

# SATZUNG DER GEMEINDE HIMMELPFORTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 „Staatsforst Ost“

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Himmelpforten diesen Bebauungsplan Nr. 42 "Staatsforst Ost", 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 "Staatsforst Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Himmelpforten, den ..... (Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf 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 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 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.

Himmelpforten, den ..... (Bürgermeister)

### 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.

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)

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Regionaldirektion Otterndorf © 2021



Die Planunterlage 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 22.12.2021).

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)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

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

Bezugshöhe für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrtrahmitte mittig zum jeweiligen Grundstück. Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder technische Anlagen, unberücksichtigt.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind sowie Garagen, Carports i.S.d. § 12 BauNVO straßenseitig nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 4. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße für Grundstücke für Doppelhäuser je Haushälfte 400m² und für Einzelhäuser 600m².

### 5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus und in Doppelhäusern je Haushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig.

### 6. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastenden Flächen sind den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzuräumen. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und von Gehölzpflanzungen frei zu halten.

### 7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mindestens 5 verschiedene Arten von standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß der jeweiligen Pflanzenliste A (Bäume) und der Pflanzenliste B (Sträucher) in Reihen zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister der Pflanzenliste A und 2/3 Sträucher der Pflanzenliste B zu pflanzen.

7.2 Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm von min. 14 cm Stammumfang, gemessen in 1m Höhe, der Sorten der Pflanzenliste A zu pflanzen.

7.3 Die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen und Kirschlorbeeren ist nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig.

7.4 Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen sowie vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

7.5 Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports bis 15 Grad Dachneigung, ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten und verglaste Wintergärten sowie mit Photovoltaik- oder Solaranlagen versehene Dachflächen, sind mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

7.6 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens sechs standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 15 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde oder Hainbuche.

### 7.7 Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche auf dem Schulgrundstück sind dem Nutzungszweck Schule dienende untergeordnete bauliche Anlagen wie Spielgeräte im Sinne der Freianlagengestaltung zulässig. Die Anlage einer Feuerwehrumfahrung ist zulässig, sofern sie in versickerungsfähigen Materialien wie Rasenpflasterstein ausgeführt wird.

Pflanzenliste A: Heister in der Qualität : 2 x verpflanz , Höhe 125 bis 150 cm: Flatterulme (Ulmus laevis) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Feldahorn (Acer campestre) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium)

Pflanzenliste B: Sträucher in der Qualität : leichter Strauch, 1 x verpflanz , Höhe 70-90 cm: Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) | Schlehe (Prunus pyrasier) | Wildbirne (Prunus pyrasier) | Hahor (Cornus avellana) | (Euonymus europaeus) | Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) | Salweide (Salix caprea) | Brombeere (Rubus fruticosus)

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

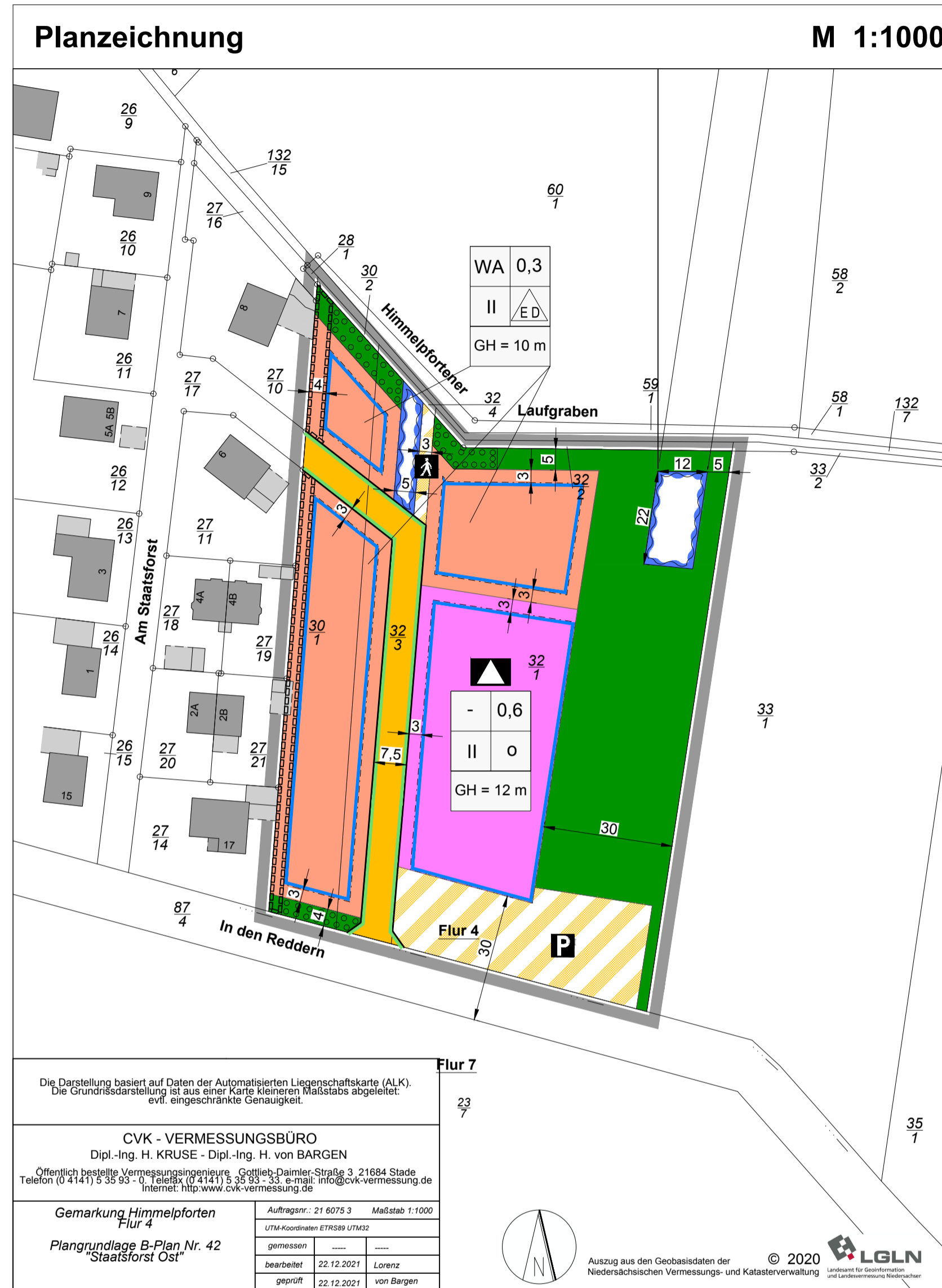
gemäß § 84 Abs. 1 u. 3 NBauO (geltend für die Allgemeinen Wohngebiete)

