

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. 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 Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am 12.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 "Erweiterung Haddorfer Weg Süd/West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Hammah, den
(Der Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am 26.09.2024 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 09.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 13.01.2025 bis 12.02.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hammah, den
(Der Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

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)

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 21.11.2023). 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.)

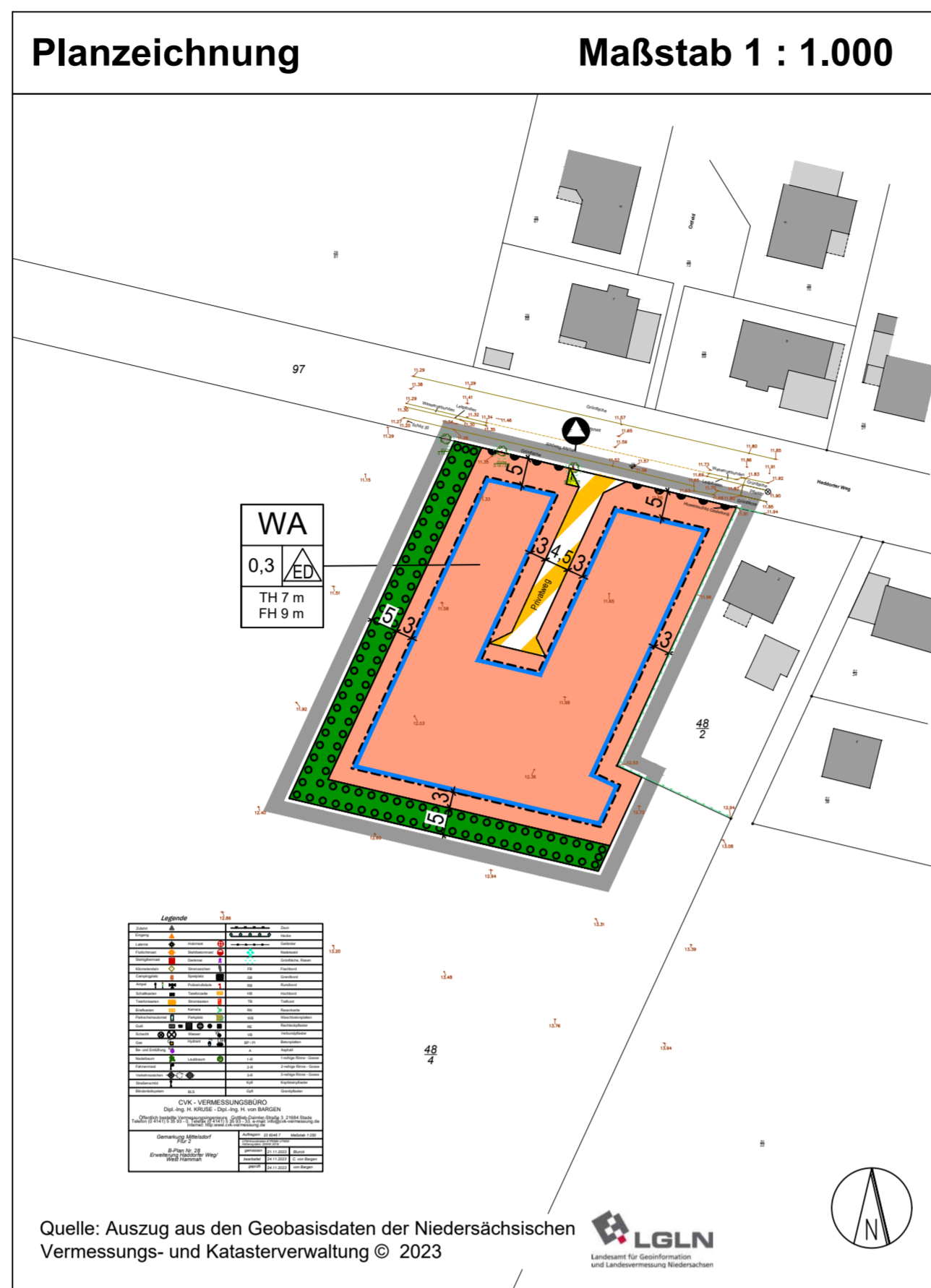
Planverfasser

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 15.07.2025
(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

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

1 **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)

2 **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 Fahrbahnhälfte im Bereich der Grundstückszufahrt.

