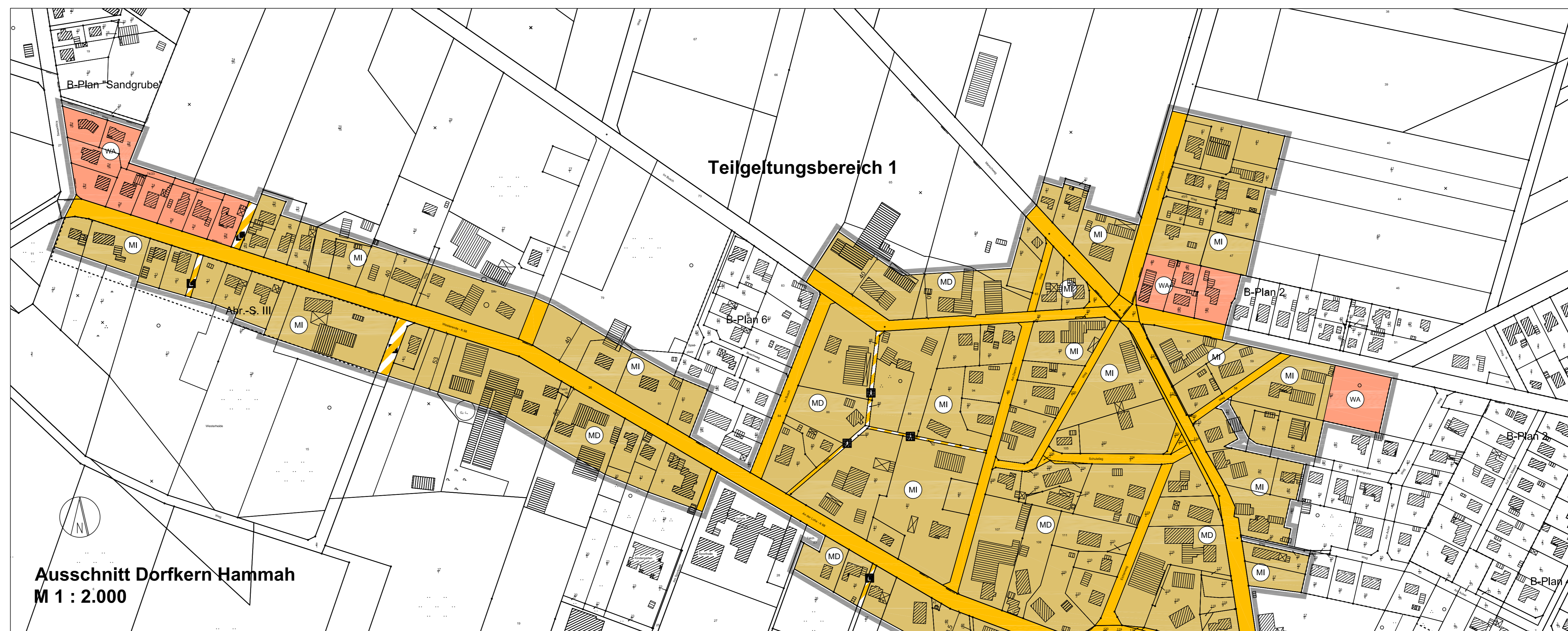
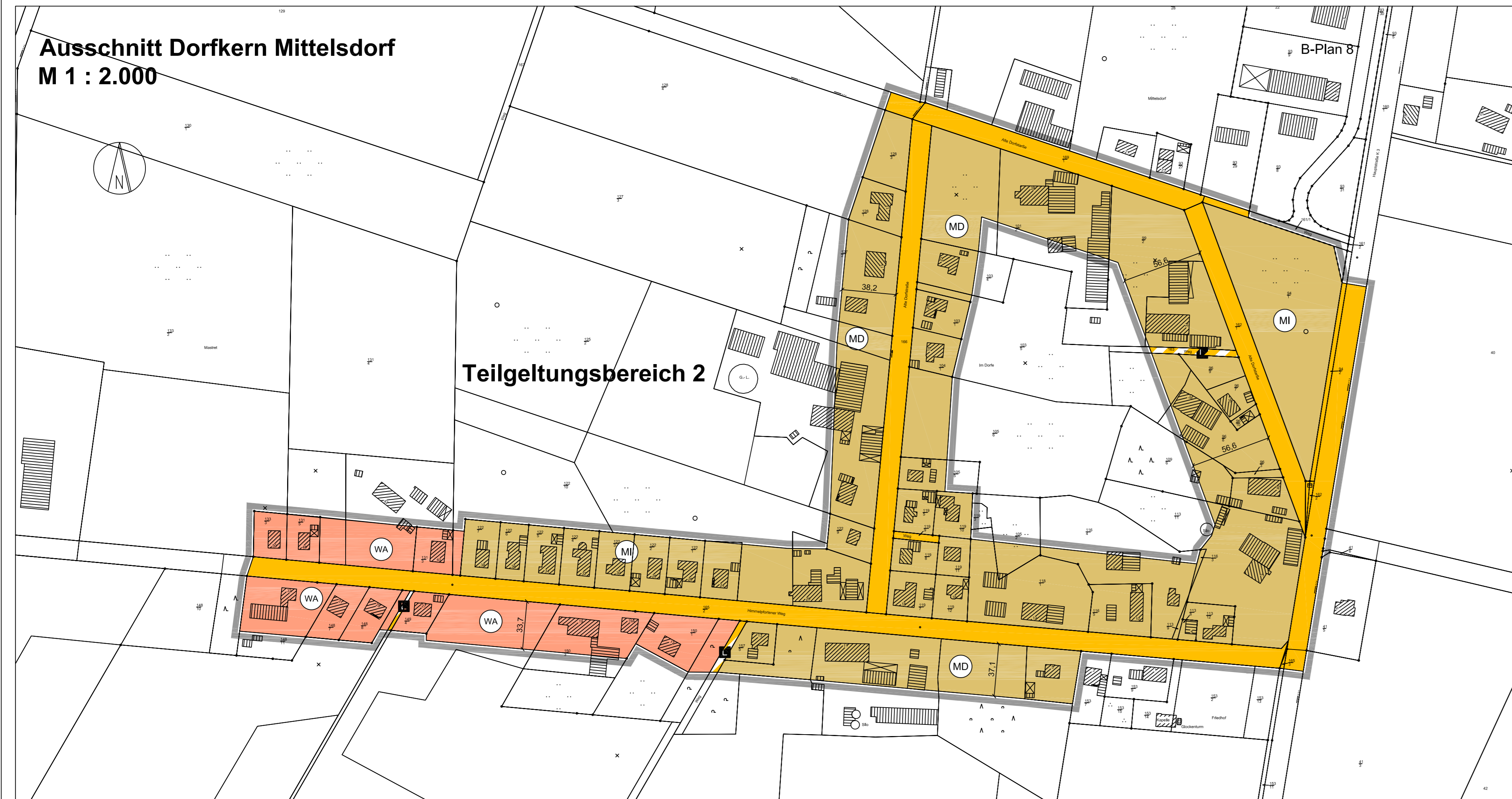
