SATZUNG DER GEMEINDE HAMMAH ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18 "Erweiterung Ostereichen - 1. Abschnitt" mit örtlichen Bauvorschriften

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. 18 "Erweiterung Ostereichen - 1. Abschnitt", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hammah, den _____
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Erweiterung Ostereichen - 1. Abschnitt" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Hammah, den _____
(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersachsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN **Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen**
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 (Stand vom 07.03.2017). 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. Vermessungsing.)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Partner,
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 Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans 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 ausgelegen.

Hammah den _____
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans 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 _____
(Bürgermeister)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am_____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hammah, 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.

Hammah, den _____
(Bürgermeister)

Textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
Im GE sind von den nach § 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO genannten Nutzungsarten Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des periodischen Bedarfs* nur in unmittelbarer Verbindung mit der Produktionsstätte (Handwerks- oder Gewerbebetrieb) zulässig (§ 1 (9) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO), wenn sie dem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

3. Höhen baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und (6) BauGB)
3.1. Die Traufhöhe im Gewerbegebiet (GE) darf 10,00 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt die Höhe im Schnittpunkt der Fassadenaußenseite mit der Außenseite der Dacheindeckung.
3.2. Die Firsthöhe im Gewerbegebiet darf 12,00 m nicht überschreiten.
3.3 Jeweiliger Bezugspunkt für die zulässigen First- und Traufhöhen ist das Niveau der angrenzenden Straße im Bereich der Grundstückszufahrt.
3.4 Die genannten Trauf- und Firsthöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine und Antennen überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Bauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)
5.1 – nicht zutreffend **–**
5.2 Im Straßenraum sind im Abstand von höchstens 20 m standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
5.3 Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
5.4 Für die im Plangebiet anzupflanzenden Laubbäume kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde oder Sommerlinde. Die Pflanzenqualität der Bäume hat mindestens zu betragen: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, durch Pfähle zu sichern und vor Wildverbiss zu schützen.
5.5 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölz zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.
5.6 Im Plangebiet sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm gemessen in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
5.7 Bei Verlust anzupflanzender oder zu erhaltender Laubbäume sind innerhalb des Plangebietes als Ersatz zwei Bäume der gleichen Baumart mit einem Stammumfang (STU) von 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Planzeichenerklärung

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
GE — Gewerbegebiet (§ 9 (1) 1 BauGB, § 8 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung
0,7 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,7 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
1,0 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 1,0 (§ 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)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a — abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)
Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen
6/49 — Flurstücksnummern
vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
16,4 — Bemaßung in Metern

Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000

Planunterlage:

CVK - Vermessungsbüro
Dipl.Ing. H. KRUSE - Dipl.Ing. H. von BARGEN - Öffentl. best. Vermessungsing. , 21684 STADE

Gemarkung: Mittelsdorf
Flur 2
Bebauungsplangrundlage
B-Plan Nr. 18
"Erweiterung Ostereichen - 1. Abschnitt"

Auftragsnummer *17 6005 3*		Tel.: 04141/53593-0 Fax: 04141/53593-33 Mail: info@cvk-vermessung.de
Maßstab	*1:1000*	*UTM-Koordinaten*
bearbeitet	*07.03.17*	*S.-Hartmann*
geprüft	*07.03.17*	*Haupt*

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

1. Dächer
Für die Dacheindeckung ist nur nicht hochglänzendes Material in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind im gesamten Plangebiet zulässig.

2. Werbeanlagen
2.1. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig.
2.2. Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 1,00 m, die Gesamtfläche je Werbeanlage auf 4,00 m² beschränkt.
2.3. Werbeanlagen an Gebäuden, die den Namen des Unternehmens wiedergeben, dürfen in Ausnahmefällen auch proportional zur Schrifthöhe größere Längen aufweisen.
2.4. Freistehende Werbeanlagen dürfen zudem eine maximale Gesamthöhe von 5,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen aus Fahnenmast und Flaggen.
2.5. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.

Hinweise

1. Erläuterung der Definitionen (aus GIF Definitionenkatalog Arbeitskreis Handel, August 2000, S. 5)

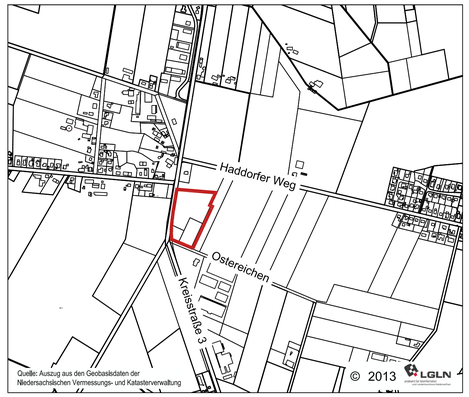
*** Periodischer Bedarf ("täglicher Bedarf")**
Alle Waren mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus. Im wesentlichen Nahrungs- und Genußmittel (NuG) sowie kurzfristiger Verbrauchsgüterbedarf {(VG) = Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (WPR), Haushaltspapierwaren, Parfümerie-, Drogerie- und frei verkäufliche Pharmaziewaren, Zeitungen und Zeitschriften (ohne Abonnements) sowie Schnittblumen und Heimtierfutter}.

*** Aperiodischer Bedarf**
Alle übrigen Waren mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus. Gebrauchsgüter (GG) für den mittel- und langfristigen Bedarf sind bspw. Textilien / Bekleidung, Einrichtungsgegenstände, elektrotechnische / elektronische Erzeugnisse und sonstige Hartwaren.

2. Berücksichtigung der örtlichen 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 50.000 Euro geahndet werden.

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 10.000



Gemeinde Hammah
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Erweiterung Ostereichen - 1. Abschnitt"
mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss Juni 2017

Auftraggeber:
Gemeinde Hammah
Bahnhofstraße 49
21714 Hammah

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144 - 2179 10, stadtplanung@cap-plan.de