

SATZUNG DER GEMEINDE HIMMELPFORTEN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "Löher Feld"

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Himmelpforten diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Löher Feld" im Verfahren nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung als Satzung beschlossen.

Himmelpforten, den 03.03.2026gez. B. Reimers L.S.
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat in seiner Sitzung am 18.06.2025 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Löher Feld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Himmelpforten, den 03.03.2026gez. B. Reimers L.S.
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Himmelpforten hat in seiner Sitzung am 18.06.2025 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 04.08.2025 bis 07.09.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Himmelpforten, den 03.03.2026gez. B. Reimers L.S.
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat die 3. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2025 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Himmelpforten, den 03.03.2026gez. B. Reimers L.S.
(Bürgermeister)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Himmelpforten, den 03.03.2026gez. B. Reimers L.S.
(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 Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans, gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Himmelpforten, den
(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Regionaldirektion Otterndorf © 2024



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei (Stand 26.11.2024). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den 26.01.2026gez. H. Kruse L.S.
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

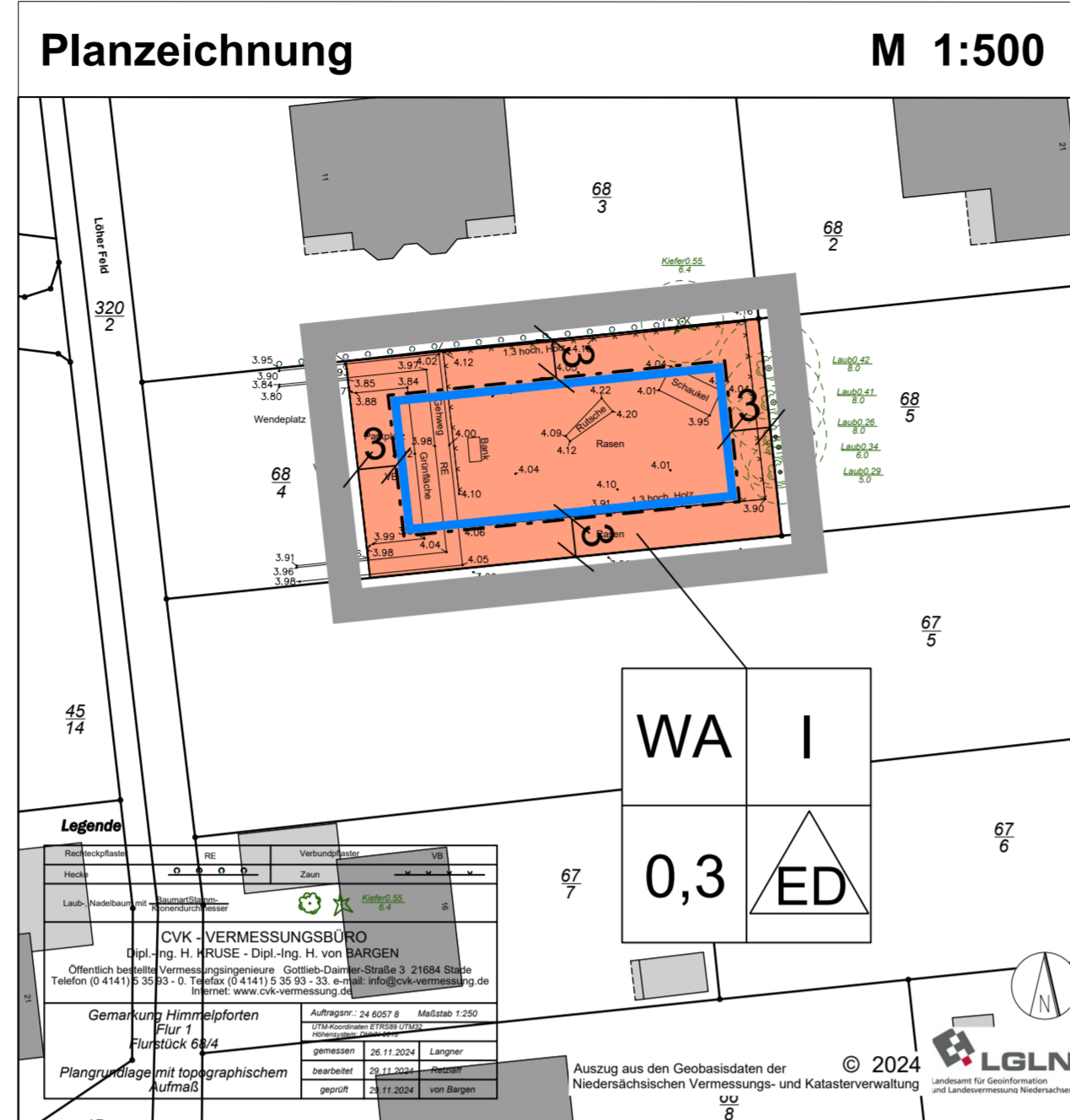
Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:



