

SATZUNG DER GEMEINDE HAMMAH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "Erweiterung Gewerbegebiet Ostereichen - 2. Abschnitt"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hammah diesen Bebauungsplan Nr. 20 "Erweiterung Gewerbegebiet Ostereichen - 2. Abschnitt", bestehend aus der Planzeichnung, den neuberstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hammah, den _____ (Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am **08.01.2015** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 "Erweiterung Gewerbegebiet Ostereichen - 2. Abschnitt" beschlossen. Der Beschluss 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, ©2014 LBN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterrhein / 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 17.09.2014). 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 _____ (Amtliche Vermessungsstelle - 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 04144-2179 11

Himmelpforten, den 15.01.2016 _____ (Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Hammah 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 Hammah 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 **28.01.2016** 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

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Gewerbegebiet dient gem. § 8 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Betrieben.
1.2 Im Gewerbegebiet gelten hinsichtlich der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen folgende Einschränkungen: Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen, auf den als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Flächen errichtet werden.

3. Höhe baulicher Anlagen

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

3.1 Bezugspunkte für die Höhen baulicher Anlagen

§ 18 (1) BauNVO

3.1.1 Der Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die fertiggestellte Oberkante Straßennitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

3.2 Trauf- und Firsthöhen

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

3.2.1 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und der Oberkante der Dachhaut bezogen auf den jeweils festgesetzten Bezugspunkt. Die festgesetzten Traufhöhen sind der Planzeichnung (TH) zu entnehmen.

3.2.2 Die max. Firsthöhe ist bezogen auf den jeweils festgesetzten Bezugspunkt zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Firsthöhen bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige Sonderbauteile unberücksichtigt. Die festgesetzten Firsthöhen (FH) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4. Pflanzgebiete und Flächen mit Bindungen zur Pflanzung von Bäumen und Strüchern

§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB

4.1 Im Pflanzgebiet ist bei der Detailplanung des Straßenraumes mindestens je 20 m Straßenlänge ein Laubbaum vorzusehen und beim Ausbau zu pflanzen. Hier können Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula) oder Feldahorn (Acer campestre) zur Verwendung kommen.

4.2 Je 300m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum, z.B. Eberesche (Sorbus aucuparia), Sandbirke (Betula pendula), Feldahorn (Acer campestre), oder Hainbuche (Carpinus betulus) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Diese Anpflanzungen müssen bis zur Bauaufnahme des jeweiligen Bauvorhabens nachgewiesen werden.

4.3 Je 4 versiegelte Stellplätze ist ein zusätzlicher standortheimischer Laubbaum aus folgender Gehölzliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten: Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium) oder Feldahorn (Acer campestre). Diese Anpflanzungen sind im Zusammenhang mit der Errichtung der Stellplätze vorzunehmen.

4.4 Die Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist dreireihig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Zwischen und in den Reihen ist ein Abstand von max. 1,5 m einzuhalten. Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: leichter Strauch ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-80 cm. In der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 6 m ein Heister 1 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm zu pflanzen. Für diese Anpflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden: Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Holzapfel (Malus sylvestris), Schwarzer-Höhlender (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Elyonurus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffelige-Weißdorn (Crataegus monogyna), Hartweigele (Cornus sanguinea). Die Anpflanzungen sind mit einem 1,6 m hohen Knotengeflechtzaun einzufassen. Der Knotengeflechtzaun ist nach 5 Jahren zu entfernen.

4.5 Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische standortgerechte Bäume, Gehölze und Sträucher dauerhaft zu erhalten.

4.6 Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität auf demselben Grundstück zu schaffen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastenden Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde und der Anlieger einzuräumen. Ferner ist die Zugänglichkeit für die Ver- und Entsorgungsträger zu sichern.

6. Versickerung von Regenwasser

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Die Versickerung bedarf im Einzelfall der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Örtliche Bauvorschriften

1. Materialien

Für Außenbauteile von Gebäuden dürfen nur Materialien mit matter Oberfläche verwendet werden. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) sind zulässig.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der zulässigen Traufhöhe angebracht werden. Werbeschriften dürfen maximal 1,00 m hoch sein. Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen sind nicht zulässig.

3. 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 bis zu 500.000 € geahndet werden.

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO 90).

