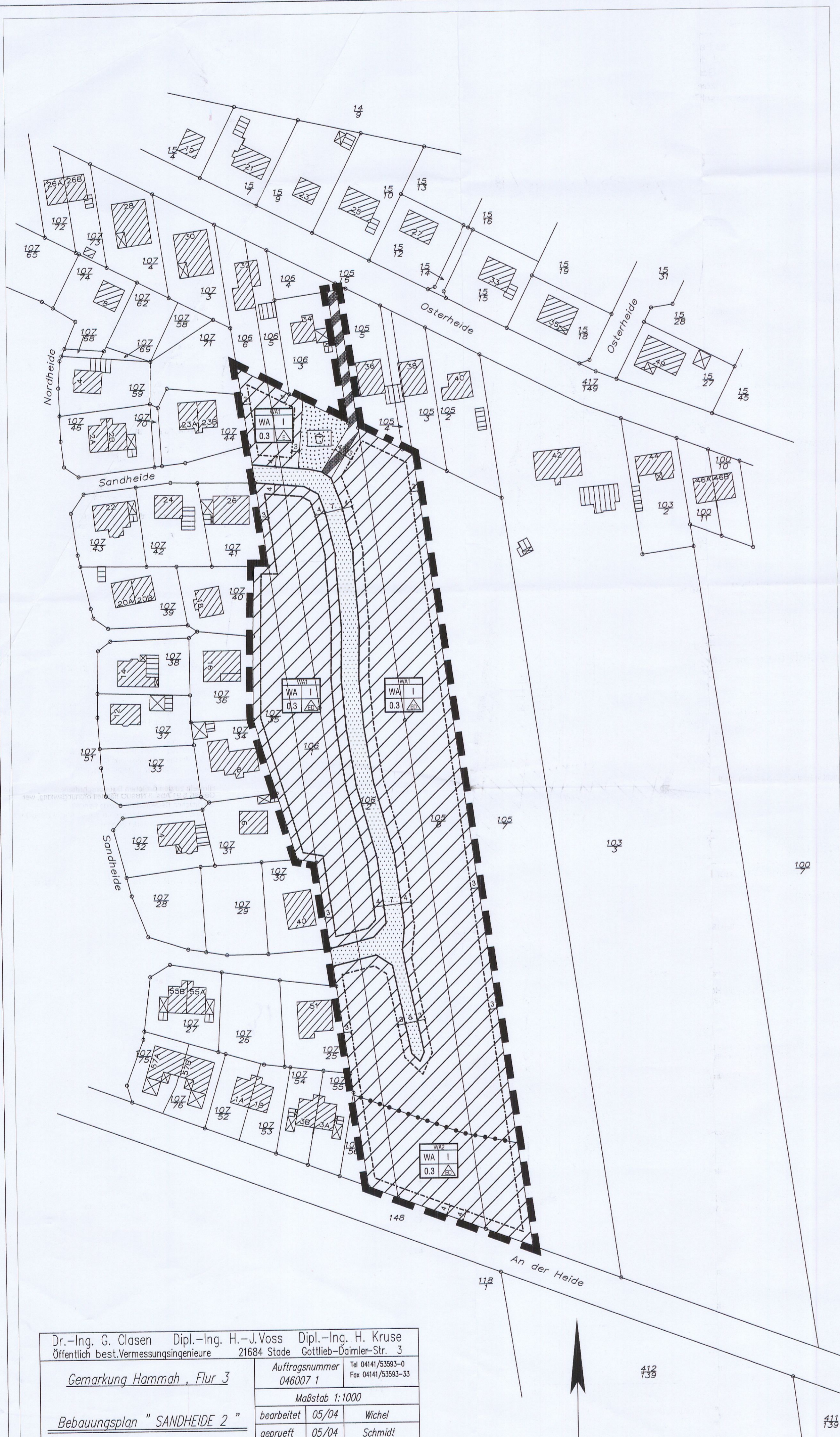


# HAMMAH B-Plan. Nr. 14 "SANDHEIDE 2"

## Satzung der Gemeinde Hammah über den Bebauungsplan Nr. 14 für den Bereich "Sandheide 2" mit örtlichen Bauvorschriften



### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 (6) der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hammah diesen Bebauungsplan Nr. 14 "Sandheide 2", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hammah, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, § 4 BauNVO)
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
  - In den als WA1 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (2) Ziff. 2 BauNVO genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) nicht zulässig.
  - In den als WA2 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind von den in § 4 (2) Ziff. 2 BauNVO genannten Nutzungen die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
  - In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, in Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 

Bauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.
- 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.
- Grundstückszufahrten** (§ 9 (1) Nr. 4 u. Nr. 11 BauGB)
 

Zufahrten 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 Hausgängen erschlossen werden.
- Grünordnung** (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)
  - 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, Rotkastanie, Esche und Birke. Alternativ dürfen auch Obstbäume (alte Sorten) gepflanzt werden.
  - Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Linde, Rotkastanie, Esche und Birke oder ein Obstbaum (alte Sorte).
  - Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.
- Versickerung von Regenwasser** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 

Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Speicherung des Regenwassers und Entnahme als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung bedarf im Einzelfall der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

**Hinweis zu den textlichen Festsetzungen:** Gemäß § 47 NBauO wird bezüglich der Richtzahlen für Einstellplätze empfohlen, je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

### Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. den §§ 56, 97 und 98 NBauO)

- Außenwände**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendenwerk 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.
- Einfriedigungen**

Straßenseitig sind als Einfriedigungen Jägerzäune und Drahtzäune, soweit sie nicht in Hecken integriert sind, nicht zulässig.
- 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 flachen Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 45 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Für die Dacheindeckung ist nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.

**Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:** Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### Planzeichenerklärung

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

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung = Rad- und Fußweg (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Spielplatz
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nutzungsschablone**
- | Bezeichnung des Baugebietes |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Art der baulichen Nutzung   | zul. Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl (GRZ)      | Bauweise                    |

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 "Sandheide 2" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Hammah, den 24. Nov. 2005 *R. H.*  
(Bürgermeister)

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemarkung Hammah, Flur 3 Maßstab: 1:1.000

Die Verleihung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2004, Auftrags-Nr. 0460071). 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 25.11.05 *Krusse*  
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von: Cappel Architekten + Planer  
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten  
Tel 04144 - 2179 10, Fax 2179 11

Himmelpforten, den 07.11.2005 *Cappel*  
(Stadtplaner)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.07.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 05.11.2004 bis 06.12.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Hammah, den 24. Nov. 2005 *R. H.*  
(Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Begründungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.09.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hammah, den 24. Nov. 2005 *R. H.*  
(Bürgermeister)