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

Hamburg, den 19.01.2026gez. i.A. L. Billerbeck L.S.
(Planverfasser)



Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

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

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	zulässige Bauweise

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen
 Flurstücksnummern, z.B. 68/4
 Gebäude mit Nebengebäuden
 Bemaßung in Metern, z.B. 3

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

2. Erdgeschossfußbodenhöhen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf die Höhe von 0,5 m der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Deckenhöhe Endausbau), gemessen mittig zum jeweiligen Grundstück, nicht überschreiten.

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

In Wohngebäuden sind höchstens vier Wohneinheiten zulässig.

4. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den Grundstücken ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Sie sind durch Pfähle zu sichern, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu pflanzen. Bei Verlust ist Ersatz auf demselben Grundstück durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu schaffen. Hierfür kommen als Hochstämmen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde und Eberesche.

Laubbäume in der Qualität: Hochstamm, mind. 12 - 14 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Alternativ dürfen auch folgende hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden:

Apfelsorten: Knebusch, Martini, Rotfranch, Zitronenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Grafensteiner

Birnsorten: Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Ohnhüschchen

Obstbäume in der Qualität: Hochstamm, mind. 8 - 10 cm Stammumfang, 2 x verpflanzt

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

1. Dachneigung

1.1 Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad herzustellen
1.2 Abweichend sind Dächer für Nebengebäude, Garagen, Carports sowie Wintergärten mit einer abweichenden Dachform und einer geringeren Dachneigung zulässig.

2. Dacheindeckung

2.1 Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit zulässig.
2.2 Glänzende, hochglänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind nicht zulässig. Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken.

3. Außenwände

3.1 Zulässig sind Klinker-, Sicht- oder Verblendmauerwerk (Riemchen), Putz und Holzfassaden in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen und in Weiß/Grau sowie Holzfassaden.
3.2 Materialien mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind so auszuführen, dass eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger gewährleistet ist. Hierzu ist ein Bodenabstand oder Maschenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten..

5. Gestaltung nicht überbauter Flächen

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 Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen) widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO und ist daher nicht gestattet.

Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften

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

Hinweise

1. Archäologie

Archäologische Bodenfund, 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.

2. Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. 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. Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Himmelpforten, Schutzzone III A. Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Himmelpforten des Trinkwasserverbandes Stader Land in Dollem, Landkreis Stade (Wasserschutzgebietsverordnung Himmelpforten) ist zu beachten. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden.

