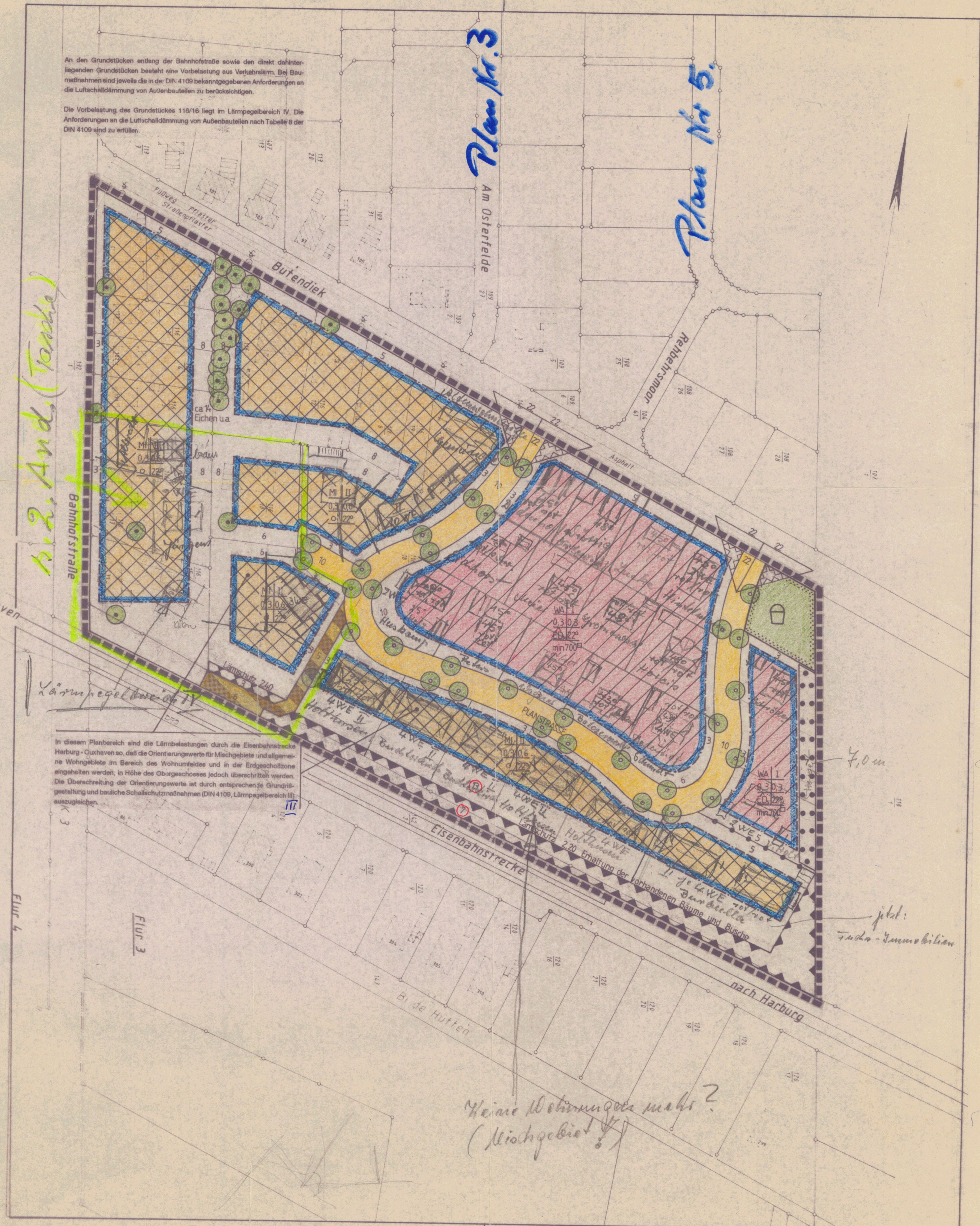
HAMMAH BEB. PL. NR. 9
„AN DER BAHN"

+ 1. Änderung (Balkone an Südseite) s. Tasche
s. 2. Änderung (Tasche)

Textveränderungen / Mindestgrundstücksgröße

46



Dr.-Ing. Gerhard Clasen,
Dipl.-Ing. Hans Joachim Voss, Dipl.-Ing. Holger Kruse
Öffentlich best. Vermessungsingenieure, W - Stade, Brinkstraße 36, Tel. 04141/62322, Fax 68166

Lageplan

Gemeinde Hammah Gemarkung Hammah Flur 3	Auftragsnummer 9242544 Maßstab 1 : 1000
Stade, 03. Juni 1992	gezeichnet Wichel VT geprüft Schmidt VT

Planzeichenerklärung

MI Mischgebiet = überbaubare Grundstücksfläche, (vgl. Textfestsetzungen) (Art der baulichen Nutzung § 9(1) Ziff.1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) = überbaubare Grundstücksfläche, (Art der baulichen Nutzung § 9(1) Ziff.1 BauGB)

0.3 Grundflächenzahl (GRZ) (Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Ziff.1 BauGB)

0.6 Geschoßflächenzahl (GFZ) (Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Ziff.1 BauGB)

I zulässige Zahl der Vollgeschosse = 1 (Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Ziff.1 BauGB)

o offene Bauweise (zulässige Bauweise § 9(1) Ziff.2 BauGB)

