

SATZUNG DER GEMEINDE HAMMAH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "AM STEINACKER"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 1 u. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Hammah diesen Bebauungsplan Nr. 29 "Am Steinacker", 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. 29 "Am Steinacker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich 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 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 ortsüblich 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 02.01.2024). 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

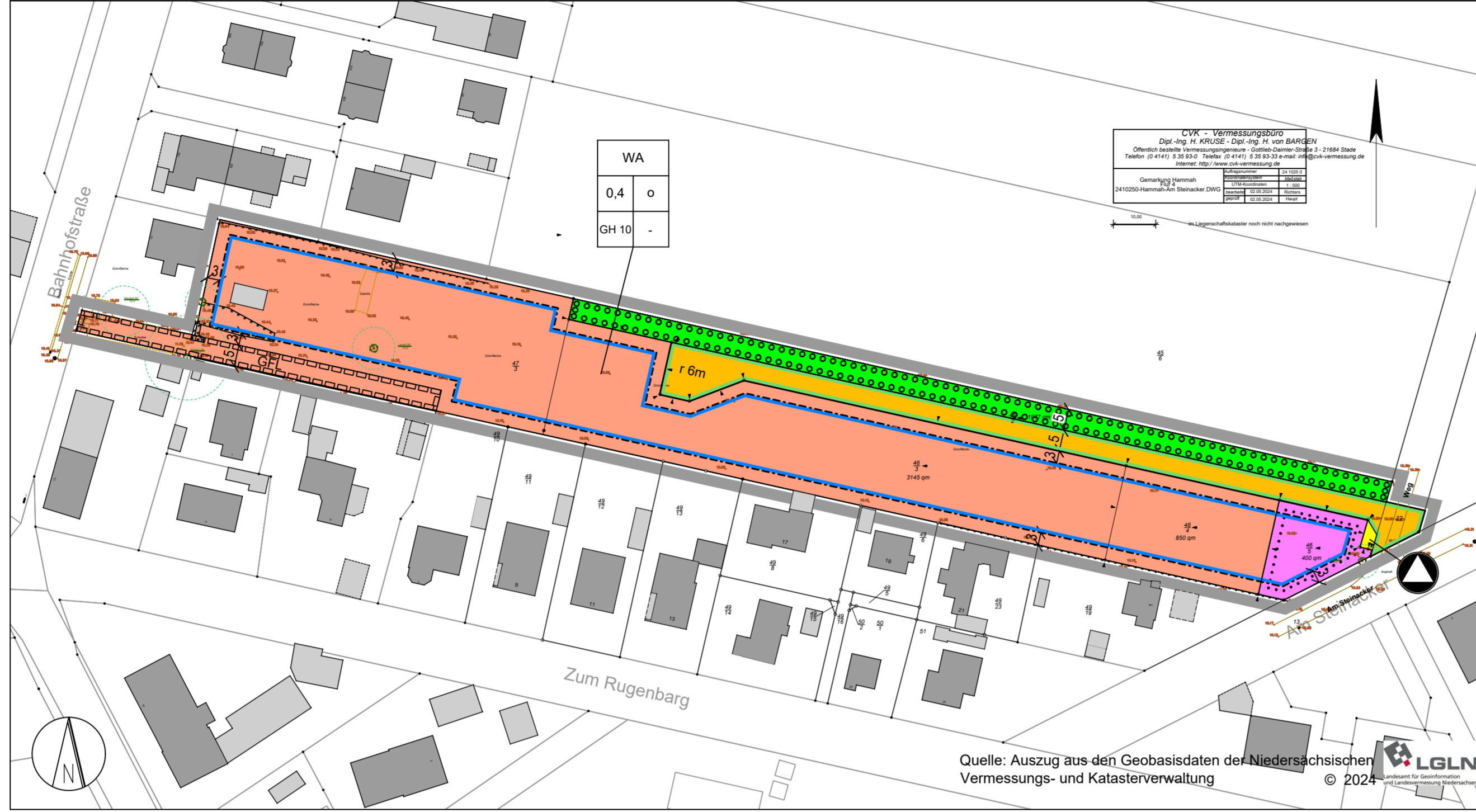
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:



Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmaille 96, 22767 Hamburg,
 Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den
 (Planverfasser)

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Einrichtungen und Anlagen sowie Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Bauhof (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

3. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

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

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Abfallbereitstellungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

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

9. Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	zulässige Bauweise
Höhen baulicher Anlagen	-

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern, z.B. 47/3

Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern, z.B. 3

vorhandener Baum

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 genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung eines Bauhofs. Innerhalb dieser Fläche sind diesem Nutzungszweck dienende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zulässig.

3. 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. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für den Gemeinbedarf.

4. 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.

5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 cm gemäß der Pflanzenliste A zu pflanzen. Alternativ dürfen auf dem Baugrundstück hochstammige 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.

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

5.3 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 Gehölzanpflanzungen 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: Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) | Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) | Roter Hartriegel (*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*).

5.4 Erhaltung von Einzelbäumen

Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm 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.

5.5 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.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastenden Flächen sind den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern und den Anlegern Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzuräumen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von jeglicher Bebauung und von Gehölzpflanzungen frei zu halten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dächer

1.1 Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 25 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 Farbönen 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 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 Straßenhöhe (in Straßenmitte) nicht überschreiten.

