

# SATZUNG DER GEMEINDE HAMMAH ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 11 „An der Molkerei - 2. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hammah diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "An der Molkerei - 2. Abschnitt", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hammah, den \_\_\_\_\_ (Der Gemeindedirektor)

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "An der Molkerei - 2. Abschnitt" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Hammah, den \_\_\_\_\_ (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 \_\_\_\_\_). 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 \_\_\_\_\_ (öffentl. best. Vermessungsig.)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh,  
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10 Fax -2179 11

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

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (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 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Hammah, den \_\_\_\_\_ (Der Gemeindedirektor)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hammah, den \_\_\_\_\_ (Der Gemeindedirektor)

**In-Kraft-Treten**  
Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ist gemäß § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

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

## Textliche Festsetzungen

**Hinweis: Es gilt die Bauantragsverordnung (BauAnVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).**

**1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**  
Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie von Außenwand und Dach auf der Traufenseite. Bezugspunkt für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist das Niveau der ausgebauten Straßen in Höhe des Grundstückes.

**2. Versickerung von Regenwasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

**3. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)**  
3.1 Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum, z.B. Eberesche, Sandbirke, Feldahorn oder Hainbuche, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

3.2 Je vier versiegelte Stellplätze ist ein zusätzlicher standortheimischer Laubbaum aus der nachfolgenden Gehölzliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten: Stieleiche, Sandbirke, Vogelkirsche oder Feldahorn. Diese Anpflanzungen sind im Zusammenhang mit der Errichtung der Stellplätze vorzunehmen.

3.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen ist je 2 m<sup>2</sup> ein Gehölz zu pflanzen. Hierfür sind zulässig: Stieleiche, Traubeneiche, Kastanie, Linde, Buche, Birke, Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Vogelbeere, Haselnuss, Holunder Schneeball, Pfaffenhütchen und Brombeere.

3.4 Nadelgehölze sind lediglich als einzelne untergeordnete Elemente zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

## Planzeichenerklärung

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

**GE** Gewerbegebiet (§ 9 (1) 1 BauGB, § 8 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

**0,6** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 0,8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**TH** maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)  
**FH** maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**—** Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

#### Verkehrsflächen

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

#### Grünflächen

**■** Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)

**○** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

#### Sonstige Planzeichen

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
zulässige Traufhöhe in Metern über Bezugspunkt	zulässige Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt

### 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

**○** vorhandene Grundstücksgrenzen  
**6** Flurstücksnummern  
**■** vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden  
**12,5** Bemaßung in Metern  
**■** Geltungsbereiche anderer Bebauungspläne

## Planzeichnung



**CVK - VERMESSUNGSBÜRO**  
Dipl.-Ing. H. KRUSE - Dipl.-Ing. H. von BARGEN  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Gottlieb-Daimler-Straße 3 21684 Stade  
Telefon (0 4141) 5 35 93 - 0, Telefax (0 4141) 5 35 93 - 33, e-mail: info@cvk-vermessung.de  
Internet: http://www.cvk-vermessung.de

Auftragsnr.: 18 6007 0	Maßstab 1:1000
UTM-Koordinatensystem	
gemessen	---
bearbeitet	22.02.2018 Ritzloff
geprüft	22.02.2018 Haupt

Gemarkung Mittelsdorf  
Flur 1, 2  
Bebauungsplangrundlage  
B-Plan Nr. 11 "An der Molkerei"  
B-Plan Nr. 23 "Erweiterung Osterreichen"

## Maßstab 1 : 1.000

## Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

**1. Materialien**  
Für Außenbauteile sind nur nicht hochglänzende Materialien zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

