

# SATZUNG DER GEMEINDE HIMMELPFORTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 "Mehrgenerationenwohnen Forth"

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Himmelporten diesen Bebauungsplan Nr. 41 "Mehrgenerationenwohnen Forth" im Verfahren nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung als Satzung beschlossen.

Himmelporten, den ..... (Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Himmelporten hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 "Mehrgenerationenwohnen Forth" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Himmelporten, den ..... (Bürgermeister)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Himmelporten 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 ..... ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Himmelporten, den ..... (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Himmelporten 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.

Himmelporten, den ..... (Bürgermeister)

**In-Kraft-Treten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

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

Himmelporten, den ..... (Bürgermeister)

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:500  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Regionaldirektion Otterndorf © 2021

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 18.11.2021). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

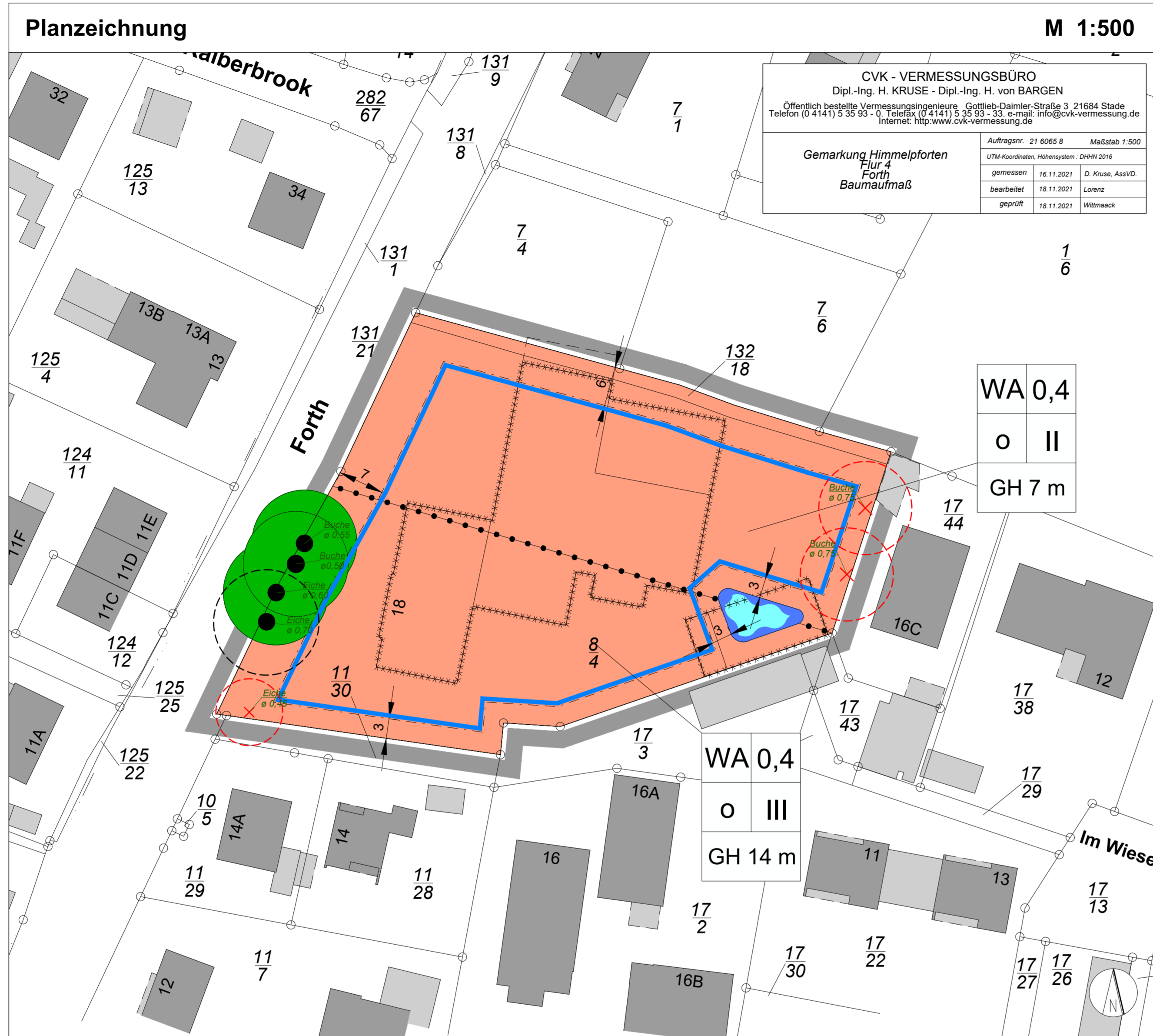
Stade, den ..... (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