3. Außenwände

3.1 Für die Gestaltung der Außenwandflächen ist Sichtmauerwerk in roten bis rotbraunen und rot-bunten Farbönen 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.

3.2 Abweichend von Ziff. 3.1 sind für Gebäude, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbehrenden dienen, auch Putzfassaden zulässig.

4. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen dürfen straßenseitig maximal eine Höhe von 1,50 m besitzen. Flächig geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen aus Hecken und Büschen. Hierfür kommen in Frage Buche oder Hainbuche, Liguster, Weißdorn oder Buchsbaum. Alternativ dürfen auch Pflanzen der Pflanzenliste B (Ziffer 4.3) 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.

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. Kampfmittelelastung

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, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

3. Artenschutz

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 Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass auf der betroffenen Fläche keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden.

4. Baumschutz

Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

5. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen

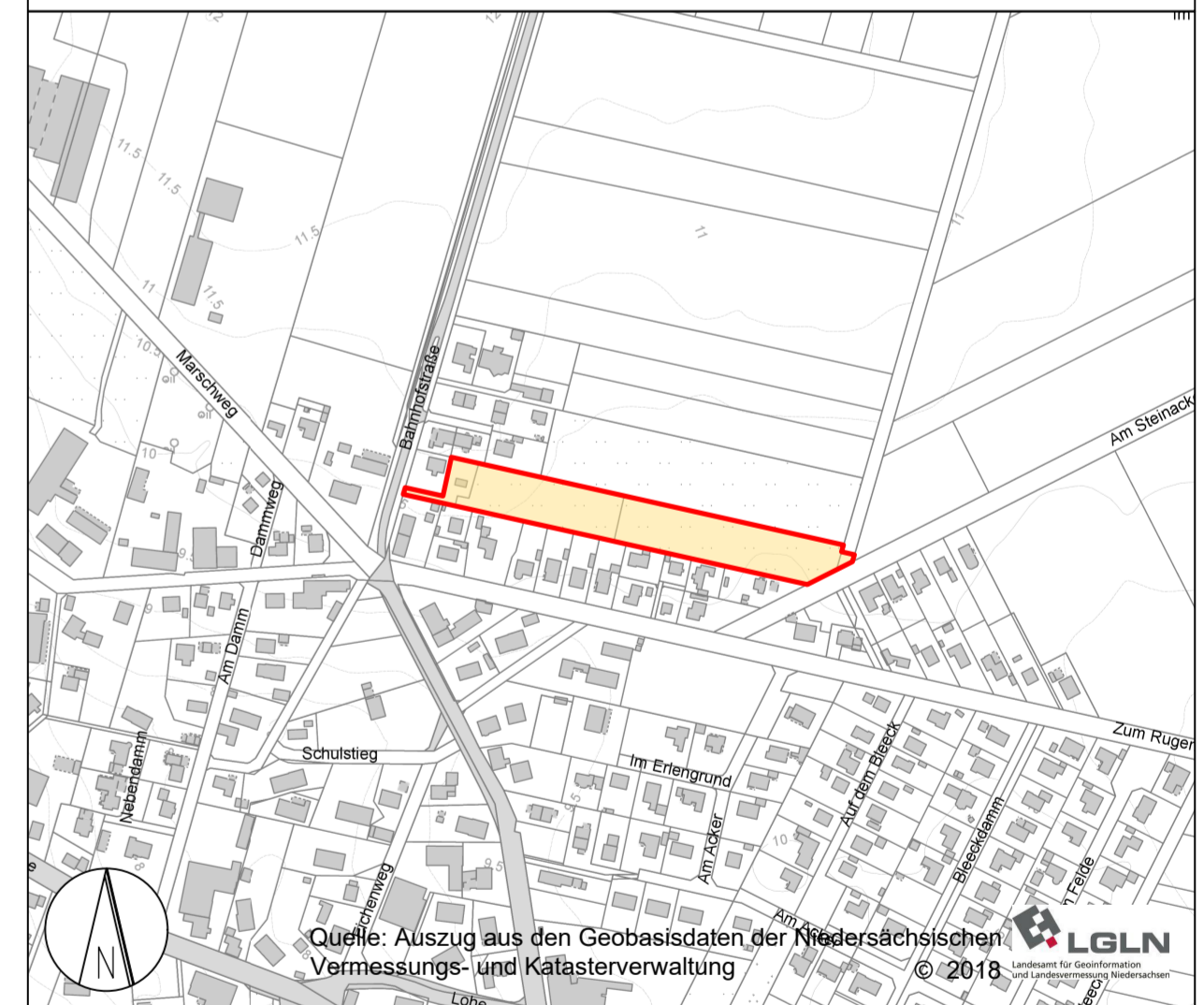
Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird nördigfalls zur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

6. Kompensationsfläche

Die nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen von 0,265 ha werden außerhalb des Plangebietes auf Teilen des Flurstücks 39/12, Flur 14, Gemarkung Großwörden gesichert.

Übersichtsplan

M 1:5.000



Gemeinde Hammah
 Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 29
"Am Steinacker"
 mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf

Maßstab 1:1.000

Gemeinde Hammah
 Bahnhofstraße 49
 21714 Hammah
 Stand: 24.06.2024

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