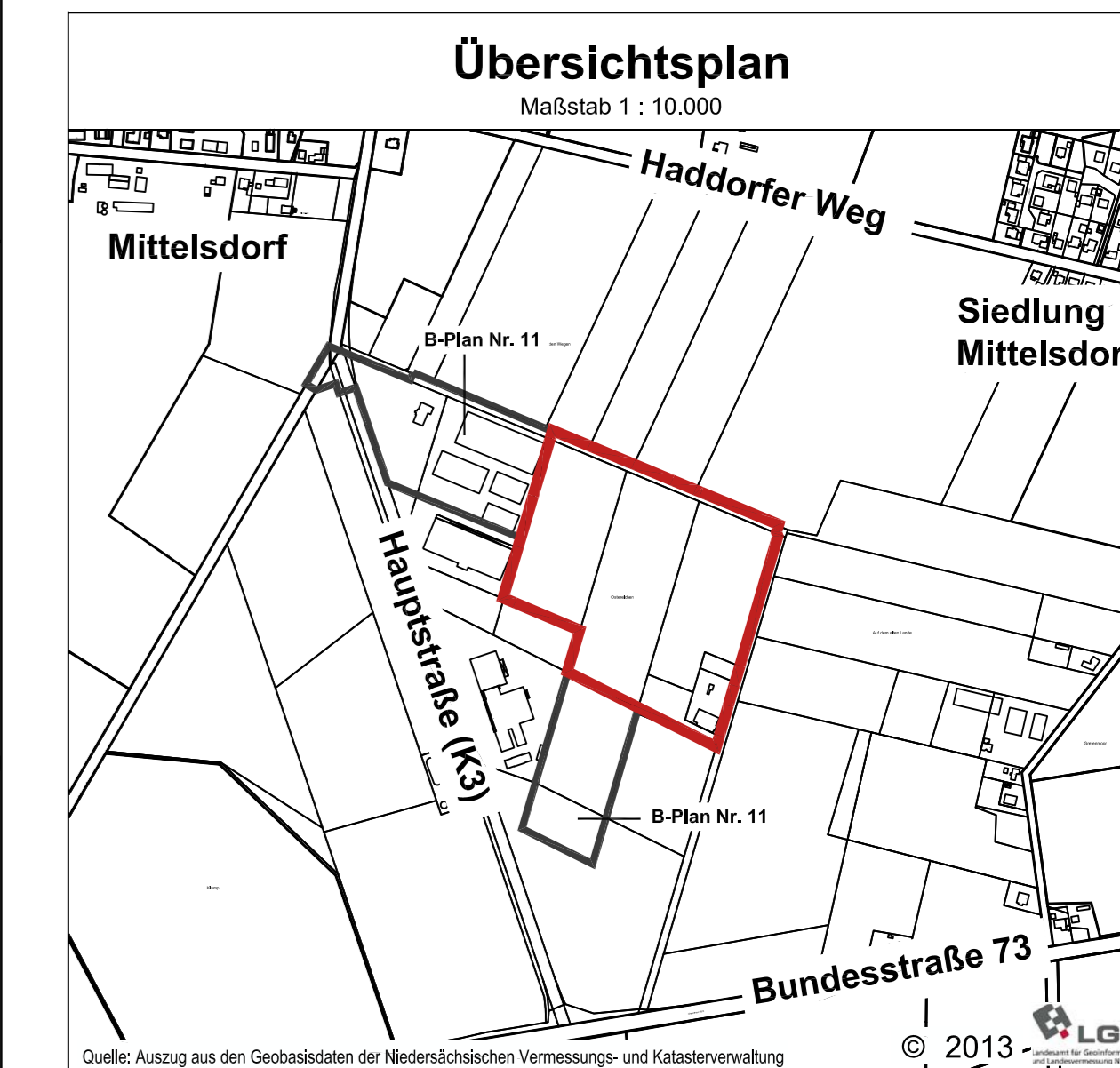
**2. Werbeanlagen**  
Werbeanlagen dürfen oberhalb der zulässigen Traufhöhe nicht angebracht werden. Selbstleuchtende oder mit wechselnden Lichteffekten arbeitende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeschriften dürfen maximal 1,00 m hoch sein.

## Hinweise

**1. Berücksichtigung der örtlichen Bauvorschriften**  
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können gem. § 80 Abs. 5 NBauO als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

**2. Wasserrechtliche Erlaubnis**  
Die Versickerung bedarf im Einzelfall der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Stade.

**3. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen**  
Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.



Gemeinde Hammah  
Landkreis Stade

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "An der Molkerei - 2. Abschnitt" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss Juni 2018

**Auftraggeber:** Gemeinde Hammah, Bahnhofstraße 49, 21714 Hammah  
**Planverfasser:** cappel + kranzhoff Stadtentwicklung und planung gmbh, Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel. 04144 - 2179 10, mail@ck-stadtplanung.de