**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)



## Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig.  
Nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)  
Bezugshöhe für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte mittig zum Grundstück. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile überschritten werden.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)  
3.1 Nebenanlagen, die Gebäude sind, i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, sind zwischen Baugrenze und angrenzender Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.  
3.2 Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**4. Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB)  
4.1 Für den in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Baumbestand werden folgende Festsetzungen zum Baumschutz getroffen:  
Alle als zu erhaltend festgesetzten Bäume, mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, gemessen in 1 m Höhe sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind auf dem gleichen Grundstück neue Bäume gemäß Pflanzenliste a anzupflanzen (bis 8 Ersatzpflanzungen). Zum Stamm darf bei Errichtung von Stellplätzen ein Mindestabstand entsprechend des Kronenbereiches nicht unterschritten werden.  
Ab der 9. Ersatzpflanzung wird eine externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Drochtersen / Theisbrüggermoor, Flur 31, Teilbereich des Flurstückes 7/2 zugeordnet.

Auf der Grünlandfläche sind alte regional typische Obstbäume der Pflanzenliste b als Streuobstwiese zu pflanzen. Zwischen den Reihen ist ein Abstand von 12 m und in den Reihen ein Abstand von 8 m einzuhalten. Die Bäume sind durch einen Pfahl zu sichern und durch geeignete Stammschutzmanschetten vor Wildverbiss zu schützen.

Neuanpflanzungen sind mit einem Stammumfang von mind. 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Anzahl der Neuanpflanzungen richtet sich nach dem Stammdurchmesser des vorhandenen Baumes.  
• Bei Verlust ist je Baum mit einem Stammdurchmesser von > 40 cm ein Ausgleich durch die Anpflanzung drei neuer Bäume gemäß Pflanzenlisten erforderlich.  
• Für Bäume mit einem Stammdurchmesser > 50 cm ist ein Ausgleich durch die Anpflanzung vier neuer Bäume gemäß Pflanzenlisten erforderlich.

**Pflanzenliste a:** Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Flatterulme (Ulmus laevis).  
**Pflanzenliste b:** Apfelsorten: Knebusch, Martini, Rotfranch, Finkenwerder Herbstprinz, Grafensteiner, Roter Finkenwerder Herbstprinz, Roter Altländer Pfannkuchenapfel, Holländer Prinz, Uelzener Rambur, Münsterländer Borsdorfer, Landsberger Renette, Sestermühler Zitronenapfel, Ontario, Roter Boskoop, Holsteiner Cox, Goldparmäne. Birnensorten: Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Ohnhüschchen.

4.2 Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einem ausreichend starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.  
Bei überwiegend überbauten Tiefgaragen kann von einer Begrünung abgesehen werden.  
Oberirdische Seitenwände von Tiefgaragenzufahrten sind mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen oder hinter einer immergrünen Hecke unterzubringen.

## Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

**Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 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, z.B. II (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)  
GH maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

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

**Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

**Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a und b BauGB)

**Sonstige Planzeichen**  
Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 41 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter**  
vorhandene Grundstücksgrenzen  
Flurstücksnummern, z.B. 8/4  
Gebäude mit Nebengebäude  
Bemaßung in Metern, z.B. 3  
Baum wird begutachtet und Fällung beantragt  
wegfallender Baum  
abzubrechende Gebäude

**Nutzungsschablone** (vgl. textl. Festsetzungen)

| Art der baulichen Nutzung          | Grundflächenzahl (GRZ)           |
|------------------------------------|----------------------------------|
| zulässige Bauweise                 | zulässige Zahl der Vollgeschosse |
| maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) |                                  |

