

SATZUNG DER GEMEINDE HAMMAH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "Sandheide IV" mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hammah diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Sandheide IV", 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 **08.01.2015** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 "Sandheide IV" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am **21.01.2015** ortsüblich bekannt gemacht.

Hammah, den _____ (Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2015
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.01.2015). 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 _____ (Katasteramt Stade)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10 Fax -2179 11

Himmelpforten, den 15.01.2016 _____ (Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **14.07.2015** 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 **24.07.2015** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **04.08.2015** bis **04.09.2015** 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 **20.10.2015** 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 **21.01.2016** 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 und höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, § 4 BauNVO)

- 1.1 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.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen sowie in Doppelhäusern höchstens eine Wohnung je Haushälfte zulässig.
- 1.5 Im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Traufhöhe ist als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist jeweils die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte mittig zum jeweiligen Grundstück.

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

Bauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports dürfen die straßenseitigen Baugrenzen, auch zur Straße „An der Heide“, nicht überschreiten.

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

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 700 m². Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 400 m² je Haushälfte.

5. 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.

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

- 6.1 Im Straßenraum sind im Abstand von höchstens 50 m standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde oder Hainbuche.
- 6.2 Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm von mind. 12 cm zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Hainbuche, Sandbirke oder Eberesche.
- 6.3 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

1. Oberkante Erdgeschossfußboden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 50 cm über der Oberkante der fertigen Höhe der Erschließungsstraße (in Straßenmitte) mittig zum jeweiligen Grundstück nicht überschreiten.

2. Außenwände (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1 Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk 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.
2.2 Abweichend von Nr. 2.1 sind auf den Grundstücken entlang der Straße „An der Heide“ auch helle Verblendungen zulässig.

3. Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

3.1 Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 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.
3.2 Für die Dacheindeckung ist nur Material in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Glasierte Materialien sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

4.1 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.
4.2 Straßenseitig sind als Einfriedungen Jägerzäune und Drahtzäune, soweit sie nicht in Hecken integriert sind, nicht zulässig.

5. Zahl der Stellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Hinweise

1. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit Lärmimmissionen durch Bahnverkehr zu rechnen. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden ggf. überschritten. Daher wird empfohlen, durch eine entsprechende Grundrissgestaltung der Gebäude und erhöhte Anforderungen an Außenbauteile auf die Lärmbelastung zu reagieren, so dass in den Aufenthaltsräumen ein Taginnenraumpegel von 40 dB(A) bei gekipptem Fenster gewährleistet werden kann. Dies ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

2. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

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

3. Denkmalschutz

3.1 Im Gebiet des Bebauungsplans sind Bodendenkmale (Hammah FS Nr. 105 und 106) gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vorhanden.
Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Baudenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist.
Um die Ausdehnung und den Umfang der vermuteten Bodendenkmale abzuklären, ist vor den Erschließungsmaßnahmen im nördlichsten allgemeinen Wohngebiet eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Die Kosten hierfür hat nach § 6 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen.
Erst nach den Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss. Die Kosten hierfür hat ebenso der Verursacher zu übernehmen.
Bitte nehmen Sie zur weiteren Absprache Kontakt mit der Kreisarchäologie Stade (Dietrich Alsdorf, Tel. 04141/542217; dietrich.alsdorf@landkreis-stade.de) auf.

3.2 Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, 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.

Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000



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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Metern (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)
FH maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

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

--- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
P Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: private Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
--- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