3 **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.

4 **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.

5 **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. 10 cm gemäß der Pflanzenliste A zu pflanzen. Alternativ dürfen auf dem Baugrundstück hochstämmige Obstbäume (gem. Liste regionaltypischer Obstsorten des Landkreises Stade) gepflanzt werden. 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) | Stieleiche (Quercus robur) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium) | Traubeneiche (Quercus petraea).

5.2 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

5.3 Auf der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß der jeweiligen Pflanzenliste B und der Pflanzenliste C in 3 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 B und 2/3 Sträucher der Pflanzenliste C zu pflanzen.

Die Bepflanzungen sind im ersten Herbst nach Beginn der Erschließung vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen sowie von den jeweiligen Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

Pflanzenliste B: Heister in der Qualität: 2 x verpflanzt, 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) | Schwarzerle (Alnus glutinosa).

Pflanzenliste C: Sträucher in der Qualität: leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm: Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) | Schlehe (Prunus spinosa) | Wildbirene (Pyrus pyrastrer) | Hasel (Corylus avellana) | Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) | Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) | Salweide (Salix caprea) | Ohrweide (Salix aurita) | Aschweide (Salix cinerea).

5.4 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. 3 NBauO)

1 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 Fahrbahnhälfte im Bereich der Grundstückszufahrt nicht überschreiten.

2 Außenwände

2.1 Für die Gestaltung der Außenwandflächen ist Sichtmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen sowie Putzfassaden in gelben, roten bis rotbraunen Farbtönen sowie weiß 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.

3 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. Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten bleiben hiervon unberührt.

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.

4 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 Pflanzliste B (Ziffer 5.3) gepflanzt werden.

4.2 Einfriedungen aus Metallzäunen, soweit sie nicht in Hecken integriert sind, sind nicht zulässig.

5 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.

6 Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende und nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist nach ATV-Richtlinien auf dem Grundstück zu verrieseln oder zu versickern. Die Speicherung von Regenwasser oder die Entnahme als Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Hierfür ist darüberhinaus je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Speichervolumen von mindestens 2 m³, mit einem Notüberlauf zur jeweiligen Entwässerungsanlage, vorzusehen.

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

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.

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 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. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungs- und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

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 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 (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen. Es sind nur warmweiße Lampen zu verwenden bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile). Die Beleuchtung sollte durch Bewegungsmelder und/oder Teil- bzw. Nachtabschaltung gesteuert werden.

3 Baumschutz

Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die R SBB 2023 "Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen" zu beachten.

4 DIN - Normen und weitere Regelwerke

Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen und DIN-Normen können der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