## 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. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**  
2.1 Bauzeitenregelung für Gebäudeabriss: Der Gebäudeabriss hat außerhalb der Aufzuchtzeit der Fledermäuse (Mai bis September) und Brut- und Aufzuchtzeit der Gebäudebrüter (Mai bis September) zu erfolgen. Für Eulenarten und weitere gebäudebrütende Vogelarten vor Abriss im März bis April eine Begehung der Gebäude durch eine fachkundige Person, insbesondere des Dachbodens des Wohngebäudes, zum Ausschluss von Nist- und Brutstätten (Eulenarten) und Brutstätten (allgemeine Vogelarten) zu erfolgen. Mögliche Fledermaus-Quartiere sind zu erhalten, dürfen ansonsten aber nur im Zeitraum Dezember bis April abgerissen werden, wenn eine Nutzung als Zwischenquartier durch Fledermäuse nicht zu erwarten ist. Alternativ sind die Gebäude vorab durch eine fachkundige Person auf Besatz zu prüfen und dürfen nur bei fehlendem Besatz abgerissen werden bzw. nur in der Zeit von März bis April, damit vorhandene Tiere ausweichen können, ohne durch niedrige Temperaturen bedroht zu sein.  
2.2 Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen: Bei der Beseitigung von Bäumen und weiterer Gehölzbestände ist die gesetzlich vorgeschriebene Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung zu berücksichtigen, um die Tötung und Verletzung potenziell anwesender Brutvögel sowie deren Gelege und Jungvögel zu vermeiden. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.  
Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von potentiell vorkommenden Fledermäusen ist für die Fällung von Bäumen eine verlängerte Ausschlussfrist bis Ende November zu berücksichtigen. Alternativ sind die Höhlen vorab durch eine fachkundige Person auf Besatz zu prüfen, eine Fällung von Bäumen darf nur bei fehlendem Besatz erfolgen.  
2.3 Umweltbaubegleitung (Kontrolle Gebäude und Bäume): Vor Gebäudeabriss zur Umsetzung des Bebauungsplans sind im Rahmen einer Umweltbaubegleitung die abzureißenden Gebäude durch eine fachlich geeignete Person auf Besatz durch Fledermäuse und Vögel zu kontrollieren. Falls Gebäudebereiche als Winterquartier geeignet sind, sind diese im Inneren auf Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen. Sollte eine Quartiernutzung durch Fledermäuse und / oder eine Nist- oder Brutstätte von Eulenarten festgestellt werden, sind die Abbrucharbeiten 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.

2.4 Außenbeleuchtung: Für eine gegebenenfalls erforderliche Außenbeleuchtung sind mit Leuchtdioden bestückte Lampen vom Typ "warm-weiß" zu verwenden, da diese deutlich weniger Nachtsinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen. Als Lichtfarbe ist ein warmweißes Licht von 3.000 Kelvin oder weniger zu verwenden. Leuchtentänge sind so abzuzeichnen, dass Insekten oder sogar größere Tiere nicht eindringen können. Die Lampen dürfen nicht in das Umfeld abstrahlen.  
2.5 Zum vorgezogenen Ausgleich des Verlustes von Fledermaus-Tagesverstecken sind im Umfeld drei Fledermauskästen an Bäumen anzubringen.

**3. Kompensationsmaßnahme auf externer Fläche**  
Für den unvermeidbaren Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope (Verlust von Bäumen) wird eine Kompensationsfläche in der Gemarkung Drochtersen / Theisbrüggermoor, Flur 31, Teilbereich des Flurstückes 7/2 zugeordnet.