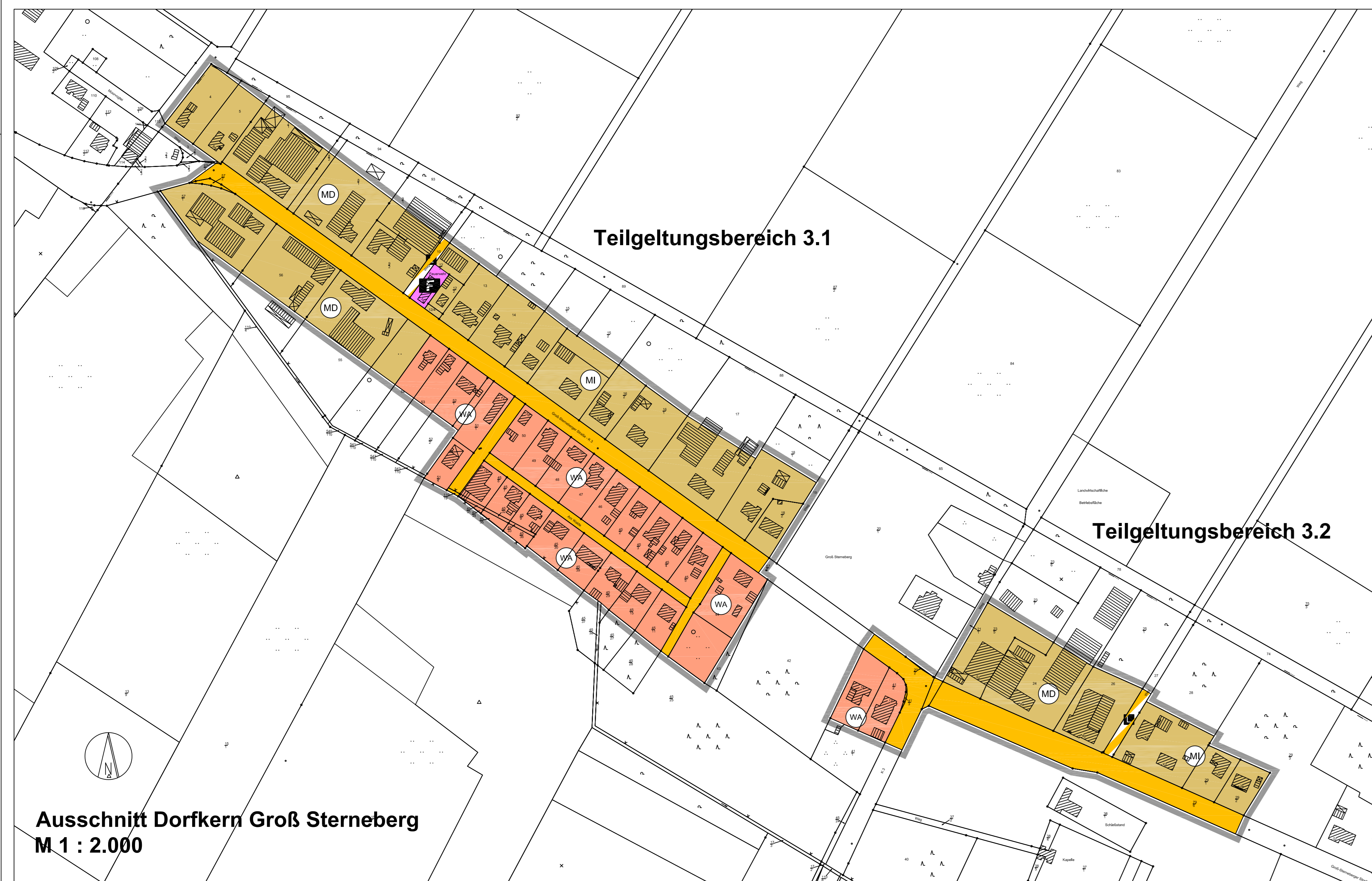


