

# SATZUNG DER GEMEINDE HIMMELPFORTEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "Östlich der Porta-Coeli-Schule"

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "Östlich der Porta-Coeli-Schule" im Verfahren nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung als Satzung beschlossen.

Himmelpforten, den .....  
(Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat in seiner Sitzung am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "Östlich der Porta-Coeli-Schule" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Himmelpforten, den .....  
(Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Himmelpforten hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Himmelpforten, den .....  
(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat die 1. Änderung des Bebauungsplans 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.

Himmelpforten, den .....  
(Bürgermeister)

### In-Kraft-Treten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Himmelpforten, 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 Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans, gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Himmelpforten, den .....  
(Bürgermeister)

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Regionaldirektion Otterndorf  
© 2022



Die Planunterlagen 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 07.12.2022).

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den .....  
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

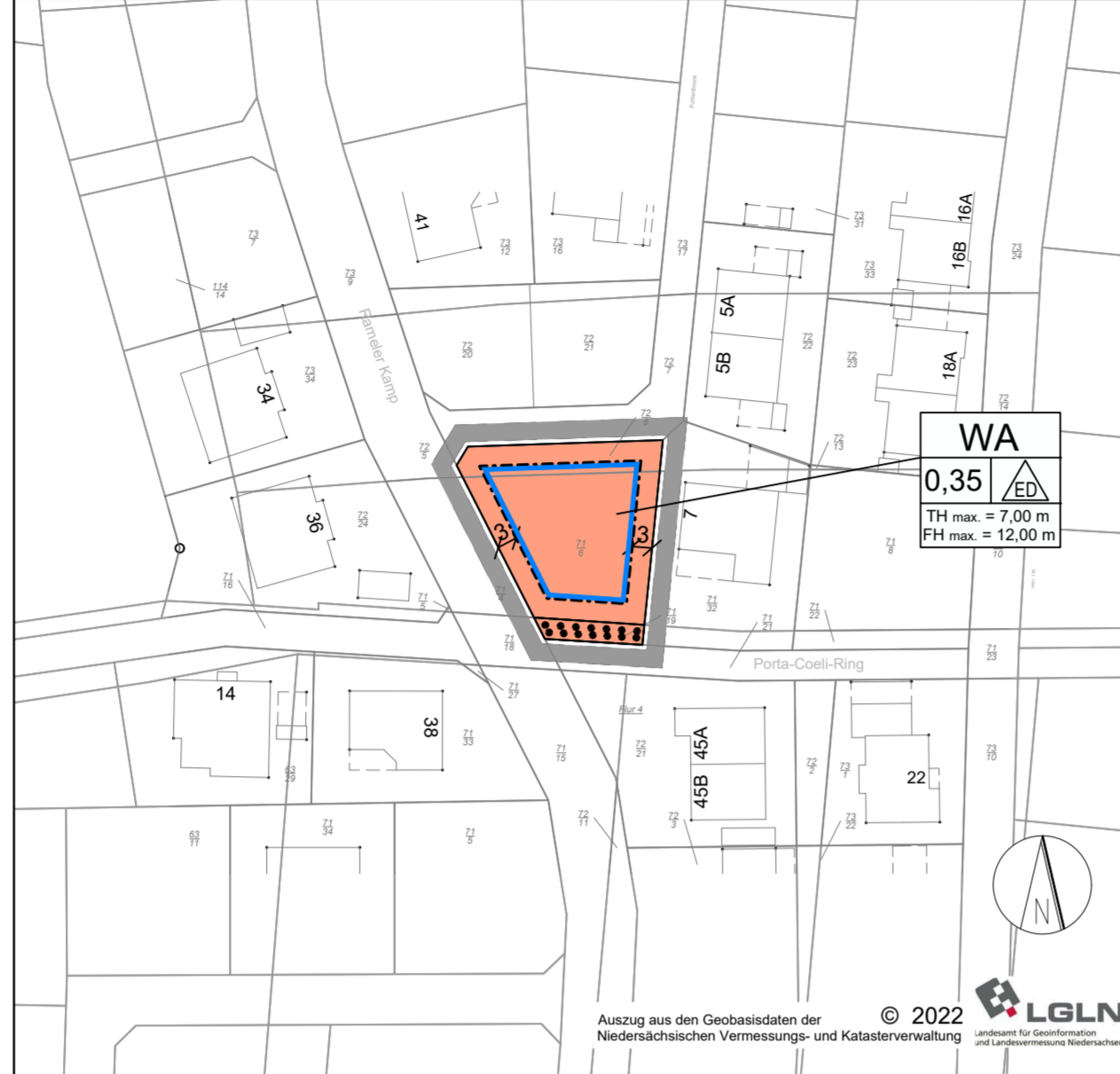


Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH  
Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 - 380 375 670, E-Mail mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den .....  
(Planverfasser)

## Planzeichnung

M 1:1000



### 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

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
TH max maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Metern, z.B. max. 7 m  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen  
FH max maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern, z.B. max. 12 m  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

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

#### 4. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

#### Sonstige Planzeichen

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

#### Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

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

#### Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen  
 Flurstücksnummern, z.B. 71/6  
 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. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Die Traufhöhe ist als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt.