### 1. Dächer

Für die Dacheindeckung bei Dachneigungen ab 16 Grad sind nur Materialien mit matter, nicht glänzender Oberfläche zulässig. Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken. Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie auf oder in den Dachflächen sind zulässig. Für die Dacheindeckung untergeordneter Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist auch Glas zulässig.

### 2. Einstellplätze

In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.



### 3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die unbebauten, privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen bzw. als Grün-/ Gartenfläche anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. 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. Die Anlage von Gartenteichen ist zulässig. Hauszuwegungen und Stellplätze o.ä. sind in wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengitterstein oder Pflaster mit breiten Fugen auszuführen.

### 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 bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## HINWEISE

### 1 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.

### 2 Artenschutz

Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 1 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. Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden.

Außenbeleuchtung: Als Maßnahme zum Insekten und Fledermausschutz ist die Reduzierung der Beleuchtung an den Gebäuden und auf den Parkplätzen auf ein Minimum anzustreben. Die Lichtquellen sollten möglichst niedrig angebracht werden, so dass eine großräumige

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

### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

### 2. Fläche für den Gemeinbedarf

**▲** Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Schule (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

### 3. Maß der baulichen Nutzung

**0,6** Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

**GH** maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

### 4. Bauweise, Baugrenzen

**O** offene Bauweise (§ 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)

### Sonstige Planzeichen

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

**□** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, vgl. textl. Festsetzungen)

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
zulässige Zahl der Vollgeschosse	zulässige Bauweise
maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)	

### Kenzeichnungen ohne Normcharakter

**—** vorhandene Grundstücksgrenzen

**32 7** Flurstücksnummern, z.B. 32/1

**▨** Gebäude mit Nebengebäuden

**5** Bemaßung in Metern, z.B. 5

Anlockwirkung von Insekten verhindert wird. Es sollten voll abgeschirmte Leuchten verwendet werden, die das Licht nach oben und zur Seite abschirmen und nur den gewünschten Raum beleuchten. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden. Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe heraus ragen. Es sind nur warmweiße Lampen zu verwenden bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampfampfen und LEDs ohne Blauanteile). Die Beleuchtung sollte durch Bewegungsmelder und / oder Teil- bzw. Nachtabschaltung gesteuert werden.

Zur Verbesserung des Lebensraumes für Fledermäuse sind an den neuen Gebäuden 3 Fledermauskästen in geeigneter Höhe und Ausrichtung nach Ende der Baumaßnahmen anzubringen.

Zur Verbesserung des Angebotes an Nistmöglichkeiten sind im Umfeld der neu zu errichtenden Gebäude 3 Nistkästen für Brutvögel zu installieren, diese sind in mindestens 4 m Höhe mit dem Flugloch nach Süden oder Osten auszurichten. Empfohlen werden Nisthilfen für Grauschnäpper, Schwalben oder Hausspatzen.

### 3 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, Feuerwehrestelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

### 4 Externe Kompensationsfläche

Ein Flächenanteil von 0,18 ha wird dem 1. Bauabschnitt (Schule und Wohnbebauung) und ein Flächenanteil von 0,11 ha dem 2. Bauabschnitt (Wohnbebauung und Straße) gemäß dem Pflege- und Entwicklungsplan zum „Kompensationsflächenpool Wasserkruger Moor“ entwickelt (Flurstück 39/12, der Flur 14 der Gemarkung Großenwörden) und dem Bebauungsplan Nr. 42, „Staatsforst Ost“ zugeordnet.

