

SATZUNG DER GEMEINDE HAMMAH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "Erweiterung Ostereichen - 1. Abschnitt" mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hammah diesen Bebauungsplans Nr. 18 "Erweiterung Ostereichen - 1. Abschnitt", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hammah, den _____ (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am **30.11.2010** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 "Erweiterung Ostereichen - 1. Abschnitt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am **14.12.2010** ortsüblich bekannt gemacht.

Hammah, den _____ (Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Gemeinde Hammah, Gemarkung Mittelsdorf, Flur 2, Maßstab: 1:1.000

Auftragsnummer: 1060137

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 (1), (2), (3), § 9 (1) des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dez. 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Als Vervielfältigung gilt z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen so wie Speicherung auf Datenträgern.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.01.2011). 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 Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Partner,
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10 Fax -2179 11

Himmelpforten, den _____ (Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **08.02.2011** 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 **04.04.2011** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **13.04.2011** bis **13.05.2011** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Hammah den _____ (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am **26.07.2011** 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 **01.09.2011** 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 Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Hammah, den _____ (Bürgermeister)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
Im GE sind von den nach § 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO genannten Nutzungsarten Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des periodischen Bedarfs* nur in unmittelbarer Verbindung mit der Produktionsstätte (Handwerks- oder Gewerbebetrieb) zulässig (§ 1 (9) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO), wenn sie dem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

3. Höhen baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und (6) BauGB)
3.1. Die Traufhöhe im Gewerbegebiet (GE) darf 10,00 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt die Höhe im Schnittpunkt der Fassadenaußenseite mit der Außenseite der Dacheindeckung.
3.2. Die Firsthöhe im Gewerbegebiet darf 12,00 m nicht überschreiten.
3.3. Jeweiliger Bezugspunkt für die zulässigen First- und Traufhöhen ist das Niveau der angrenzenden Straße im Bereich der Grundstückszufahrt.
3.4 Die genannten Trauf- und Firsthöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine und Antennen überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Bauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)
5.1 Die gesamte SPE-Fläche ist mit einer 5-reihigen, 10 m breiten Einfassung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen einzufassen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,5 m zu halten. Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: leichter Strauch ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 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 Pflanzungen 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-Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenröhren (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger-Weißdorn (Crataegus monogyna), Hartfistel (Cornus sanguinea).

Innerhalb der allseitigen Randeingrünung ist eine Pflanzung aus 80% Stiel- und Traubeneichen (Quercus robur, Quercus petraea), sowie 20% Hainbuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata) und Rotbuche (Fagus sylvatica) anzulegen. Zwischen den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 2 m, in den Reihen ein max. Abstand von 1 m einzuhalten. Die Pflanzqualität hat mindestens zu betragen: 2+0 ohne Ballen, Höhe 50-80 cm. Zwischen Gewerbegebiet und Gehölzanzpflanzung ist ein dauerhafter, mind. 1,6 m hoher, wilddichter Schutzzaun herzustellen. Zur freien Landschaft ist ein 1,6 m hoher Knotengeflechtzaun zu erstellen. Der Knotengeflechtzaun zur freien Landschaft ist nach 5 Jahren zu entfernen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

5.2 Im Straßenraum sind im Abstand von höchstens 20 m standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
5.3 Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5.4 Für die im Plangebiet anzupflanzenden Laubbäume kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde oder Sommerlinde. Die Pflanzqualität der Bäume hat mindestens zu betragen: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, durch Pfähle zu sichern und vor Wildverbiss zu schützen.

5.5 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölz zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.
5.6 Im Plangebiet sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm gemessen in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5.7 Bei Verlust anzupflanzender oder zu erhaltender Laubbäume sind innerhalb des Plangebietes als Ersatz zwei Bäume der gleichen Baumart mit einem Stammumfang (STU) von 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Planzeichenerklärung

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

0,7 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,7 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
1,0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 1,0 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)
- - - - - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, vgl. textl. Festsetzungen)

Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, vgl. textl. Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

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

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummern
vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
Bemaßung in Metern



Planunterlage: Der Plan ist teilw. aus den bisher analog geführten Liegenschaftskarten digitalisiert worden. Die Genauigkeit der Koordinaten in der DXF-Datei entspricht teilw. der Genauigkeit einer Karte im Maßstab 1:1000. Bei Detailabklärung ist ein örtliches Aufmaß notwendig!

