

SATZUNG DER GEMEINDE HAMMAH ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15 "Dorfkerne Hammah - Mittelsdorf - Groß Sterneberg" mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 (1 u. 3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Hammah diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Ortskerne Hammah - Mittelsdorf - Groß Sterneberg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Hammah, den 09.06.2023 i. V. M. Wist
(Der Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am 25.08.2022 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Ortskerne Hammah - Mittelsdorf - Groß Sterneberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 19.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Hammah, den 09.06.2023 i. V. M. Wist
(Der Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.08.2022). 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 15.06.2023 H. Kruse
(Vermessungsingenieure)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.12.2022 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 06.01.2023 bis 07.02.2023 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Hammah, den 09.06.2023 i. V. M. Wist
(Der Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Ortskerne Hammah - Mittelsdorf - Groß Sterneberg" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 24.04.2023 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hammah, den 09.06.2023 i. V. M. Wist
(Der Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Ortskerne Hammah - Mittelsdorf - Groß Sterneberg" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 08.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hammah, den 09.06.2023 i. V. M. Wist
(Der Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

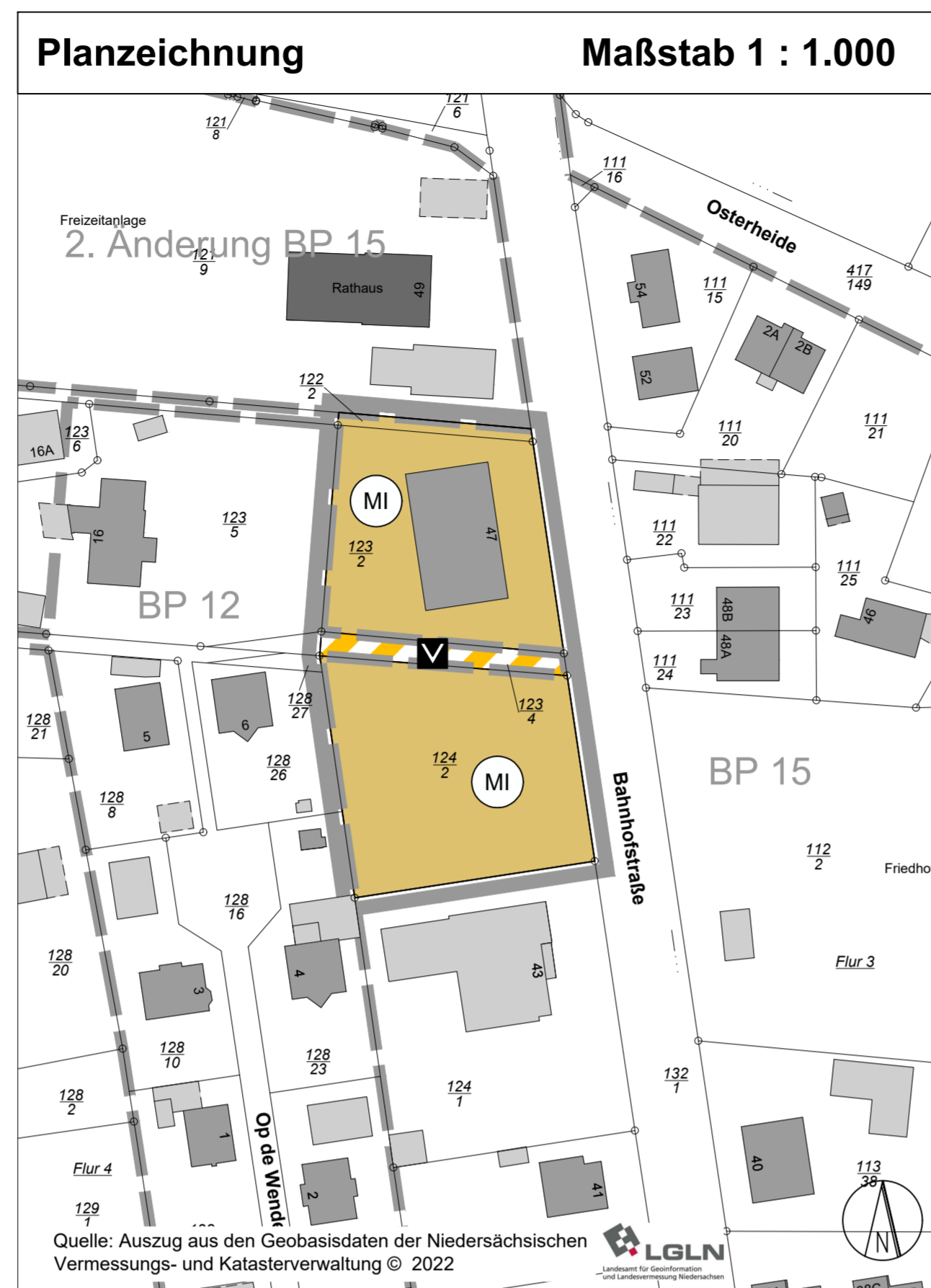
Hammah, den (Der Gemeindedirektor)

