

# SATZUNG DER GEMEINDE HIMMELPFORTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "Gesundheitszentrum Reinecke" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Himmelpforten diesen Bebauungsplan Nr. 32 "Gesundheitszentrum Reinecke", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Himmelpforten, den ..... (Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 "Gesundheitszentrum Reinecke" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Himmelpforten, den ..... (Bürgermeister)

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Himmelpforten, den ..... (Bürgermeister)

## Satzungsbeschluss

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

Himmelpforten, den ..... (Bürgermeister)

## 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.

Himmelpforten, 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 Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Himmelpforten, den ..... (Bürgermeister)

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



© 2021 Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Stade

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 (Stand .....).  
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 + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH  
Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 - 380 375 670, E-Mail mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den ..... (Planverfasser)

## Planzeichnung



## Textliche Festsetzungen

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)**  
**Mischgebiet (MI)**  
Die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 u. 6 i.V.m. § 6 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**  
**2.1** Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist der jeweils nächstgelegene gekennzeichnete Höhenbezugspunkt. Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit der Dachoberfläche bestimmt.  
**2.2** Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete und technisch notwendige Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen, sonstige Dachaufbauten unberücksichtigt.

**3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Je Einzelhaus und je Hausgruppe sind höchstens sechs Wohnungen; je Doppelhaus-Hälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig.

**4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 u. 14 BauNVO)**  
Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind bzw. von denen eine Gebäudewirkung ausgeht, ist zwischen Baugrenze und angrenzender Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

**5 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)**  
**5.1** Zu erhaltende und anzupflanzende Bäume sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

**5.2** Innerhalb der Wurzelbereiche, definiert als Kronentraufbereich plus 1,5 Meter, der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Versiegelungen und bauliche Nebenanlagen unzulässig.

**5.3** Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Kronentraufbereiche zu erhaltender Bäume zu verlegen.

**5.4** Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen. Alternativ dürfen auch hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste B gepflanzt werden. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Pflanzenliste A: Hainbuche (*Carpinus betulus*) | Steileiche (*Quercus robur*) | Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) | Eberesche (*Sorbus aucuparia*) | Winterlinde (*Tilia cordata*)

Pflanzenliste B: Apfelsorten: Knebusch | Martini | Rotfranz | Grafensteiner | Jakob Lebel | Zitronenapfel | Finkenwerder Herbstprinz | Grahams Jubiläumsapfel; Birnsorten: Bürgermeisterbirne | Gute Graue | Speckbirne

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

**8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
**8.1** Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, von Gebäuden, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, müssen in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Geltungsbereich einzuhalten.

**8.2** Für Schlafräume und Kinderzimmer in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsoffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Von der Anforderung kann abgesehen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

**Notwendige Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)**  
In Einzel- und Doppelhäusern sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

## HINWEISE

**1 Kampfmittelbelastung**  
Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen. 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.

**2 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.

**3 Artenschutz**  
Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 1 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.

Vor Baumfällungen sind vor deren Ausführung die zu fallenden Bäume auf Höhlen und auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Baumhöhlen in zu fallenden Bäumen sind durch eine fachlich geeignete Person auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Falls die Baumhöhlen als Winterquartier geeignet sind, sind diese mittels Endoskop im Inneren auf Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen.

Vor Arbeiten an Gebäuden sind vor deren Ausführung die Gebäude durch eine fachlich geeignete Person auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Falls Gebäude als Winterquartier geeignet sind, sind diese im Inneren auf Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen.

Sollte eine Quartiernutzung durch Fledermäuse festgestellt werden, wären die Fällarbeiten zeitlich zu verschieben. Die für den Artenschutz zuständige Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Stade ist in diesem Fall umgehend zu kontaktieren um mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

Zur Verbesserung des Angebotes an Nistmöglichkeiten sind im Umfeld der neu zu errichtenden Gebäude 6 Nistkästen für Brutvögel zu installieren, diese sind in mindestens 4 m Höhe mit dem Flugloch nach Süden oder Osten auszurichten.

Zur Verbesserung des Lebensraumes für Fledermäuse sind an der neuen Gebäuden 6 Fledermauskästen in geeigneter Höhe und Ausrichtung nach Ende der Baumaßnahmen anzubringen.

Als Maßnahme zum Insekten- und Fledermausschutz ist die Reduzierung der Beleuchtung an den Gebäuden und auf den Parkplätzen auf ein Minimum anzustreben.

**4 Baumschutz**  
Im Zuge von Baumaßnahmen sind vorhandene Bäume, soweit sie unter die Erhaltungsfestsetzungen fallen, in den Unterlagen zum Bauantrag nach Lage, Art und Größe sowie die vorgesehenen Schutzmaßnahmen zur Erhaltung nachzuweisen. Die Bestimmung wonach bei Verlust eines Baums Ersatz der gleichen Art in gleichem Umfang zu leisten ist, ist so anzuwenden, dass beispielsweise bei Verlust eines Baumes mit 90 cm Stammumfang sechs Bäume der gleichen Baumart mit Stammumfang 14-16 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten werden müssen.

