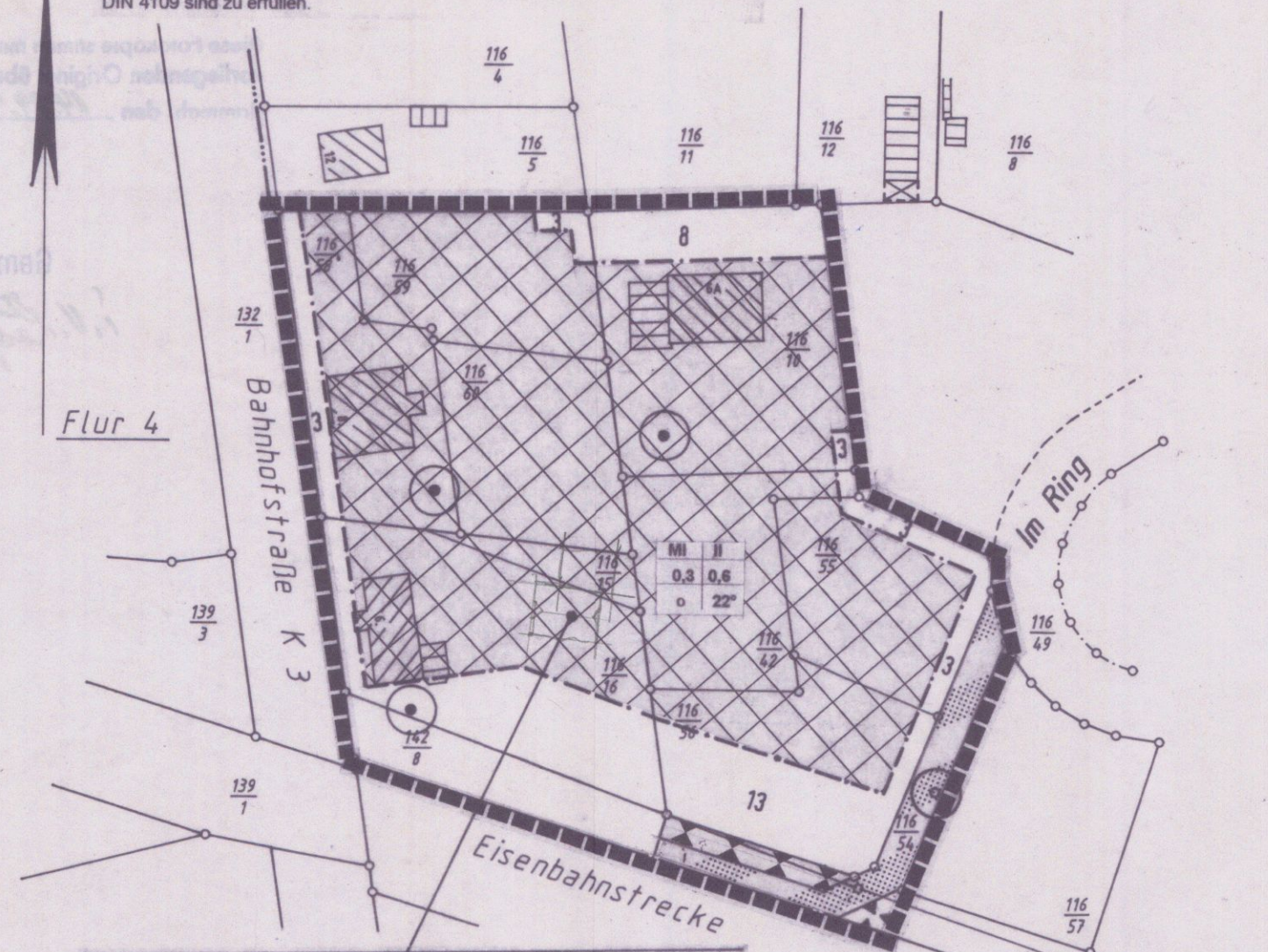


An den Grundstücken entlang der Bahnhofstraße sowie den direkt dahinterliegenden Grundstücken besteht eine Vorbelastung aus Verkehrslärm. Bei Baumaßnahmen sind jeweils die in der DIN 4109 bekanntgegebenen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu berücksichtigen.

Die Vorbelastung des Grundstückes 116/16 liegt im Lärmpegelbereich IV. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 sind zu erfüllen.



In diesem Planbereich sind die Lärmbelastungen durch die Eisenbahnstrecke Harburg-Cuxhaven so, daß die Orientierungswerte für Mischgebiete im Bereich des Wohnumfeldes und in der Erdgeschoßzone eingehalten werden, in Höhe des Obergeschosses jedoch überschritten werden. Die Überschreitung der Orientierungswerte ist durch entsprechende Grundrißgestaltung und bauliche Schallschutzmaßnahmen (DIN 4109 Lärmpegelbereich III) auszugleichen.

Planzeichenerklärung



Mischgebiet = zugleich überbaubare Grundstücksfläche, (vgl. Textfestsetzungen) (Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

0,3

Grundflächenzahl (GRZ) (Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

0,6

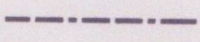
Geschoßflächenzahl (GFZ) (Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

II

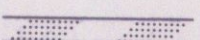
zulässige Zahl der Vollgeschosse = 2
(Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

O

offene Bauweise (zulässige Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BauGB)



Baugrenze (Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BauGB)



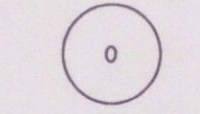
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)



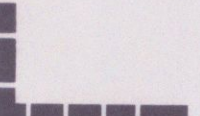
Lärmschutzwand mit Bepflanzung, h = 2,4 m, (§ 9 (1) Ziff. 24 und 25 BauGB)



Erhaltung von Einzelbäumen (Laubbäume)
(§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)



Pflanzgebot für Einzelbäume (Laubbäume)
(§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)



Grenze des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9
(§ 9 (7) BauGB)

Nutzungsschablone	Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise	Dachneigung

22°

Mindestdachneigung (§ 56 Ziff. 1 NBauO)

Textfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

In den als Mi (Mischgebiet) ausgewiesenen Bereichen werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe § 6 (2) Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.

