SATZUNG DER GEMEINDE HAMMAH ÜBER DEN BEBAUUNGPLAN NR. 13 FÜR DEN BEREICH "SANDHEIDE"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Dr.-Ing. G. Clasen Dipl.-Ing. H.-J. Voss Dipl.-Ing. H. Kruse Öffentlich best. Vermessungsingenieure, 21680 Stade, Brinkstraße 36, Tel 04141/62322, Fax /68166		
Gemarkung Hammah, Flur 3	Auftragsnummer 9960031	Maßstab 1 : 1000
Bebauungsplan " Sandheide "	bearbeitet 3/99	Wichel
	geprüft 3/99	Schmidt

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. 13 "Sandheide", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hammah, den

Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die in §4 Abs. 3 der BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 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 Handwerks-betriebe) nicht zulässig.

1.3 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.

1.4 In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, in Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte.

2. 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.

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

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrund-stücke 700 m². Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 400 m² je Haushälfte.

4. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

5. 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 Hauseingängen erschlossen werden.

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

6.1 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, Roßkastanie, Esche und Birke. Alternativ dürfen auch Obstbäume (alte Sorten) gepflanzt werden.

6.2 Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Linde, Roßkastanie, Esche und Birke oder ein Obstbaum (alte Sorte).

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

7. 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.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 56 Nr. 1 NBauO)

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

3. Dächer
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 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.
Für die Dacheindeckung ist nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.

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)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — 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)

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 14.12.98 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 "Sandheide" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 9.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Hammah, den 10.09.99 (Bürgermeister)

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

Die Vervielfältigung 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 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

le Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 99). 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 13. Sept. 1999 (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Cappel Architekten + Planer
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel 04144-1526 Fax -1016

Himmelpforten, den 22.7.99 (Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.5.99 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.9.99 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 17.06.99 bis 19.07.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hammah, den 10.09.99 (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuß / Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hammah, den _____ (Bürgermeister)

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.03.99 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hammah, den 10.09.99 (Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Beschluß des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Hammah, den _____ (Bürgermeister)

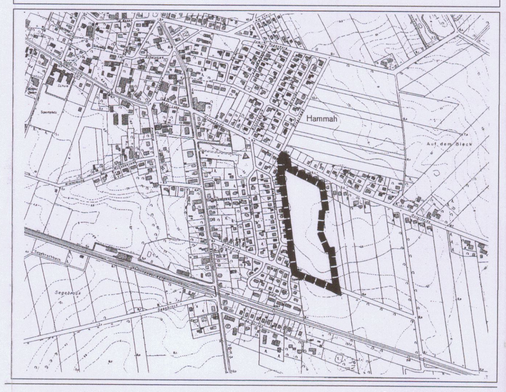
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hammah, den _____ (Bürgermeister)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hammah, den _____ (Bürgermeister)

Übersichtsplan 1:10.000



Gemeinde Hammah
Samtgemeinde Himmelpforten - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 13

der Gemeinde Hammah für den Bereich

"Sandheide"

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Maßstab 1:1.000

cappel architekten + planer
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144-1526, Fax 04144-1016

Stand: 18.05.1999

HAMMAH BEB.PL. NR. 13 „SANDHEIDE"

44