Planverfasser
Der Entwurf 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 05.06.2023 i.A. S. Cabraja
(Planverfasser)



Planzeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung

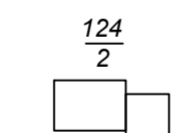
Verkehrsflächen

M Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummern, z.B. 124/2

vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne

Das Dokument ist ein Plan und kann nur auf dem Original (Liegenschaftskarte) oder einer Kopie (Liegenschaftskarte) eingesehen werden.			
CKV - VERMESSUNGSBÜRO Dir. Ing. H. KRUSE, Dipl.-Ing. H. von BERGEN LIEGENDSCHAFTSKATASTER UND VERMESSUNGSBÜRO Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf			
Gemahdig Hammah Plan 4 3. Änderung B-Plan Nr. 15	Auftrag: 2018/1	Messung: 2018	Maßstab: 1:1000
Gezeichnet: 2018	Geprüft: 2018	Geprüft: 2018	Geprüft: 2018

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
1.1 Die in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) ist nicht zulässig. (§ 1 (5 u. 6) BauNVO i.V.m. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO)
Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahme (Vergnügungsstätten) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich auf 0,6 festgesetzt.
- Zulässige Vollgeschosse** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Im Mischgebiet sind zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben.
- Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)
Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
5.1 Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Höhe der fertigen Straße, gemessen in der Straßenmitte an der Grundstückszufahrt.
5.2 Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauteile unberücksichtigt.
5.3 Im Geltungsbereich des B-Plans wird hinsichtlich der Höhe der Baukörper festgesetzt, dass die Erdgeschosshöhe nicht höher als 50 cm über dem Straßenniveau in Höhe der Grundstückszufahrt liegen darf.
5.4 Die maximale Gebäudehöhe beträgt bezogen auf das Straßenniveau in Höhe der Grundstückszufahrt 12,5 m.

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

- Dächer**
1.1 Es sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30°- 48° zugelassen. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer dürfen max. 30 % des Gebäudes ausmachen und sind nur bei begrünten Dächern zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen die für technische Aufbauten und Solaranlagen vorgesehen sind. Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der BauNVO können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von jeweils 60 m² nicht überschritten wird und sie begrünt sind.
1.2 Für die Dacheindeckung ist nur Material mit matter, nicht glänzender Oberfläche in roten bis rotbraunen Farbtönen oder anthrazit/schwarz zulässig. Reetdächer, Gründächer sowie Solaranlagen sind zulässig.
- Außenwände**
2.1 Für die äußere Gestalt der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk in matter, nicht glänzender Oberfläche, in den Farbtönen rot bis rotbraun zu verwenden.
2.2 Untergeordnet, d.h. an Teilflächen bis zu 40 % der Außenwände sowie für Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.
- Werbeanlagen**
3.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig.
3.2 Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 1,00 m, die Gesamtfläche je Werbeanlage auf 2,00 m² beschränkt.
3.3 Werbeanlagen an Gebäuden, die den Namen des Unternehmens wiedergeben, dürfen in Ausnahmefällen auch proportional zur Schrifthöhe größere Längen aufweisen.
3.4 Freistehende Werbeanlagen dürfen zudem eine maximale Gesamthöhe von 3,50 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen aus Fahnenmast und Flaggen.
3.5 Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.
3.6 Beleuchtete Werbeanlagen müssen in der Zeit von 24.00 bis 06.00 Uhr ausgeschaltet werden.
- Einstellplätze**
Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 55 m² sind mindestens 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Für gewerblich genutzte Flächen ist je 35 m² Nutzfläche mindestens 1 Stellplatz auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
- Hinweis zu Ausnahmen und Befreiungen**
Auf Antrag kann die Gemeinde im begründeten Einzelfall Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften zulassen, wenn Ziele und Zwecke der Erhaltungssatzung und des Bebauungsplans dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- 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 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB

Für den Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Dorfkerne Hammah - Mittelsdorf - Groß Sterneberg“ gilt die Erhaltungssatzung, die der Rat der Gemeinde Hammah aufgrund des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 15 „Dorfkerne Hammah - Mittelsdorf - Groß Sterneberg“ beschlossen hat.