**5 Trinkwasserschutz**  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes Himmelpforten. Die örtlichen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

**6 Kompensationsfläche**  
Die nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden außerhalb des Plangebietes auf Teilen der Flurstücke 95/63 und 149/95, Flur 1, Gemarkung Kuhla gesichert. Als Kompensationsmaßnahme wird eine Anpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen (Feldgehölz) auf einer Fläche von ca. 0,235 ha angelegt.

**7 DIN-Normen und weitere Regelwerke**  
Es gilt die DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018. Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen und DIN-Normen können bei der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten eingesehen werden.

## 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. Festsetzungen

**Maß der baulichen Nutzung**  
**0,4** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)  
**FH 12,5** maximal zulässige Firsthöhe in Metern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung  
**TH 8,0** maximal zulässige Traufhöhe in Metern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung  
**±16,75** Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN), z.B. 16,75 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

**Bauweise, Baugrenzen**  
**o** offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
**---** Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

**Verkehrsflächen**  
**■** Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
**---** Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
**---** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
**●** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

**Sonstige Planzeichen**  
**✕** Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), vgl. textliche Festsetzungen

**LPB III** Lärmpegelbereiche, z.B. LPB III, vgl. textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 32 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

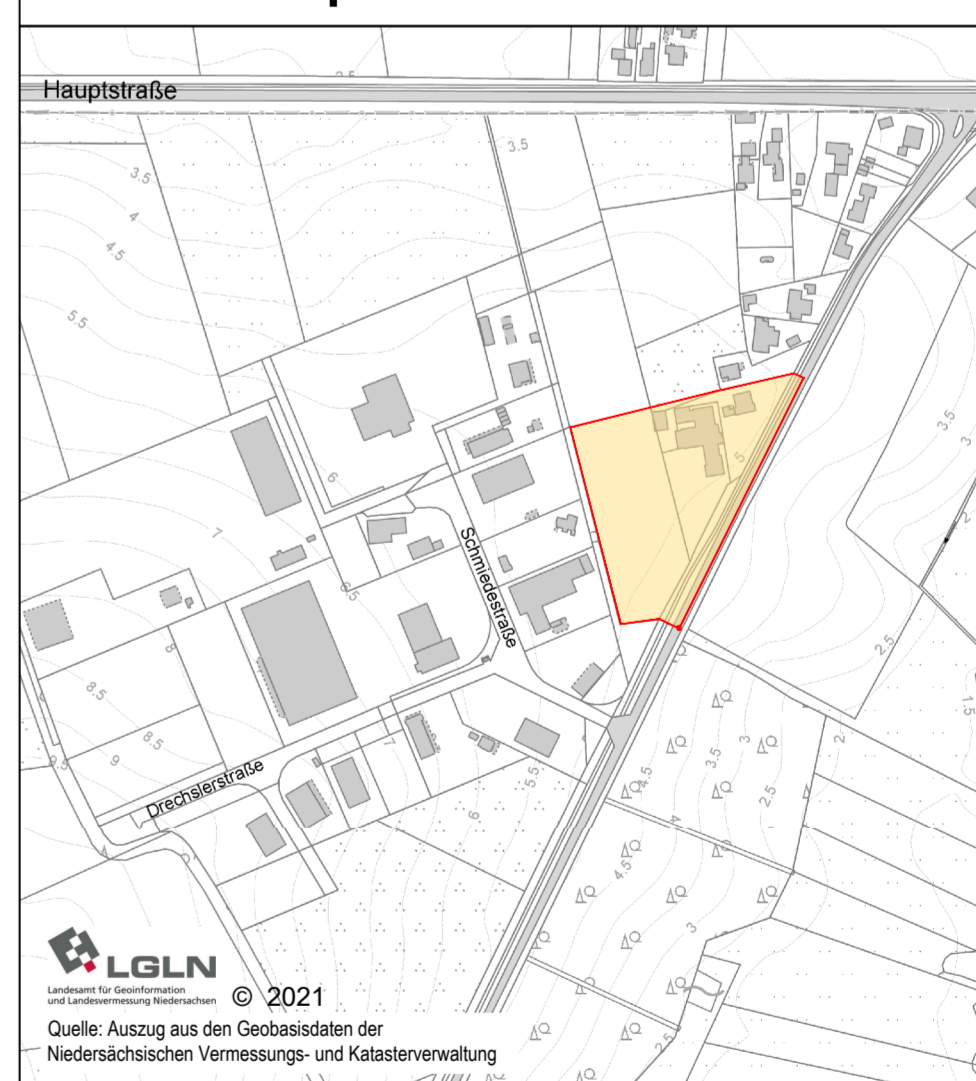
**Nutzungsschablone.**  
vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Bauweise	Höhen baulicher Anlagen

## 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

**—** vorhandene Grundstücksgrenzen  
**95/63** Flurstücksnummern, z.B. 95/63  
**■** Gebäude mit Nebengebäuden  
**3** Bemaßung in Metern, z.B. 3

## Übersichtsplan



Stade, den ..... (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Gemeinde Himmelpforten  
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

**Bebauungsplan Nr. 32**  
**"Gesundheitszentrum Reinecke"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

## Entwurf

Maßstab 1:1.000

**Gemeinde Himmelpforten**  
Mittelweg 2  
21709 Himmelpforten

**Planverfasser:**  
**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh  
Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 380 375 670  
mail@ck-stadtplanung.de

Stand: 18. Januar 2022