

SATZUNG DER GEMEINDE HAMMAH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "IM BREITEN REHMEN" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hammah diesen Bebauungsplan Nr. 30 "Im breiten Rehmen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hammah, den
(Der Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 "Im breiten Rehmen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am örtlich bekannt gemacht.

Hammah, den
(Gemeindedirektor/Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am 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 örtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hammah, den
(Der Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

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

Hammah, den
(Der Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Stade örtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan 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, 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
(Der Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Stade



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.02.2025). 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 Siegel
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

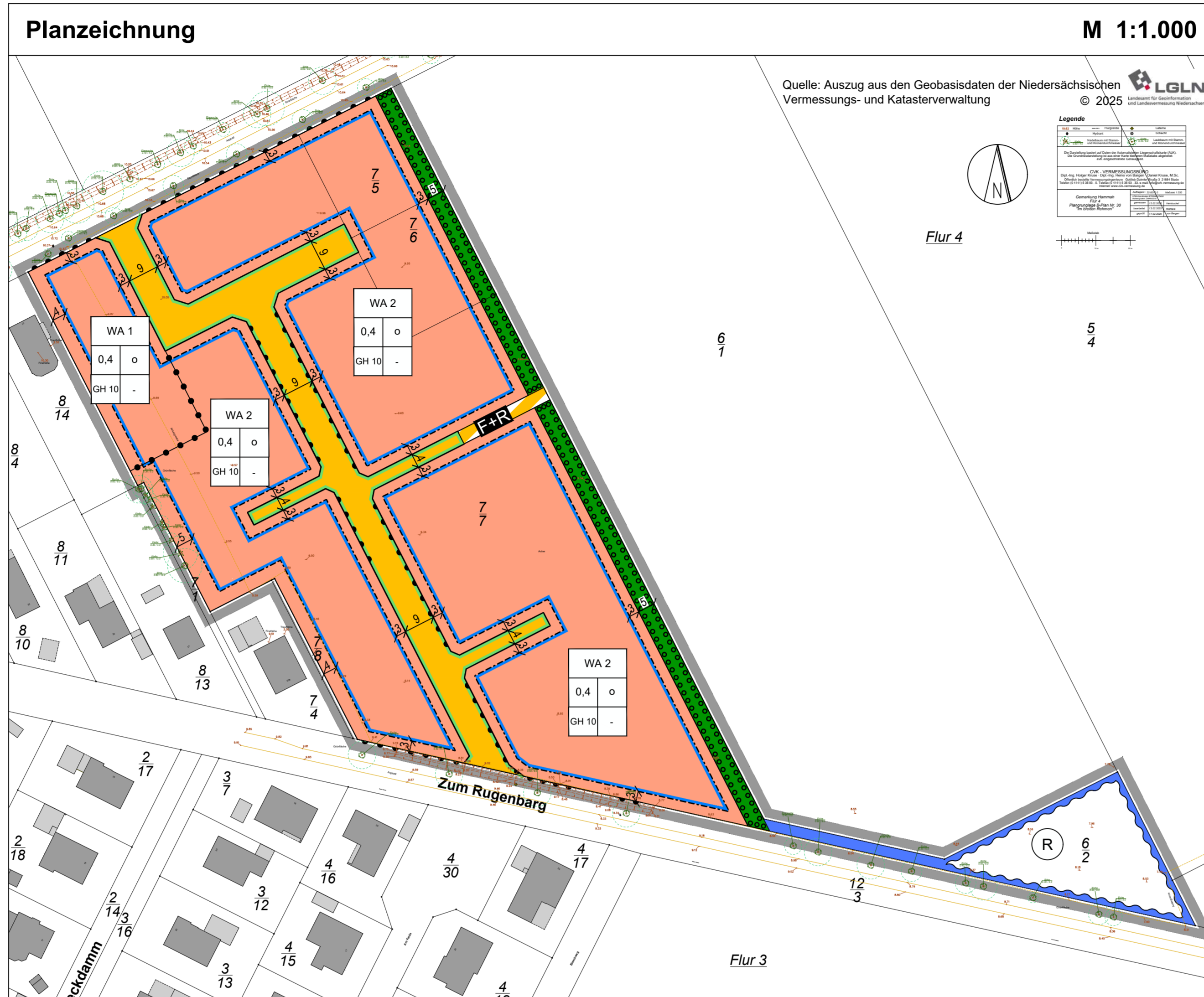
Planverfasser

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
(Planverfasser)



Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) 2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen
GH 10 maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textliche Festsetzungen

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

— Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen
o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN

■ Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
— Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
F+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. GRÜNFLÄCHEN

■ Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

7. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

R Naturnahe Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:	Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl GRZ	zulässige Bauweise
□	Höhen baulicher Anlagen	-

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

— vorhandene Grundstücksgrenzen
7/7 Flurstücksnummern, z.B. 7/7
■ Gebäude mit Nebengebäuden
3 Bemaßung in Metern, z.B. 3