2.2 Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die Fahrbahnoberkante der erschließenden Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte mittig zum jeweiligen Grundstück.

#### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (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 straßenseitig nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

#### 5. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)

5.1 Auf den Grundstücken ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen als Hochstämme mit einem Stamumfang von mind. 10 cm in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde und Eberesche.

Alternativ dürfen auch folgende hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden.

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

Birnsorten: Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Ohnhüschchen

5.2 Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische standortgerechte Bäume, Gehölze und Sträucher dauerhaft zu erhalten.

## Hinweise

#### 1. Archäologie

Archäologische 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.

#### 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 Dollern, 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. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen

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

#### 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. Außerkrafttreten bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Östlich der Porta-Coeli-Schule“ treten die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35 „Östlich der Porta-Coeli-Schule“ für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außer Kraft.

## Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

#### 1. Notwendige Stellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

In Einzel- und Doppelhäusern sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

#### 2. Gestaltung nicht überbauter Fläche (§ 84 Abs. 3 Nr. 6)

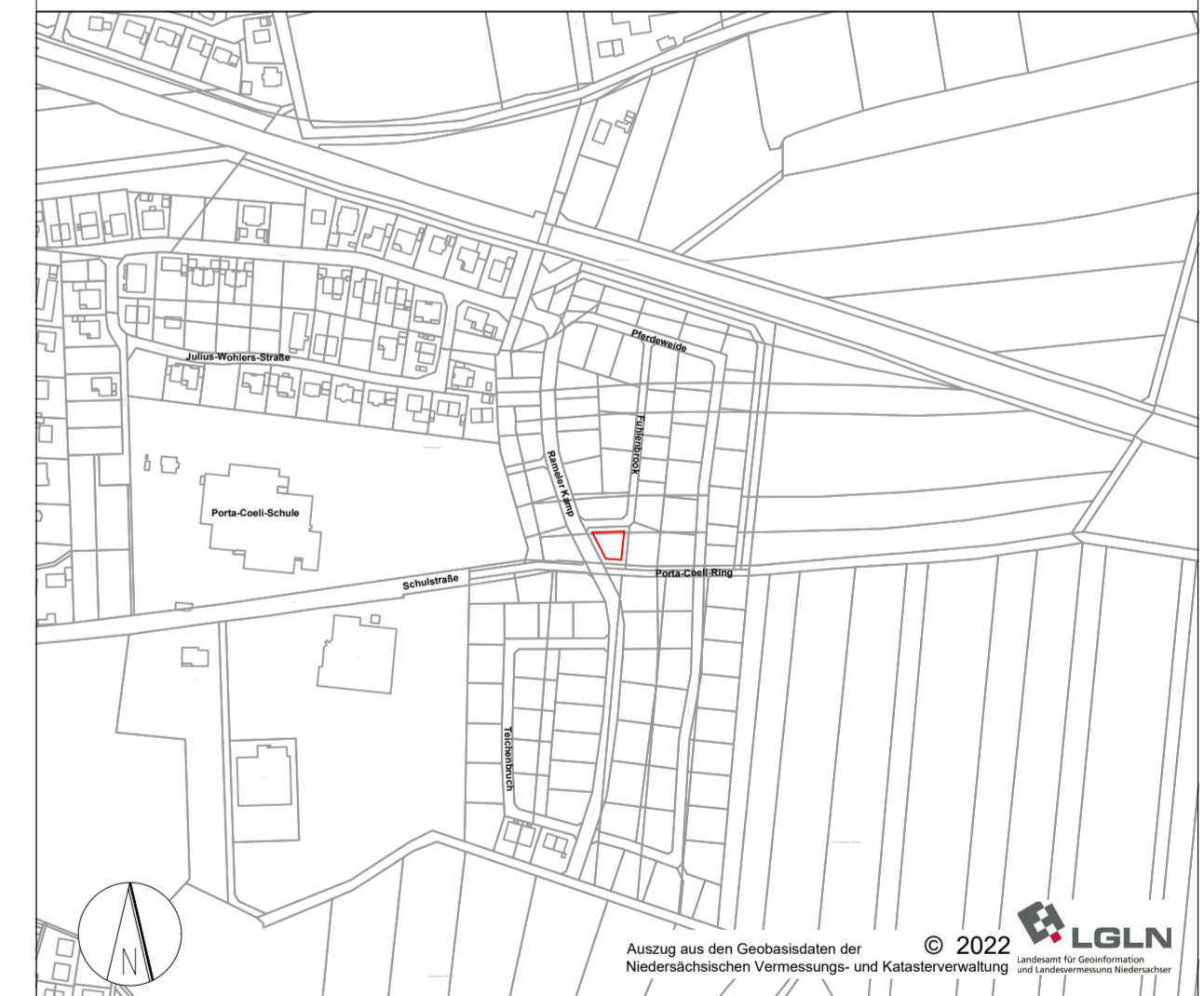
Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Gestaltung der Grünflächen mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (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.

## Übersichtsplan

M 1:5.000



Gemeinde Himmelpforten  
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "Östlich der Porta-Coeli-Schule"

Entwurf: Januar 2024

Maßstab 1:1000

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