

# Satzung der Gemeinde Hammah über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 für den Bereich "Sandheide 2" mit örtlichen Bauvorschriften

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.07.2008 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Sandheide 2" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.08.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Hammah, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Auszug aus der ALK: Gemarkung Hammah, Flur 3  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 12. Dez 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5. Als Vervielfältigungen gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, scannen so wie Speicherung auf Datenträgern

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.06.2008). 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 \_\_\_\_\_  
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
Cappel + Partner Dipl.-Ingenieure, Architektur und Stadtplanung  
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179-10, Fax 2179-11  
E-Mail info@cap-plan.de

Himmelpforten, den \_\_\_\_\_  
(Stadtplaner)

### Beschleunigtes Verfahren

Der Rat der Gemeinde hat am 24.07.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 29.08.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.09.2007 gegeben.

Hammah, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.09.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hammah, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Hammah, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

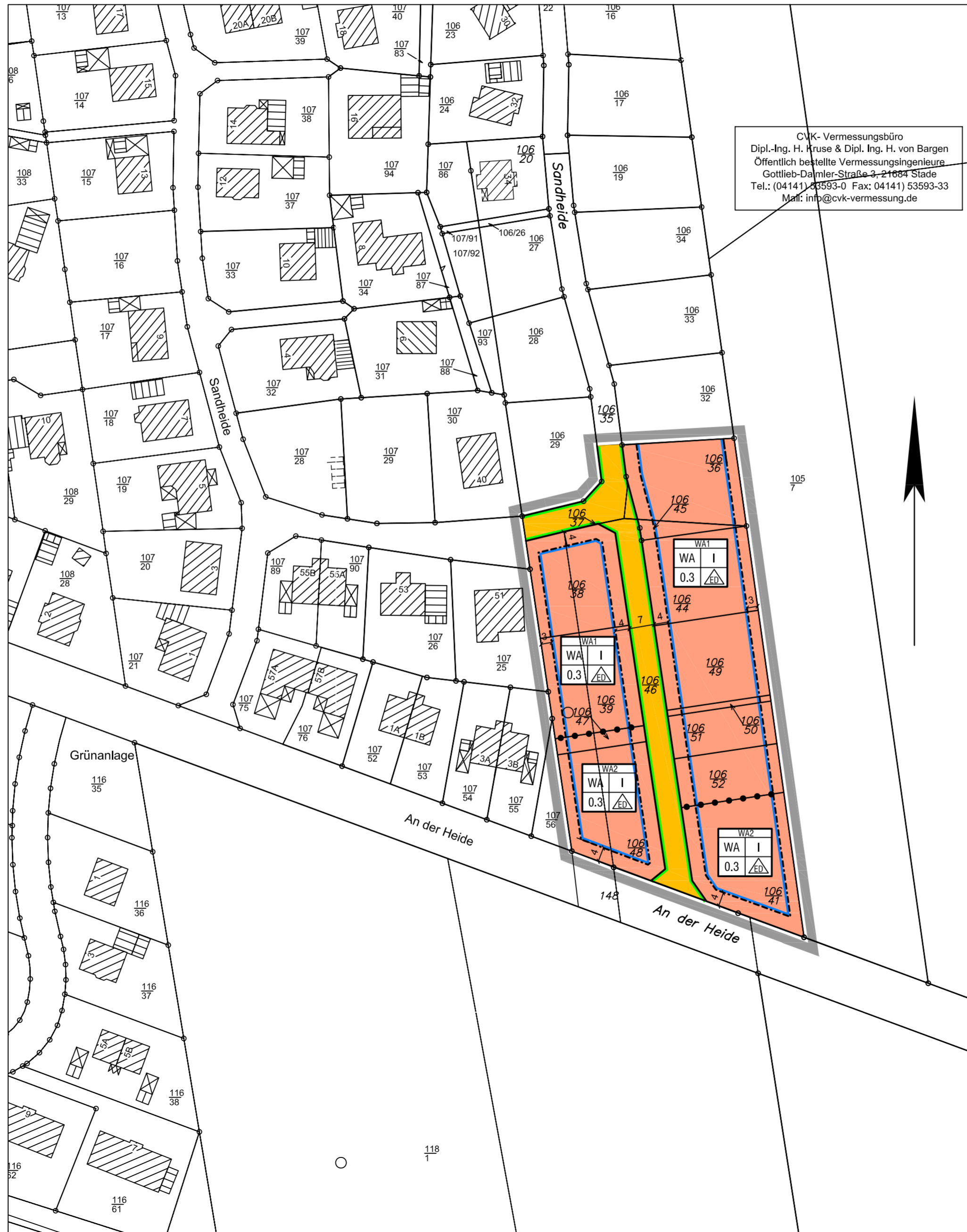
### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Hammah, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## Planzeichnung

M 1:1.000



## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, § 4 BauNVO)

**1.1** In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.  
**1.2** In den als WA1 und WA2 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (2) Ziff. 2 BauNVO genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) nicht zulässig.

**1.3** In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, in Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte.

### 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.

### 3. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 700 m². Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 400 m² je Haushälfte.

### 4. Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 u. Nr. 11 BauGB)

Zufahrten sind in höchstens 4 m Breite zulässig. Jedes Grundstück darf über höchstens eine Zufahrt verfügen. Ausnahmsweise können auch zwei Zufahrten zugelassen werden, wenn in einem Einzelhaus zwei Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen erschlossen werden.

### 5. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

**5.1** Im Straßenraum sind im Abstand von höchstens 20 m, an den Fuß- und Radwegen im Abstand von höchstens 15 m einseitig standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Linde, Roßkastanie, Esche und Birke. Alternativ dürfen auch Obstbäume (alte Sorten) gepflanzt werden.  
**5.2** Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Linde, Roßkastanie, Esche und Birke oder ein Obstbaum (alte Sorte).

### 6. Versickerung von Regenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Speicherung des Regenwassers und Entnahme als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung bedarf im Einzelfall der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

**Hinweis zu den textlichen Festsetzungen:**  
Gemäß § 47 NBauO wird bezüglich der Richtzahlen für Stellplätze empfohlen, je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

## Planzeichenerklärung

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

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO; vgl. textliche Festsetzungen)

### Maß der baulichen Nutzung

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ) (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**△** offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
**---** Baugrenze (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

### Verkehrsflächen

**■** Straßenverkehrsflächen (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)  
**—** Straßenbegrenzungslinie (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

### Sonstige Planzeichen

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

●●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### Nutzungsschablone

Bezeichnung des Baugebietes	
Art der baulichen Nutzung	zul. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

## Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 (6) der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hammah diese 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 "Sandheide 2", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hammah, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

## Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 i.V. m. den §§ 56, 97 und 98 NBauO)

### 1. Außenwände

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbönen zu verwenden. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen. Holzhäuser sind nicht zulässig.

**1.1** Abweichend dazu sind in den WA 2 auch weiße Verblendungen zulässig.

### 2. Einfriedungen

Straßenseitig sind als Einfriedungen Jägerzäune und Drahtzäune, soweit sie nicht in Hecken integriert sind, nicht zulässig.

### 3. Dächer

Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 45 qm nicht überschritten wird. Für die Dachendeckung ist nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.

**Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:**  
Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Übersichtsplan 1:5.000



Gemeinde Hammah  
Samtgemeinde Himmelpforten - Landkreis Stade

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 der Gemeinde Hammah für den Bereich "Sandheide 2"

mit örtlichen Bauvorschriften