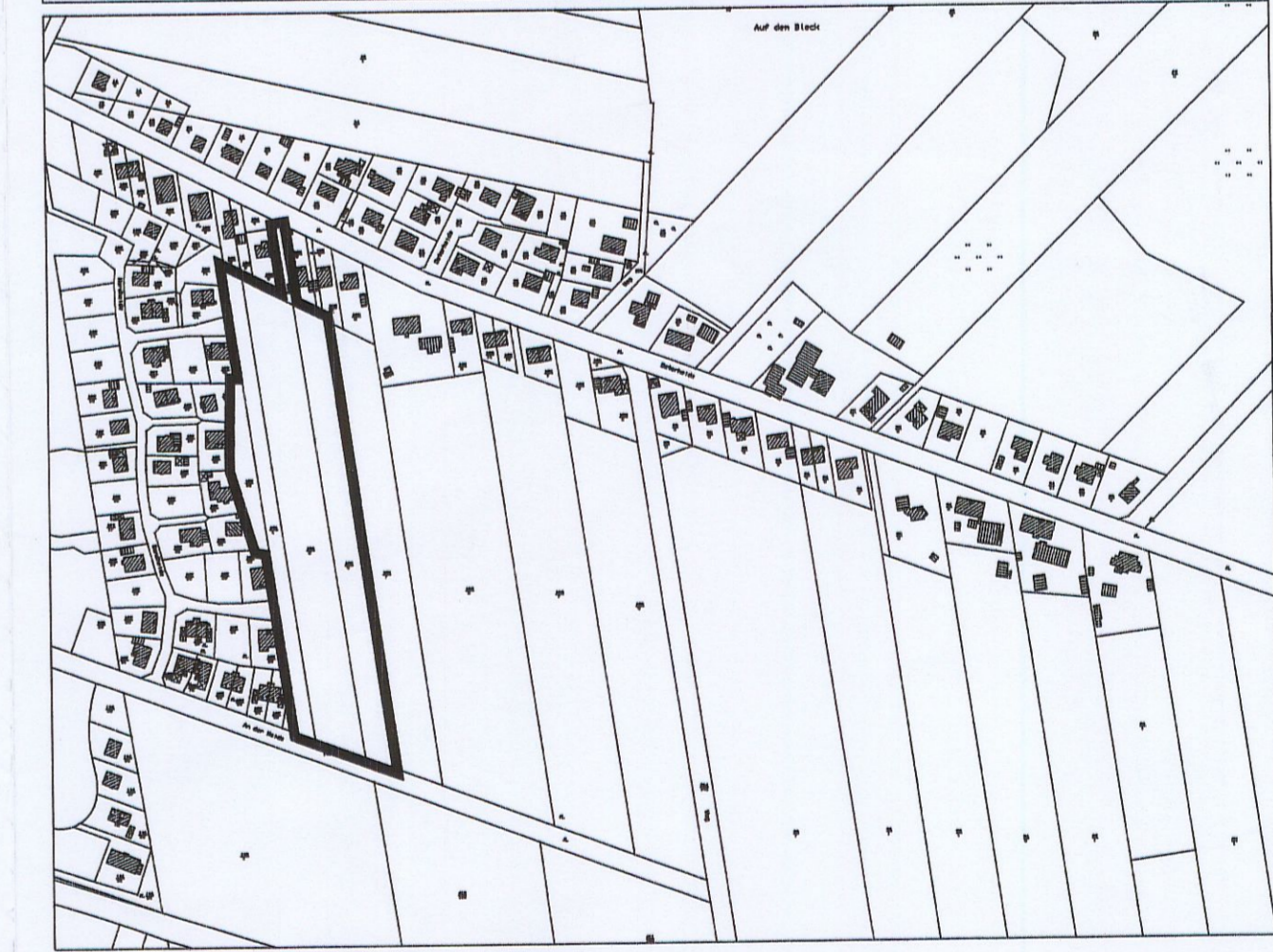
**Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 24.11.2005 rechtsverbindlich geworden.

Hammah, den 25. Nov. 2005 *R. H.*  
(Bürgermeister)

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten 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)

### Übersichtsplan 1:5.000



Gemeinde Hammah  
Samtgemeinde Himmelpforten - Landkreis Stade

**Bebauungsplan Nr. 14**  
der Gemeinde Hammah für den Bereich  
**"Sandheide 2"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

cappel  
architekten + planer  
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten  
Tel. 04144 - 2179 10, Fax 2179 11

Stand: 22.09.2005

Dr.-Ing. G. Clasen Dipl.-Ing. H.-J. Voss Dipl.-Ing. H. Kruse  
Öffentlich best. Vermessungsingenieure 21684 Stade Gottlieb-Daimler-Str. 3

Gemarkung Hammah, Flur 3

Auftragsnummer 046007 1 Tel 04141/5393-0 Fax 04141/5393-33

Maßstab 1:1000

bearbeitet 05/04 Wichel  
geprüft 05/04 Schmidt

Der Planbereich ist aus den bisher analog geführten Liegenschaftskarten digitalisiert worden! Die Genauigkeit der Koordinaten in der DWG-Datei entspricht der Genauigkeit einer Karte im Maßstab 1:2000. Bei Detailplanung ist ein örtliches Aufmaß notwendig!