5 Kampfmittelbelastung

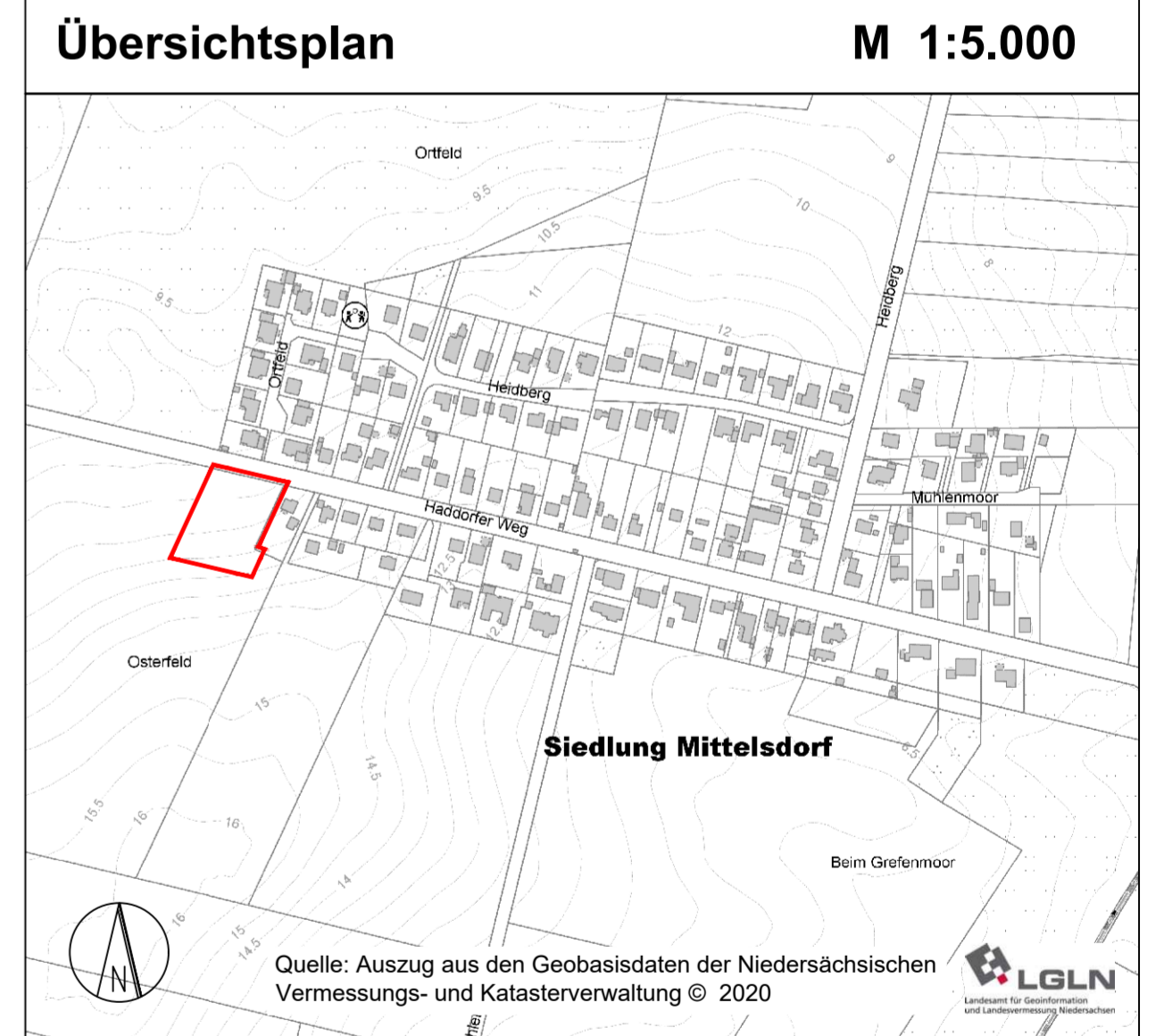
Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrlstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

6 Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Anpflanzung und 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 Befehlzung vom Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB Gebrauch machen.

7 Kompensationsmaßnahmen

Dem Bebauungsplan Nr. 28 werden innerhalb der externen Ausgleichsfläche Kompensationsflächenpool "Wasserkruher Moor", in der Gemarkung Großenwürden, Flur 14, Flurstück 39/12 (Teilweise), die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung von 0,08 ha zugeordnet. Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden innerhalb der zugeordneten externen Ausgleichsfläche folgende Maßnahmen umgesetzt: Pfeifengraswiese (GNA).



Gemeinde Hammah

Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

Bebauungsplans Nr. 28

"Erweiterung Haddorfer Weg Süd/West" mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

Urschrift

<p>Gemeinde Hammah Mittelweg 2 21709 Himmelpforten</p>		<p>Planverfasser: cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh Palmaille 96, 22767 Hamburg Tel. 040 380 375 670 mail@ck-stadtplanung.de</p>
---	--	---