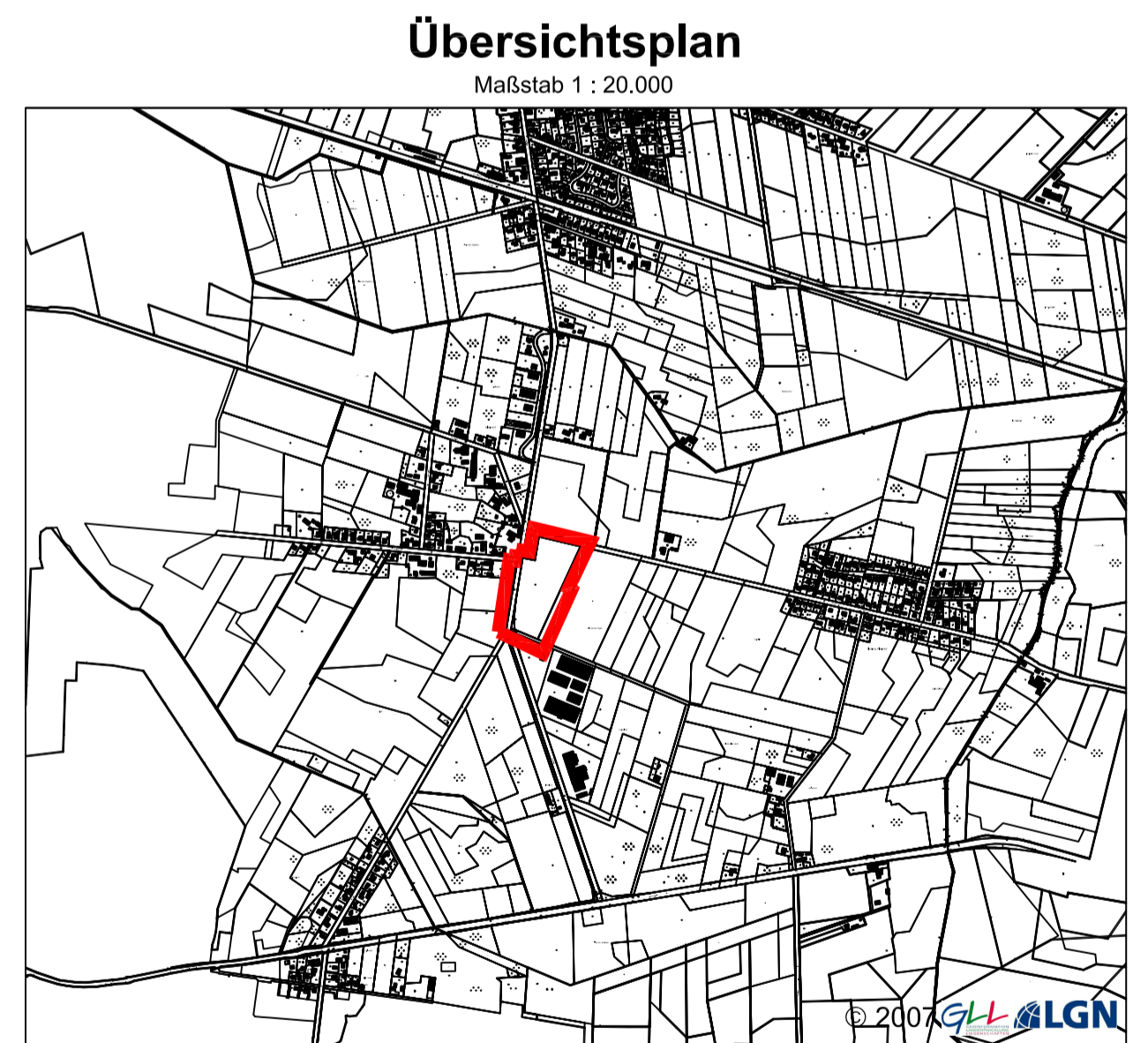
CVK - VERMESSUNGSBÜRO Dipl.-Ing. H. KRUSE - Dipl.-Ing. H. von BARGEN Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure · Gottlieb-Daimler-Straße 3 · 21684 Stade Telefon (0 4141) 5 35 93 - 0, Telefax (0 4141) 5 35 93 - 33, e-mail: info@cvk-vermessung.de Internet: www.cvk-vermessung.de	
Gemarkung : Mittelsdorf Flur2 Bebauungsplangrundlage BP Nr.18 "Erweiterung Ostereichen - 1.Abschnitt"	Auftragsnr.: 1060137 Maßstab 1 : 1000 bearbeitet 04.01.2011 Tyffra geprüft 07.01.2011 Busch

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 56 NBauO)

- Dächer**
Für die Dacheindeckung ist nur nicht hochglänzendes Material in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig.
 - Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 1,00 m, die Gesamtlänge je Werbeanlage auf 4,00 m² beschränkt.
 - Werbeanlagen an Gebäuden, die den Namen des Unternehmens wiedergeben, dürfen in Ausnahmefällen auch proportional zur Schriftgröße größere Längen aufweisen.
 - Freistehende Werbeanlagen dürfen zudem eine maximale Gesamthöhe von 5,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen aus Fahnenmast und Flaggen.
 - Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.
- Berücksichtigung der örtlichen Bauvorschriften**
Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

- Erläuterung der Definitionen** (aus GIF Definitionenkatalog Arbeitskreis Handel, August 2000, S. 5)
 - * Periodischer Bedarf ("täglicher Bedarf")** Alle Waren mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus. Im wesentlichen Nahrungs- und Genussmittel (NuG) sowie kurzfristiger Verbrauchsgüterbedarf (VG) = Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (VPR), Haushaltspapierwaren, Parfümerie-, Drogerie- und freiverkäufliche Pharmaziewaren, Zeitungen und Zeitschriften (ohne Abonnements) sowie Schnittblumen und Heimtierfutter.
 - * Aperiodischer Bedarf**
Alle übrigen Waren mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus. Gebrauchsgüter (GG) für den mittel- und langfristigen Bedarf sind bspw. Textilien / Bekleidung, Einrichtungsgegenstände, elektrotechnische / elektronische Erzeugnisse und sonstige Hartwaren.



Gemeinde Hammah
Samtgemeinde Himmelpforten - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 18
"Erweiterung Ostereichen - 1. Abschnitt"

Planverfasser:
cappel + partner
architektur und stadtplanung

Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel.: 04144 - 2179 - 10
www.cap-plan.de