

# SATZUNG DER GEMEINDE HAMMAH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANS NR. 28

## "Erweiterung Haddorfer Weg Süd/West" mit örtlichen Bauvorschriften

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Hammah diesen Bebauungsplans Nr. 28 "Erweiterung Haddorfer Weg Süd/West", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hammah, den .....  
 (Der Gemeindedirektor)

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 "Erweiterung Haddorfer Weg Süd/West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Hammah, den .....  
 (Der Gemeindedirektor)

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 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 des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hammah, den .....  
 (Der Gemeindedirektor)

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hammah hat den Bebauungsplan 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.

Hammah, den .....  
 (Der Gemeindedirektor)

#### In-Kraft-Treten

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

Hammah, den .....  
 (Der Gemeindedirektor)

#### 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 .....  
 (Der Gemeindedirektor)

#### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1.000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). 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 .....  
 (öffentl. best. Vermessungssing.)

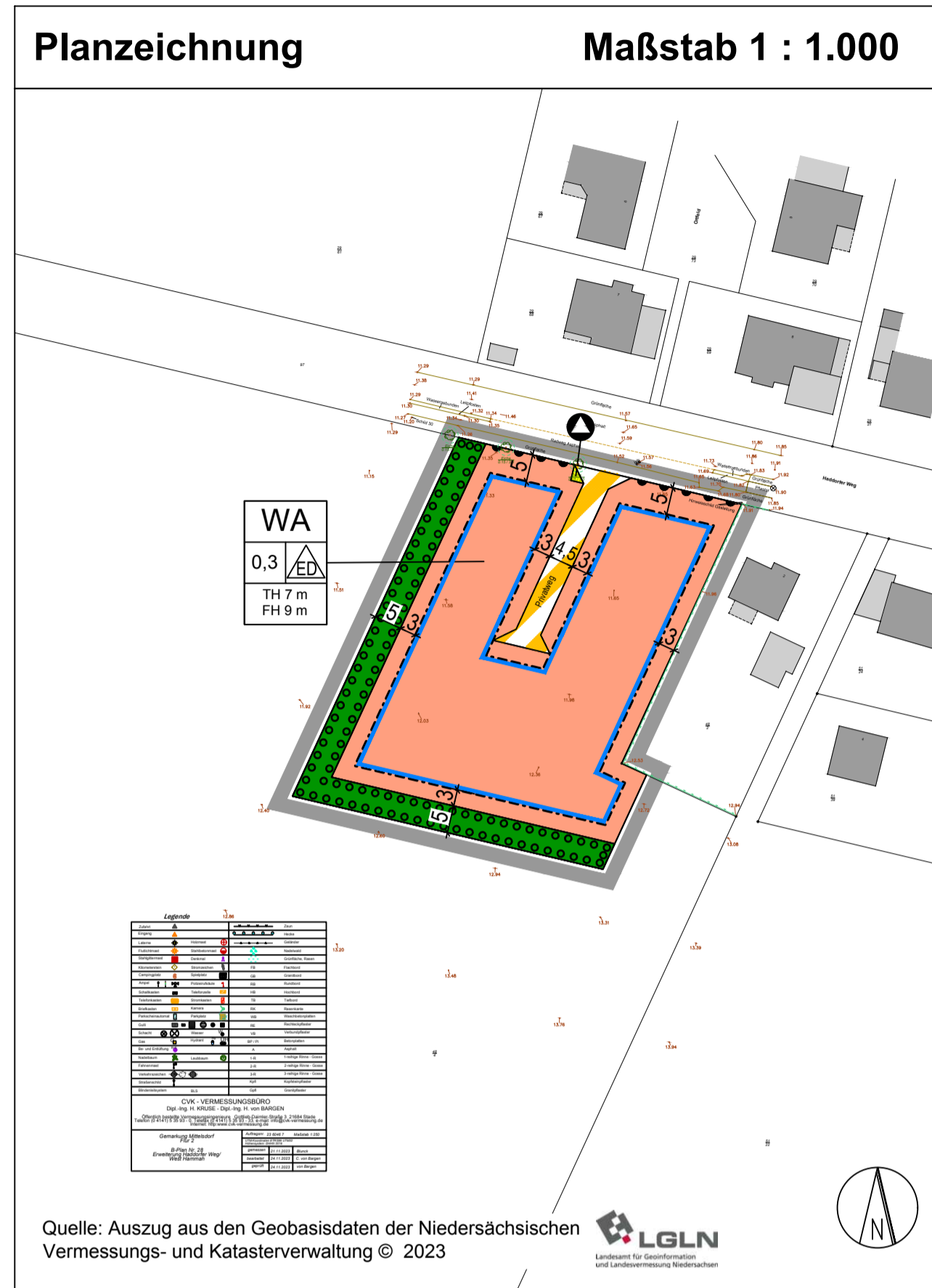
#### Planverfasser

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:



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

Hamburg, den .....  
 (Planverfasser)



### Planzeichenerklärung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

#### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

#### Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)  
 FH 9 zulässige Firsthöhe in Metern, max. 9,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung  
 TH 7 zulässige Traufhöhe in Metern, max. 7,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung

#### Bauweise, Baugrenzen

**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)

#### Verkehrsflächen

**Verkehrsflächen** besonderer Zweckbestimmung; Privatweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

**Abfallbereitstellungsfläche** (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

#### Grünflächen

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

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

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

#### Sonstige Planzeichen

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

### Textliche Festsetzungen

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
**Allgemeine Wohngebiete (WA)**  
 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 - 5 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)  
 Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie von Außenwand und Dach auf der Traufseite. Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist jeweils die Oberkante der Fahrbahnmittelle im Bereich der Grundstückzufahrt.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 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 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
 Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB)  
 5.1 Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm gemäß der Pflanzenliste A zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz auf demselben Grundstück durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu schaffen.  
 Pflanzenliste A: Hainbuche (Carpinus betulus) | Steieleiche (Quercus robur) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Sandbirke (Betula pendula) | Traubeneiche (Quercus petraea).  
 5.2 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.  
 Die Anpflanzungen sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen sowie bei Abgang durch Gehölze gemäß Pflanzenliste B zu ersetzen.  
 Pflanzenliste B: Flatterulme (Ulmus laevis) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Steieleiche (Quercus robur) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Feldahorn (Acer campestre) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium) | Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) | Schlehe (Prunus spinosa) | Wildbirne (Pyrus pyraeaster) | Hasel (Corylus avellana) | Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) | Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) | Salweide (Salix caprea) | Brombeere (Rubus fruticosus)  
 Pflanzqualität: Sträucher - leichter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm | Heister - 1x verpflanzt, Höhe 100-150 cm.
- Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von baulichen Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 15 Grad sind vollständig mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 1 u. 3 NBauO)

- Oberkante Erdgeschossfußboden**  
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen, darf eine Höhe von 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahnmittelle im Bereich der Grundstückszufahrt nicht überschreiten.
  - Außenwände**  
 2.1 Für die Gestaltung der Außenwandflächen ist Sichtmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen sowie Putzfassaden zulässig. Dies gilt nicht für Teilflächen von zusammen höchstens 40 % der Außenwände bzw. untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO - hier sind auch andere Materialien zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig. Holzhäuser sind davon abweichend zulässig.  
 2.2 Begrünte Außenwände sind zulässig.
  - Dächer**  
 3.1 Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad herzustellen. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO.  
 3.2 Als Dacheindeckung sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.  
 3.3 Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken. Doppelhäuser sind jeweils mit gleicher Dachform sowie Dachneigung, bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden.  
 3.4 Dachbegrünungen sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in den Dachflächen sind zulässig.
  - Einfriedungen**  
 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. Hierfür kommen in Frage Buche oder Hainbuche, Liguster, Weißdorn oder Buchsbaum. Alternativ dürfen auch Pflanzen der Pflanzenliste B (Ziffer 5.3) gepflanzt werden.  
 4.2 Einfriedungen aus Metallzäunen, soweit sie nicht in Hecken integriert sind, sind nicht zulässig.
  - Einstellplätze**  
 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
  - Gestaltung nicht überbauter Flächen**  
 Die unbebauten, privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen bzw. als Grün- / Gartenfläche anzulegen. Für die gärtnerische Gestaltung sind Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Zierkies, Splitt und Steine) nicht zulässig.
- Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften**  
 Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500,00 Euro geahndet werden.