# Satzung der Gemeinde Hammah über den Bebauungsplan Nr. 15 "Dorfkerne Hammah - Mitteldorf - Groß Sterneberg" mit örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

### 2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung: Feuerwehr

### 3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung: Fußweg
- Zweckbestimmung: Landschaftsfällischer Weg

### 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung: Friedhof

### 5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

## Hinweise

1. Immissionsschutz  
Aufgrund des bestehenden Gewerbebetriebs im Bereich Bahnhofstraße / Butendick kann es im umgebenden allgemeinen Wohngebiet zu Überschreitungen der zulässigen Orientierungsseite nach der DIN 18005 kommen.

## Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)  
Die Grundstückszahl (GRZ) wird einheitlich auf 0,4 festgesetzt.
2. Zulässige Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
Es ist in allen Baugebieten maximal ein Vollgeschoss zulässig.
3. 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.
4. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)  
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelbaugrundstücke 750 m<sup>2</sup>; für Doppelbaugrundstücke beträgt sie 400 m<sup>2</sup> je Hausfläche.
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
In den allgemeinen Baugebieten die dem Wohnen dienen sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten, in Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Hausfläche zulässig.
6. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)  
6.1 Baugrenze für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Höhe der fertigen Straße, gemessen in der Straßennitte an der Grundstückszufahrt.  
6.2 Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauten unberücksichtigt.
- 6.3 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.
- 6.4 Die maximale Traufhöhe beträgt bezogen auf Straßenniveau in Höhe der Grundstückszufahrt 4,50 m. Als Traufhöhe gilt die Höhe im Schnittpunkt der Fassadenaußenseite mit der Außenseite der Dachdeckung.
- 6.5 Die maximale Firsthöhe beträgt bezogen auf Straßenniveau in Höhe der Grundstückszufahrt 10,00 m.
- 6.6 Die genannten Trauf- und Firsthöhen sind nicht auf untergeordnete Bauteile wie Schornsteine und Antennen anzuwenden.
- 6.7 Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.
7. Erhaltung von Gehäusen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)  
Im Plangebiet vorhandene Laubdächer mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neuanlagen auf dem Grundstück zu schaffen. Bei Verlust ist Ersatz gleicher Art durch Pflanzung von drei Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu schaffen.

## Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

1. Dächer  
1.1 Es sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30°/45° zugelassen. Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der BauNVO können nach mit Baubehör abgestimmten Auflagen auf dem Grundstück zu schaffen. Nutzflächen von jeweils 60 m<sup>2</sup> nicht überschritten.
- 1.2 Für die Dachdeckung ist nur Material mit matter Oberfläche in roten bis rötlichen Farbtönen oder anthrazit zulässig. Einseitigen sowie Schrägen sind zulässig.
- 1.3 Bestehende Flachdächer und Sonderformen genießen Bestandsschutz und können bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen beibehalten werden.
2. Außenwände  
2.1 Für die äußere Gestalt der baulichen Anlagen ist Verblendenwerk in den Farbtönen rot bis rötbraun zu verwenden.  
2.2 Untergeordnet, z.B. an Treppenhäusern bis zu 40 % der Außenwände sowie für Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.
- 2.3 Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz. Vorhandene Fassadenmaterialien und Gestaltungen können auch bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen beibehalten werden.
3. Werbeanlagen  
3.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Gebel zulässig.  
3.2 Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 1,00 m, die Gesamtfläche je Werbeanlage auf 2,00 m<sup>2</sup> beschränkt.  
3.3 Werbeanlagen an Gebäuden, die den Namen des Unternehmens wiedergeben, dürfen in Ausnahmefällen auch proportional zur Straßenhöhe 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 Fahnenmasten und Flaggen.  
3.5 Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.  
3.6 Ausnahmeweise sind im Sinne des Bestandsschutzes größere Werbeanlagen zulässig. Bei Ersatz bestehender Werbeanlagen dürfen die vorherigen Ausmaße jedoch nicht überschritten werden.  
3.7 Beleuchtete Werbeanlagen müssen in der Zeit von 24.00 bis 06.00 Uhr ausgeschaltet werden.
4. 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.
5. Ordnungswidrigkeiten  
Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB

**Präambel**  
Aufgrund des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hammah in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 15 „Dorfkerne Hammah - Mitteldorf - Groß Sterneberg“ folgende Erhaltungssatzung beschlossen:

**§ 1 Geltungsbereich**  
Die Erhaltungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Dorfkerne Hammah - Mitteldorf - Groß Sterneberg“.

**§ 2 Ziel der Erhaltungssatzung**  
Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Gestalt im Sinne von § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Im Geltungsbereich soll die Erhaltung der Eigenart vor dem Strukturwandel der Landwirtschaft betroffenen Dorfkerne und ihrer städtebaulichen Gestalt sichergestellt werden.

**§ 3 Genehmigungsvorbehalt**  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Dorfkerne Hammah - Mitteldorf - Groß Sterneberg“ wird bestimmt, dass der Abruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.  
Mit dem Beschluss über die Aufstellung dieser Erhaltungssatzung und örtlicher Bekannmachung, ist § 15 Abs. 1 (Zulassung von Baugesuchen) auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.

**§ 4 Zuständigkeit, Verfahren**  
Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

**§ 5 Ordnungswidrigkeiten**  
Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung abtrifft oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro bestraft werden.

**§ 6 Inkrafttreten**  
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 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 Bebauungsplan Nr. 15 "Dorfkerne Hammah, Mitteldorf, Groß Sterneberg", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, auf Beschluss beschlossen.

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

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 "Dorfkerne Hammah, Mitteldorf, Groß Sterneberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht.

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

**Planunterlagen**  
Liegenschaftskarte (ALK)  
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 1, 2, 3, § 9 Abs. 1 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dez. 2002, Nds. OVBV, 2002, S. 5). Alle Vervielfältigungen gehen z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen so wie Speicherung auf Datenträgern.  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch akkurat. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den \_\_\_\_\_ (Katasteramt Stade)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
Cappel + Partner, Poststr. 27, 21709 Himmelhörn  
Tel. 04144-2079-10 Fax 04144-2079-11, Email: info@cappel-partner.de

Himmelhörn, den \_\_\_\_\_ (Stadtplaner)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zur Verfügung und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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 \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

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

**Verletzung von Vorschriften**  
Inhaber von zwei Jahren nach Inkrafttreten dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächenutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsverganges beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

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

**Übersichtsplan M 1 : 25.000**

Gemeinde Hammah  
Samtgemeinde Himmelhörn - Landkreis Stade

**Bebauungsplan Nr. 15 "Dorfkerne Hammah - Mitteldorf - Groß Sterneberg"**  
mit örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung  
Einlicher Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Gemeinde Hammah  
Bahnhofstraße 49  
21714 Hammah  
Tel. 04144-2477, Fax 04144-5410

Planverfasser:  
cappel + partner  
architektur und stadtplanung  
Poststr. 27, 21709 Himmelhörn  
Tel. 04144 - 2079 10, Fax 2079 11

Stand: Satzungsbeschluss, Dezember 2006