4. Baumschutz

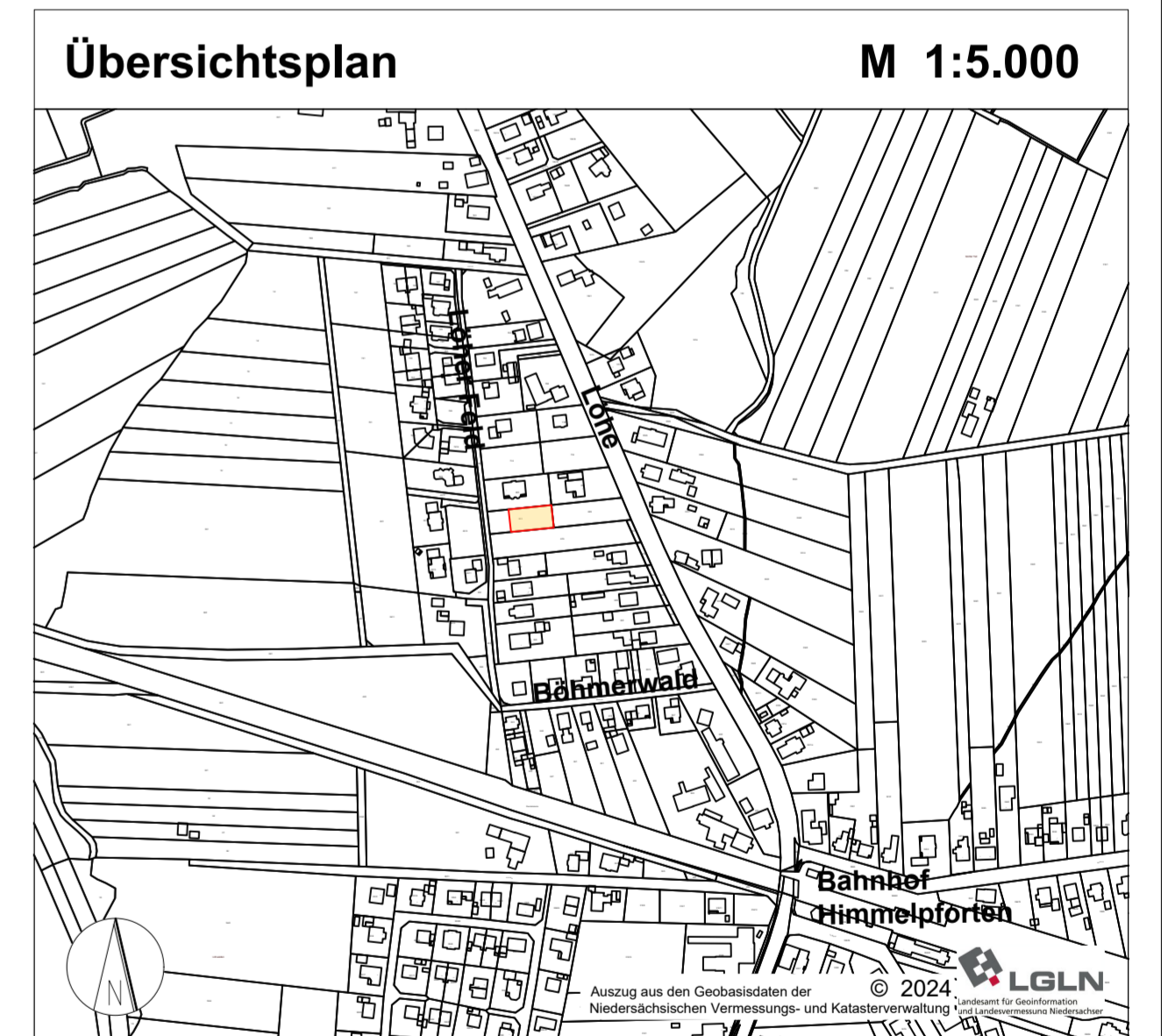
Bei Bauarbeiten sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) zu beachten.

5. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

6. Außerkräfttreten bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Löher Feld“ treten die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Löher Feld“ mit seiner 1. Änderung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außer Kraft.



Gemeinde Himmelpforten
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Löher Feld"

Abtschrift - März 2026

Maßstab 1:500

Gemeinde Himmelpforten
Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel. 04144 20 99 0
info@oldendorf-himmelpforten.de

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