Mit Beginn der Erschließung im jeweiligen Bauabschnitt werden die zugeordneten Maßnahmen im Kontoführungsblatt des Kompensationsflächenpool Wasserkruger Moor abgebucht.

Gemäß den Zielen und Maßnahmen des Pflege- und Entwicklungsplanes ist auf den Flurstücken ein extensiv genutztes Grünland mit dem Zielbiototyp: „Basenarme Pfeifengraswiese“ zu entwickeln.

### 5. Verkehrsflächen

**■** Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**—** Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**P** Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Schulparkplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**▲** Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 6. Grünflächen

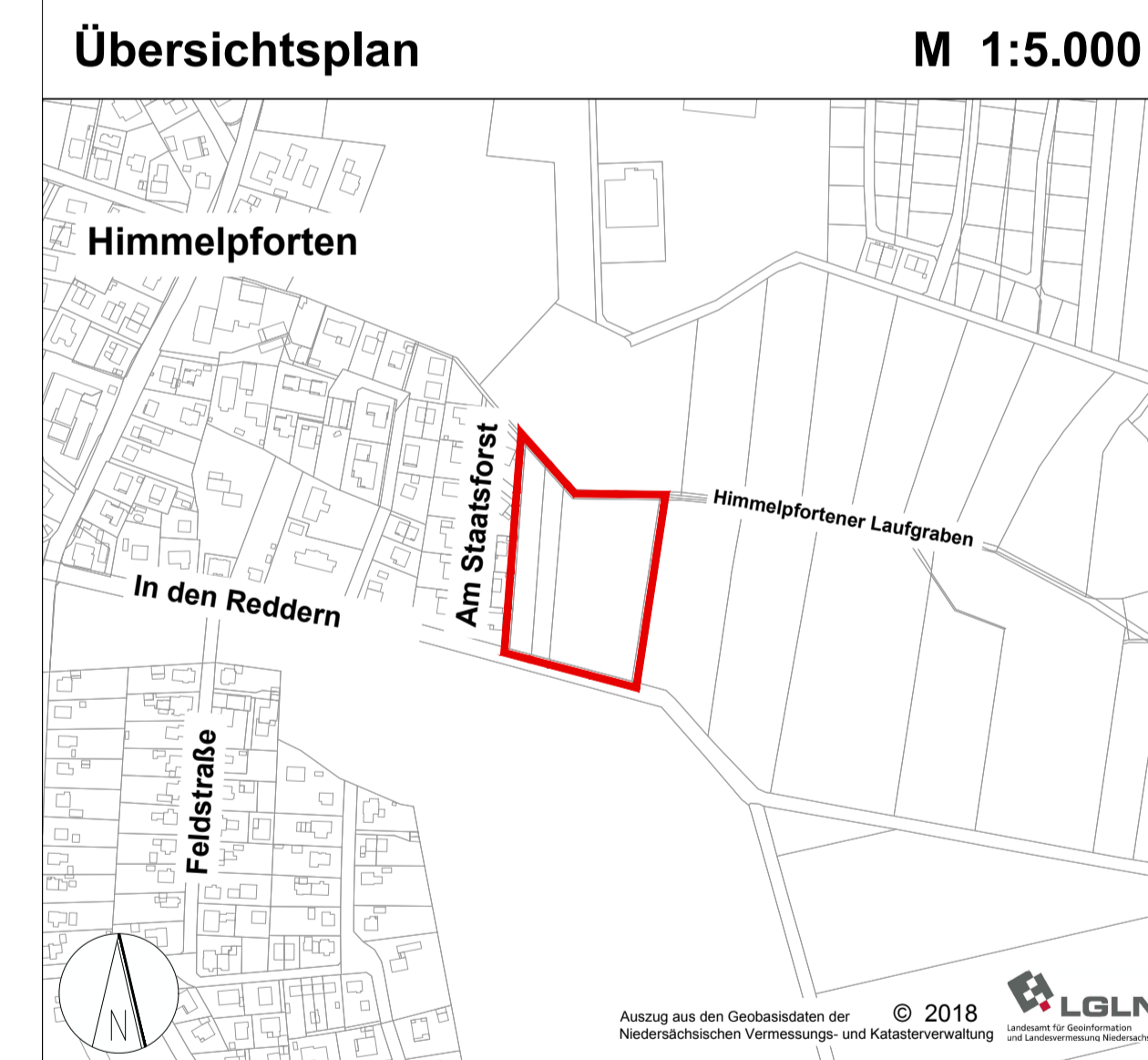
**■** Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

**□** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

### 8. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

**□** Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a und b BauGB)



Gemeinde Himmelpforten  
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

## Bebauungsplan Nr. 42 "Staatsforst - Ost"

Maßstab 1:500

Satzungsbeschluss April 2023

Gemeinde Himmelpforten	Planverfasser:
Mittelweg 2 21709 Himmelpforten Tel. 04144 20 99 0 info@oldendorf-himmelpforten.de	<b>cappel + kranzhoff</b> stadtentwicklung und planung gmbh Palmaille 96, 22767 Hamburg Tel. 040 380 375 670 mail@ck-stadtplanung.de