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

Die Mindestgrundstücksgröße wird in den für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehenen und als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereichen mit 700 m² festgesetzt.

Pflanzgebote u. Bindungen (§ 9 (1) Ziff. 25 b BauGB)

Pflanzgebot für Laubgehölze: Auf jedem Grundstück ist mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum aus der der Begründung beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen und zu pflegen.

Ortsrandeingrünung: Darüberhinaus ist am östlichen Siedlungsrand eine Fläche mit Bindungen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf den betroffenen Grundstücken sind als Beitrag zur landschaftsgerechten Gestaltung des Ortsrandes jeweils mindestens zwei mittel- bis großkronige Laubbäume und fünf Sträucher aus der in der Anlage beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Baumschutz: Die als erhaltenswert im Plan verzeichneten Laubbäume sind zu schützen und zu pflegen.

Gehölze: Nadelgehölze sind lediglich als einzelne untergeordnete Elemente zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden. Bepflanzungen sollen sich an der beigefügten Pflanzenliste orientieren.

Lärmschutzwand: Der Lärmschutzwand ist landschafts- und ortsgerecht zu begrünen. Die vorhandenen Gehölze am Bahnsteig sind zu erhalten.

Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage der Baukörper ist so festzusetzen, daß der Fertigfußboden im Erdgeschoß nicht höher als 50 cm über dem Niveau der Straßenmitte vor dem Grundstück liegt. Die Traufhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden nicht größer als 4,75 m sein. Die Traufe ist die Schnittlinie von Außenwand und Dachfläche.

Sichtflächen (§ 9 (1) Ziff. 10 u. § 9 (6) BauGB)

Der Bereich der Sichtdreiecke ist von Bebauung freizuhalten. Einfriedungen dürfen nicht höher als 80 cm sein und die Sicht nicht behindern.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 56 Ziff. 1 NBauO)

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk mit rotem bis braunem Farbton zu verwenden; für Teilflächen (bis zu 30% der Außenwandfläche ohne Anrechnung von Fenstern oder sonstigen Glasflächen) bzw. untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen sind andere Materialien zulässig. Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung größer 22° zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Garagen können auch mit Flachdächern versehen werden.

Lärmschutz (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)

An den Grundstücken entlang der Bahnhofstraße sowie den direkt dahinterliegenden Grundstücken besteht eine Vorbelastung aus Verkehrslärm. Bei Baumaßnahmen sind jeweils die in der DIN 4109 bekanntgegebenen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu berücksichtigen.

Die Vorbelastung des Grundstückes 116/16 liegt im Lärmpegelbereich IV. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 sind zu erfüllen.

In der an die Bahnanlage angrenzenden Bauzeile sind die Lärmbelastungen durch die Eisenbahnstrecke Harburg - Cuxhaven so, daß die Orientierungswerte für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete im Bereich des Wohnumfeldes und in der Erdgeschoßzone eingehalten werden, in Höhe des Obergeschosses jedoch überschritten werden. Die Überschreitung der Orientierungswerte ist durch entsprechende Grundrißgestaltung und bauliche Schallschutzmaßnahmen auszugleichen. Außenbauteile müssen den Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich genügen. Balkone an der Südseite dieser Bauzeile sind wegen der vorhandenen Lärmexposition nicht ratsam. Falls dennoch Balkone errichtet werden, so ist zu gewährleisten, daß Wand- und Deckenflächen einschließlich der Balkonunterseite aus Bauwerkstoffen bestehen, für die ein Prüfzeugnis vorgelegt werden kann, das einen mittleren Schallabsorptionsgrad von 0,6 bescheinigt.

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 13 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97, 98 und 91 Abs. 3 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hammah die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "An der Bahn", bestehend aus nebenstehender Planzeichnung mit Textfestsetzung als Satzung beschlossen.

Hammah, den _____
Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 - "An der Bahn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Hammah, den _____
Der Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Hammah, den _____
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschuß

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

Hammah, den _____
Der Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am _____ angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch _____ kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Stade, den _____
Aufsichtsbehörde (im Auftrag)

Planunterlage

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

Stade, den 03. Juli 1995

Gemeinde Hammah - Samtgemeinde Himmelpforten

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

der
Gemeinde Hammah
für den Bereich

"An der Bahn"

M. 1:1000

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom _____ (Az. _____) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am _____ beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Hammah, den _____
Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Hammah, den _____
Der Gemeindedirektor

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 _____
Der Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Hammah, den _____
Der Gemeindedirektor

Planverfasser

Diplom Ingenieure
Cappel - Holzer - Reinecke
Architekten & Stadtplaner
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel. 04144-1526, Fax 04144-1016

Himmelpforten, den 11.5.95 Cappel

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	
B - Plangrundlage	
Auftragsnummer	Maßstab
9590117	1 : 1000
bearbeitet	14.02.95 Wichel
geprüft	14.02.95 Wachsmuth
Gemarkung Hammah , Flur 3	