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

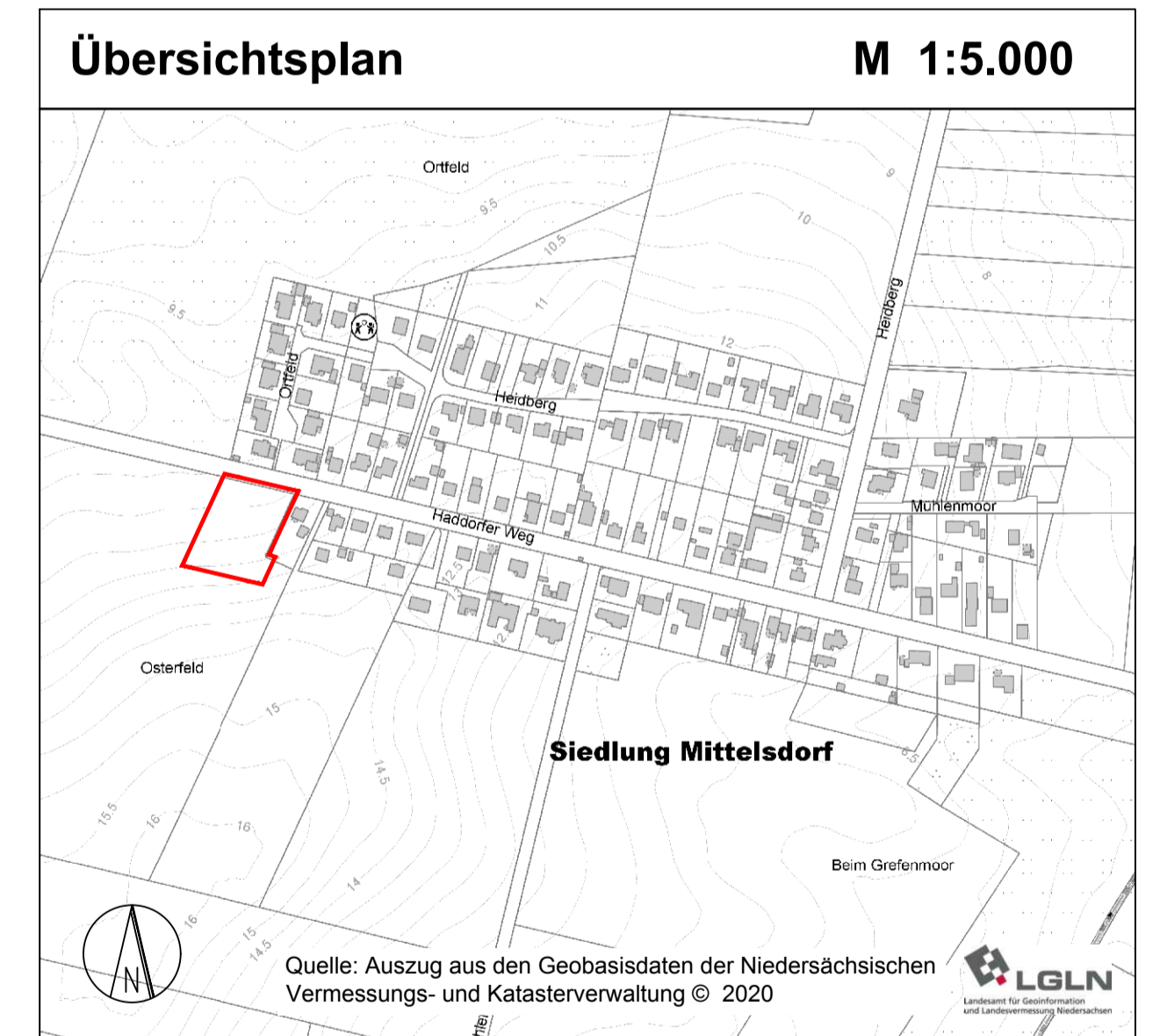
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	zulässige Bauweise
max. Traufhöhe in m max. Firsthöhe in m	

#### 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 48/4 Flurstücksnummern, z.B. 48/4
- 3 Bemaßung in Metern, z.B. 3

#### HINWEISE

- Denkmalschutz**  
 Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.
- Artenschutz**  
 Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 in BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Zu anderen Zeiten ist eine fachkundige Kontrolle auf Nester und Brutquartiere notwendig, um Beeinträchtigungen auszuschließen.
- Baumschutz**  
 Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.
- DIN - Normen und weitere Regelwerke**  
 Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen und DIN-Normen können der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Kampfmittelbelastung**  
 Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. 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 Haineln-Hannover sind zu benachrichtigen.
- Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen**  
 Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur fachgerechten Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB Gebrauch machen.



Gemeinde Hammah  
 Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

## Bebauungsplans Nr. 28 "Erweiterung Haddorfer Weg Süd/West" mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

### Vorentwurf

Gemeinde Hammah  
 Mittelweg 2  
 21709 Himmelpforten

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