**4. Baumschutz**  
Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

**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, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

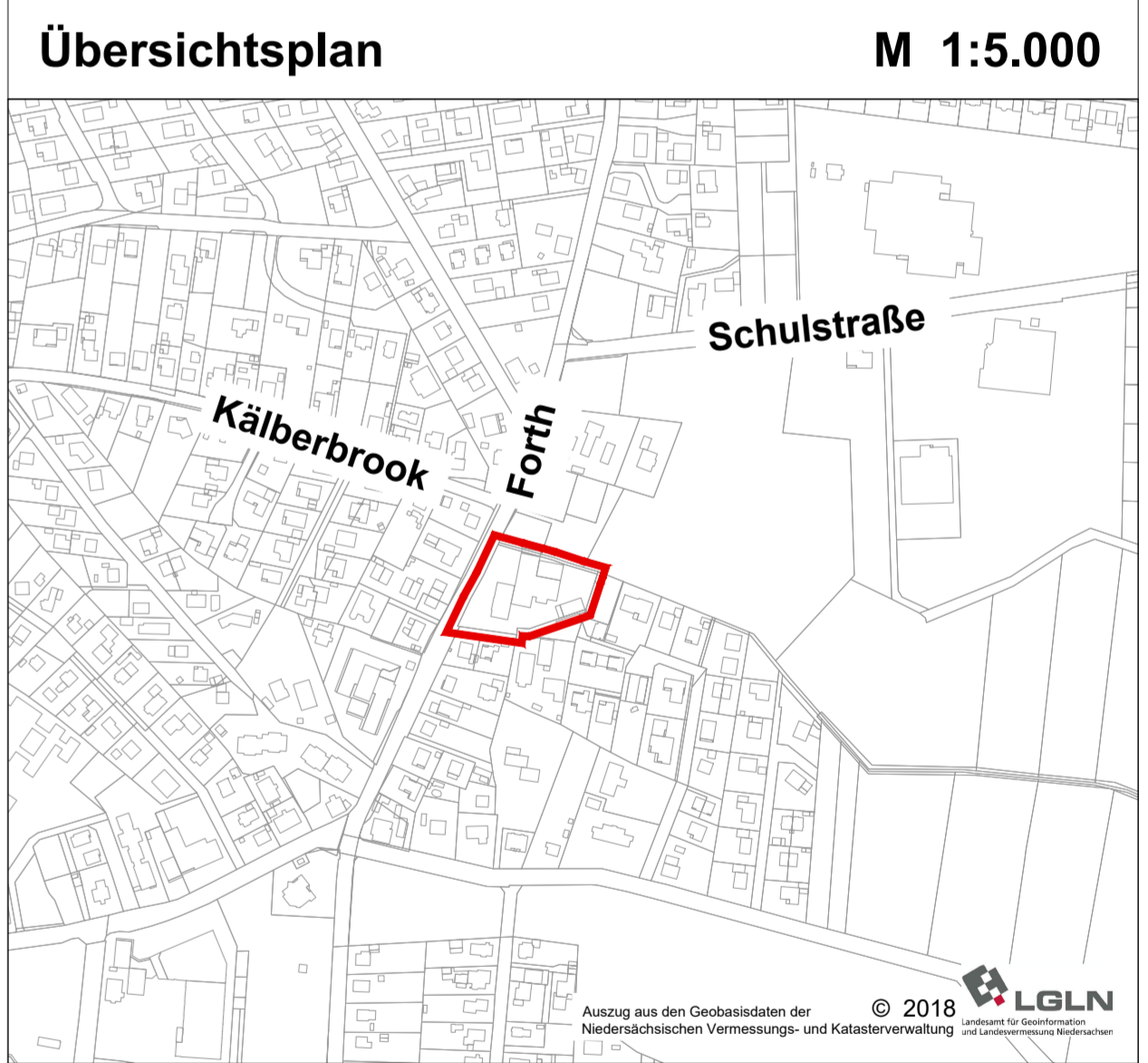
## Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 1 u. 3 NBauO)

**1. Fassaden**  
Für die Außenwände der Gebäude ist Ziegelmauerwerk zu verwenden. Es sind nur Materialien mit matter, nicht glänzender Oberfläche zu verwenden. Auf Teilflächen sind bis 40 % andere Materialien zulässig.

**2. Dächer**  
2.1 Die Dachneigung von Hauptgebäuden beträgt mindestens 8 Grad.  
2.2 Für die Dacheindeckung sind nur Materialien mit matter, nicht glänzender Oberfläche zulässig. Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie auf oder in den Dachflächen sowie die extensive Begrünung von Dächern sind ebenfalls zulässig und erwünscht.  
Für die Dacheindeckung untergeordneter Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist auch Glas zulässig.

**3. Einstellplätze**  
Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohnung mit mehr als 55m² Wohnfläche mindestens 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen. Für kleinere Wohnungen ist mindestens 1 Stellplatz anzulegen. Für Gewerbeflächen ist je 35m² mindestens 1 Stellplatz zu schaffen.

**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 bis zu 500.000 Euro geahndet werden.



Gemeinde Himmelporten  
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelporten - Landkreis Stade

## Bebauungsplan Nr. 41 "Mehrgenerationenwohnen Forth"

Satzungsbeschluss Dezember 2022  
Maßstab 1:500

**Gemeinde Himmelporten**  
Mittelweg 2  
21709 Himmelporten  
Tel. 04144 20 99 0  
info@oldendorf-himmelporten.de

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