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 und 3 - 5 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen i. S. d. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten um 0,1 überschritten werden. Abweichend davon wird bestimmt, dass die Grundflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, die im wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.) angelegt werden, nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante (OK) der endausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. Die festgesetzte Gebäudehöhe wird als Attika bei Flachdächern und dem First bei geneigten Dächern definiert. Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder technische Anlagen, unberücksichtigt.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (von HERRN EBLER ZU PRÜFEN)

6.1 Auf jedem Baugrundstück sowie zwischen straßenseitiger Baugrenze und Verkehrsfläche ist jeweils ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 cm gemäß der Pflanzenliste A zu pflanzen. Alternativ können auch Stadtklima verträgliche Gehölzarten (gem. Liste heimischer Laubgehölze des Landkreises Stade - Amt für Naturschutz) oder hochstämmige Obstbäume (gem. Liste regionaltypischer Obstsorten des Landkreises Stade) gepflanzt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz auf demselben Grundstück durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu schaffen. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist eine offene, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 10 m² zu schaffen.
6.2 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.
6.3 Auf den Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 3-reihig Gehölze von mindestens 5 verschiedenen Arten gemäß Pflanzenliste A und B zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein maximaler Abstand von 1,50 m einzuhalten. Es sind 1/3 Heister der Pflanzenliste A und 2/3 Sträucher der Pflanzenliste B zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen sowie bei Abgang durch Gehölze gemäß Pflanzenliste A und B in gleicher Art und Qualität an gleicher Stelle zu ersetzen.

Pflanzenliste A: Heister in der Qualität 2x verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm: Flatterulme (*Ulmus laevis*) | Hainbuche (*Carpinus betulus*) | Stieleiche (*Quercus robur*) | Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) | Feldahorn (*Acer campestre*) | Eberesche (*Sorbus aucuparia*) | Winterlinde (*Tilia cordata*) | Vogelkirsche (*Prunus avium*) | Schwarzerle (*Alnus glutinosa*).

Pflanzenliste B: Sträucher in der Qualität: leichter Strauch, 1x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm: Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) | Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) | Roter Hartrieel (*Cornus sanguinea*) | Schlehe (*Prunus spinosa*) | Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*) | Hasel (*Corylus avellana*) | Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) | Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) | Salweide (*Salix caprea*) | Brombeere (*Rubus fruticosus*) | Ohrweide (*Salix aurita*) | Aschweide (*Salix cinerea*).

6.4 Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 70 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind drei Bäume der Pflanzenliste A mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von baulichen Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 15 Grad sind vollständig mit einer extensiven Begrünung zu versehen.
7.2 Die oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten sind im wasserdurchlässigen Aufbau mit einem Abflusshelwert < 0,5 anzulegen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dächer

1.1 Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad herzustellen. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO.

1.2 Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken. Doppelhäuser sind jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden.

1.3 Für die Dacheindeckung dürfen nur Materialien in roten bis rotbraunen, braunen Farbtönen oder anthrazit verwendet werden. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

1.4 Dachbegrünungen sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in den Dachflächen sind zulässig.
1.5 Die Vorschriften zur Dachneigung und Materialität gelten nicht für Vordächer, Wintergärten sowie Terrassenüberdachungen.

2. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 0,50 m über der Oberkante der fertigen Straßenebene (in Straßenmitte) nicht überschreiten.

3. Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwandflächen ist Sichtmauerwerk in roten bis rotbraunen und rot-braunen Farbtönen zulässig. Dies gilt nicht für Teilflächen von zusammen höchstens 40% der Außenwände bzw. untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO - hier sind auch andere Materialien zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Laubhecken zulässig. In Verbindung mit den Hecken können Metallzäune in höchstens gleicher Höhe an der Grundstücksmittellinie der Hecken errichtet werden. Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhe ist dabei die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück. Flächig geschlossene und blickdichte Einfriedungen, ausgenommen Einfriedungen aus Hecken und Büschen, sind nicht zulässig. Die Unterkante der Einfriedungen (Metallzäune) ist mindestens 10 cm über dem Boden auszuführen. Hierfür kommen in Frage Buche oder Hainbuche, Liguster, Weißdorn oder Buchsbaum. Alternativ dürfen auch Pflanzen der Pflanzenliste B (Ziffer 6.3) gepflanzt werden.

5. Gestaltung nicht überbauter Fläche

Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Gestaltung der Grünflächen mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. die Anlage von flächigen Stein-, Kiesoder Schotterbetten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen) widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO und ist daher nicht gestattet.

6. Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende und nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierfür ist je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Speichervolumen von mindestens 2 m³, mit einem Notüberlauf zum Regenwasserkanal, vorzusehen. Die Speicherung von Regenwasser oder die Entnahme als Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2. Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann 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.

3. Artenschutz (von HERRN EBLER ZU PRÜFEN)

Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 in BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Zu anderen Zeiten ist eine fachkundige Kontrolle auf Nester und Brutquartiere notwendig, um Beeinträchtigungen auszuschließen.

Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungs- und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ kann mit den Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begabung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass auf der betroffenen Fläche keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden.