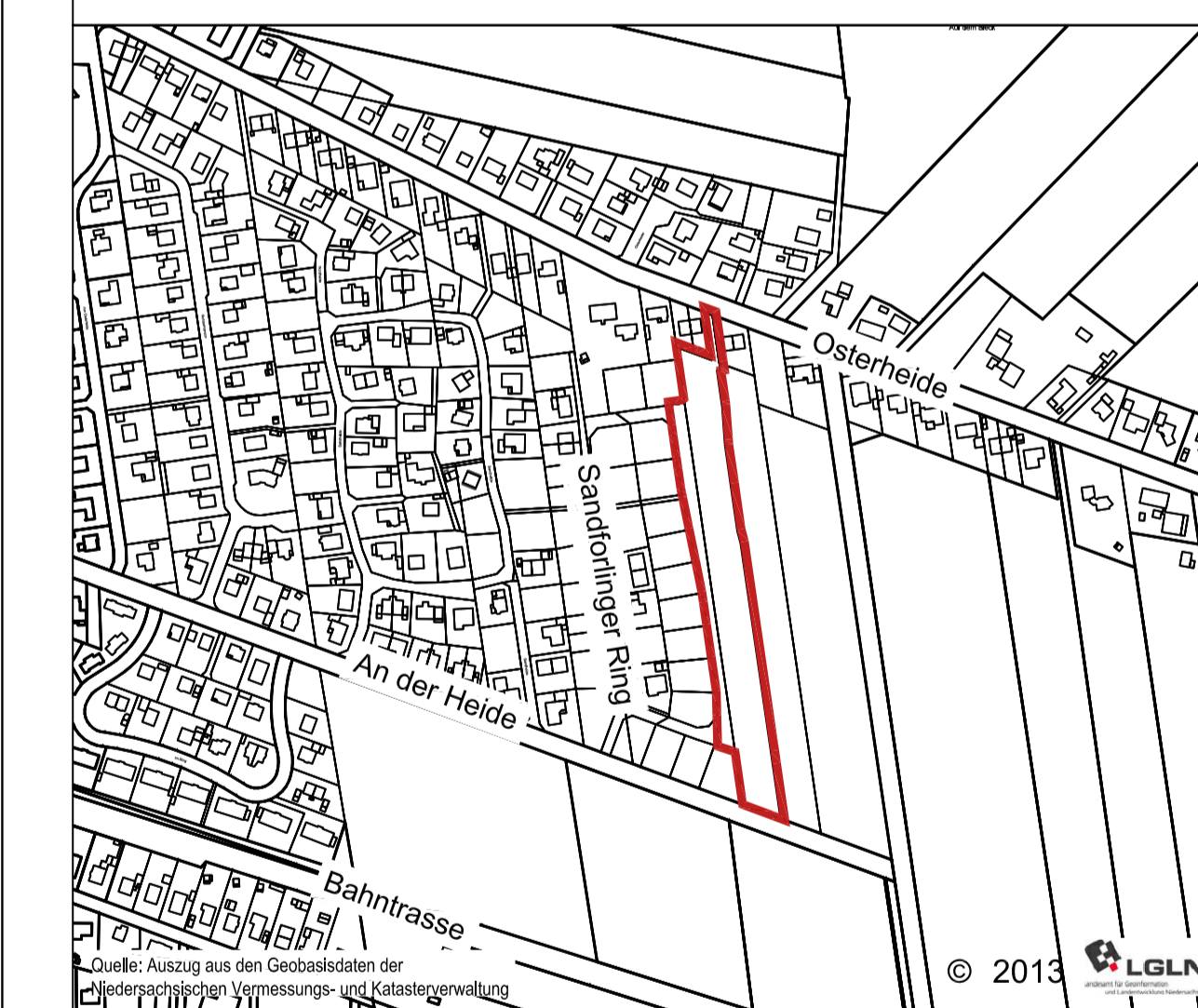
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
max. Traufhöhe in m	max. Firsthöhe in m

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

--- vorhandene Grundstücksgrenzen
6/49 Flurstücksnummern
▨ vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
16.4 Bemaßung in Metern

Übersichtsplan M 1:5.000



Gemeinde Hammah
Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 19 "Sandheide IV"

mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

Auftraggeber:

Gemeinde Hammah
Bahnhofstraße 49
21714 Hammah

Satzung Oktober 2015

Planverfasser:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144 - 2179 10, Fax 2179 11