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH max Traufhöhe in Metern als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)
FH max Firsthöhe in Metern als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Verkehrsflächen

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

Grünflächen

private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Fläche für die Regenrückhaltung (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen gemäß den textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a.) BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

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

Sonstige Planzeichen

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

Nutzungsschablone

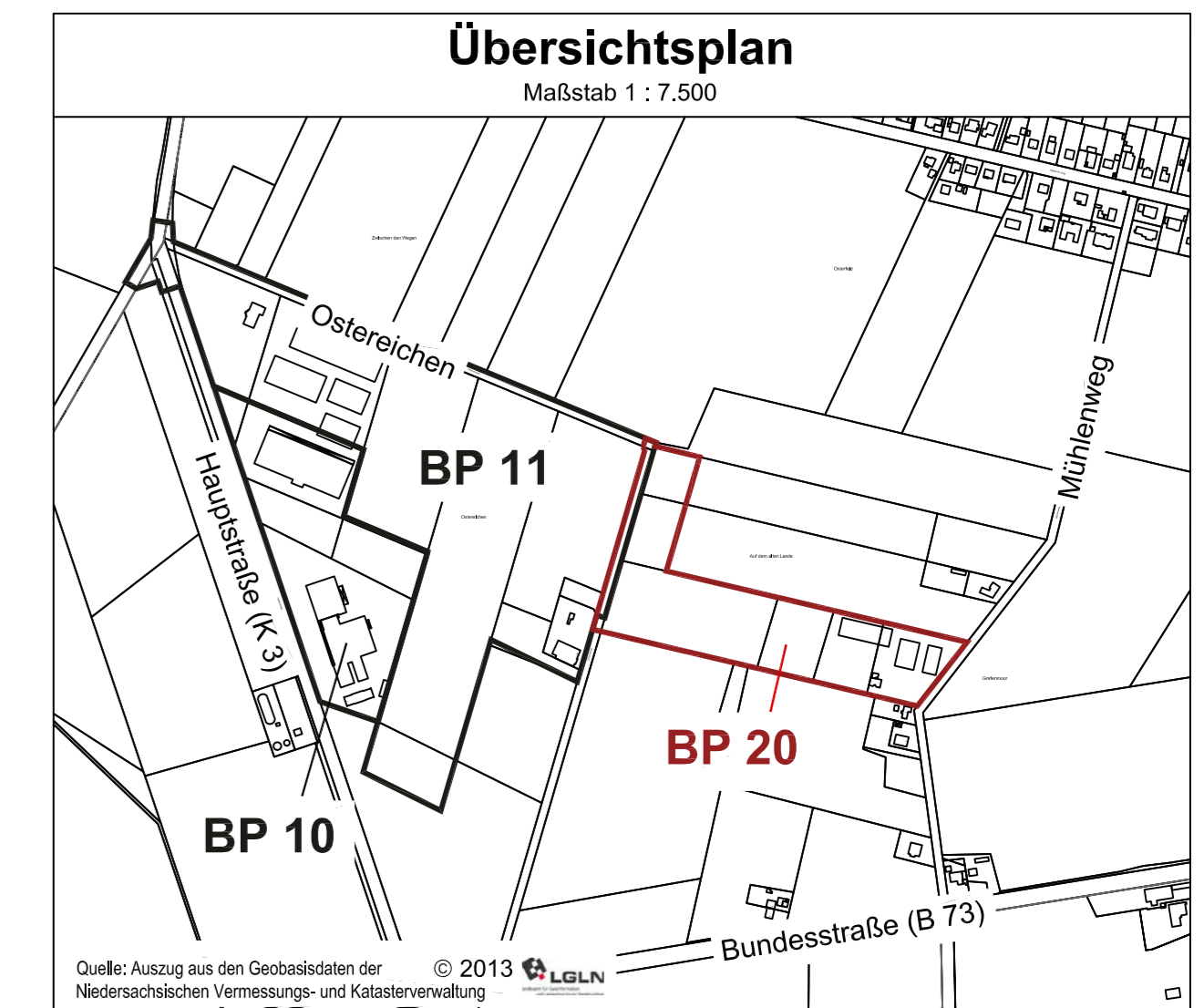
Art der baulichen Nutzung	zul. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	zulässige Traufhöhe zulässige Firsthöhe

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

6/40 Flurstücknummern
16 vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
16 Bemaßung in Metern

Planzeichnung

Maßstab 1:1.000



Gemeinde Hammah
Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 20 "Erweiterung Gewerbegebiet Ostereichen - 2. Abschnitt" mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1:1.000

Satzung Oktober 2015

Auftraggeber:
Gemeinde Hammah
Bahnhofstraße 49
21714 Hammah
Telefon: 04144 5477
Telefax: 04144 5470

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel.: 04144 - 2179 - 10
www.cap-plan.de