Als Maßnahme zum Insekten- und Fledermausschutz ist die Reduzierung der Beleuchtung an den Gebäuden und auf den Parkplätzen auf ein Minimum anzustreben. Die Lichtquellen sollen möglichst niedrig angebracht werden, so dass eine großräumige Anlockwirkung von Insekten verhindert wird. Es sollten voll abgescrimte Leuchten verwendet werden, die das Licht nach oben und zur Seite abschirmen und nur den gewünschten Raum beleuchten. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe heraus ragen. Es sind nur warmweiße Lampen zu verwenden bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampf Lampen und LEDs ohne Blauanteile). Die Beleuchtung sollte durch Bewegungsmelder und/oder Teil- bzw. Nachtschaltung gesteuert werden.

4. Baumschutz

Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die R SBB "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

5. Anpflanzungen, Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Anlage und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB Gebrauch machen.

6. DIN-Normen und weitere Regelwerke

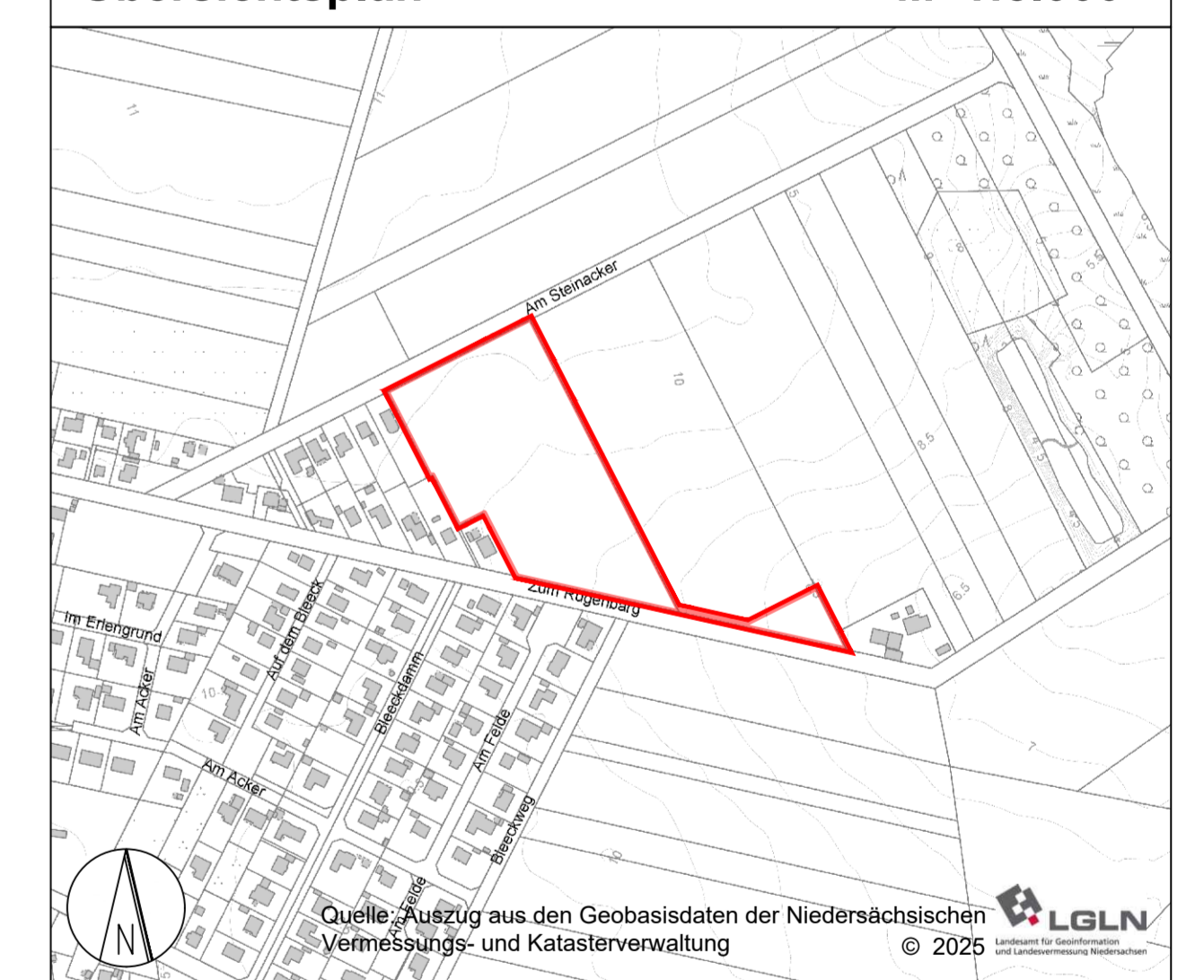
Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen und DIN-Normen können bei der Samtgemeinde eingesehen werden.

7. Kompensationsfläche (sind noch zu ermitteln)

Die nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen von XXX ha werden außerhalb des Plangebietes auf Flurstück xxx, Flur xxx, Gemarkung xxxx gesichert.

Übersichtsplan

M 1:5.000



Gemeinde Hammah
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 30
"Im breiten Rehmen"
mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Maßstab 1:1.000

Gemeinde Hammah
Bahnhofstraße 49
21714 Hammah

Stand: 16.07.2025

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
mail@ck-stadtplanung.de