Denkmalschutz

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

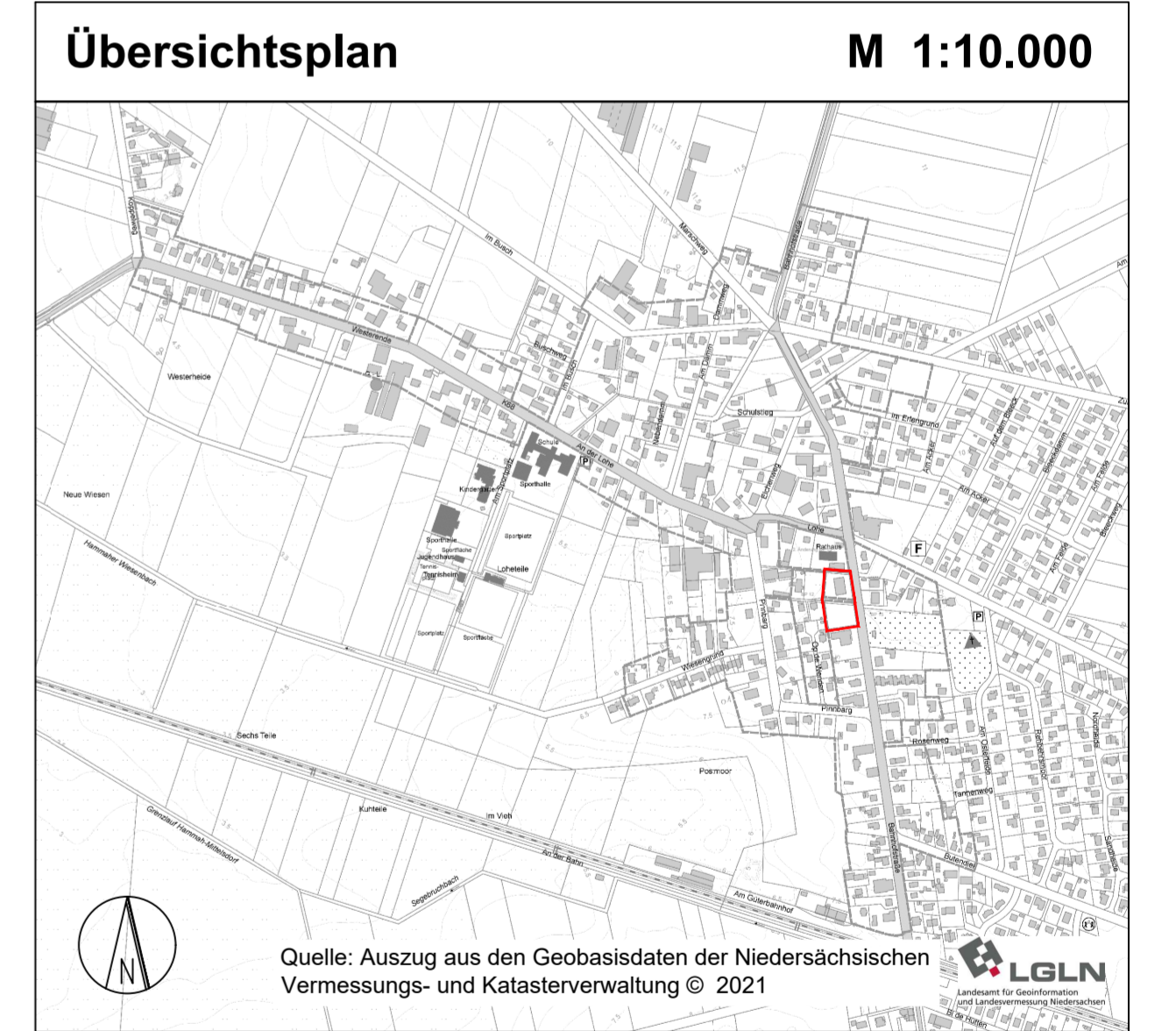
Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Kampfmittelbelastung

Es kann nach derzeitigem Informationsstand generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen - eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. 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 Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK

Entgegenstehende Festsetzungen treten mit der Bekanntmachung dieser Änderung für deren räumlichen Geltungsbereich außer Kraft. Alle übrigen gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 und dessen 1. Änderung bleiben von dieser Änderung unberührt.



Gemeinde Hammah
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Dorfkerne Hammah - Mittelsdorf - Groß Sterneberg"

mit örtlichen Bauvorschriften

- ABSCHRIFT -

Maßstab 1:1.000

Auftraggeber: 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
---	--