ED offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser (zulässige Bauweise § 9(1) Ziff.2 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9(1) Ziff.11 BauGB)

Verkehrsfläche (§ 9(1) Ziff.11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) Ziff. 11 BauGB) Fuß- und Fahrradweg

Baugrenze (Bauweise § 9(1) Ziff.2 BauGB)

Nutzungsabgrenzung (§ 1(4) und § 16(5) BauNVO)

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1) Ziff.25 Buchstabe b BauGB) vgl. Textfestsetzungen

Kinderspielplatz 700 qm (§ 9(1) Ziff.22 BauGB)

Lärmschutzwall mit Bepflanzung (§ 9(1) Ziff.24 u. 25 BauGB) vgl. auch Textfestsetzungen

Sichtdreieck von Bebauung freizuhalten vgl. auch Textfestsetungen (§ 9 (1)Ziff. 10 BauGB)

Erhaltung von Einzelbäumen (Laubbäume) (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbäume (Laubbäume) § 9 (1) Ziff. 25 BauGB)

Erhaltung von Baumgruppen (Laubbäume) (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB) teilweise mit Angabe der Baumzahl, wenn nicht jeder Baum einzeln verzeichnet ist.

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Mindest-Dachneigung

Mindestgrundstücksgröße

Textfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
In den als Mi (Mischgebiet) ausgewiesenen Bereichen werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe § 6 (2) Nr 6 BauNVO
- Tankstellen § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.

Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Ziff.3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße wird in den für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehenen und als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereichen mit 700 m² festgesetzt.

Pflanzgebote u. Bindungen (§9(1) Ziff.25 b BauGB)
Pflanzgebot für Laubgehölze: Auf jedem Grundstück ist mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum aus der der Begründung beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen und zu pflegen.

Ortsrandeingrünung: Darüberhinaus ist am östlichen Siedlungsrand eine Fläche mit Bindungen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf den betroffenen Grundstücken sind als Beitrag zur landschaftsgerechten Gestaltung des Ortsrandes jeweils mindestens zwei mittel- bis großkronige Laubbäume und fünf Sträucher aus der in der Anlage beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Baumschutz: Die als erhaltenswert im Plan verzeichneten Laubbäume sind zu schützen und zu pflegen.

Gehölze: Nadelgehölze sind lediglich als einzelne untergeordnete Elemente zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden. Bepflanzungen sollen sich an der beigefügten Pflanzenliste orientieren.

Lärmschutzwall: Der Lärmschutzwall ist landschafts- und ortsgerecht zu begrünen. Die vorhandenen Gehölze am Bahnsteig sind zu erhalten.

Sichtflächen (§ 9 (1) Ziff.10 u. § 9 (6) BauGB)
Der Bereich der Sichtdreiecke ist von Bebauung freizuhalten. Einfriedungen dürfen nicht höher als 80 cm sein und die Sicht nicht behindern.

Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)
Die Höhenlage der Baukörper ist so festzusetzen, daß der Fertigfußboden im Erdgeschoß nicht höher als 50 cm über dem Niveau der Straßenmitte vor dem Grundstück liegt. Die Traufhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden nicht größer als 4.75 m sein. Die Traufe ist die Schnittlinie von Außenwand und Dachfläche.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 56 Ziff.1 NBauO)
Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk mit rotem bis braunem Farbton zu verwenden; für Teilflächen (bis zu 30% der Außenwandfläche ohne Anrechnung von Fenstern oder sonstigen Glasflächen) bzw. untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen sind andere Materialien zulässig. Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung größer 22° zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Garagen können auch mit Flachdächern versehen werden.

Lärmschutz (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)
An den Grundstücken entlang der Bahnhofstraße sowie den direkt dahinterliegenden Grundstücken besteht eine Vorbelastung aus Verkehrslärm. Bei Baumaßnahmen sind jeweils die in der DIN 4109 bekanntgegebenen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu berücksichtigen.

Die Vorbelastung des Grundstückes 116/16 liegt im Lärmpegelbereich IV. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 sind zu erfüllen.

In der an die Bahnanlage angrenzenden Bauzeile sind die Lärmbelastungen durch die Eisenbahnstrecke Harburg - Cuxhaven so, daß die Orientierungswerte für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete im Bereich des Wohnumfeldes und in der Erdgeschoßzone eingehalten werden, in Höhe des Obergeschosses jedoch überschritten werden. Die Überschreitung der Orientierungswerte ist durch entsprechende Grundrißgestaltung und bauliche Schallschutzmaßnahmen auszugleichen. Außenbauteile müssen den Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich genügen. Balkone sind an der Südseite dieser Bauzeile nicht zulässig. Vergl. aber 1. Änderung

3. Ausfertigung

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert am 23.09.90 (BGBl. II S.885, 889, 1122) und § 1 Abs. 2 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WoBauErlG) in der Fassung vom 17.05.90 (BGBl. Nr.24), §§ 56, 97, 98 und 91 Abs.3 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986 (Nds.GVBl.S.157), zuletzt geändert am 19.09.1989 (Nds.GVBl. S.345) und des § 40 (6) der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.82 (Nds.GVBl. Nr.28, S.229), zuletzt geändert am 17.12.91 (Nds.GVBl. Nr. 48, S 365) hat der Rat der Gemeinde Hammah diesen Bebauungsplan Nr.9 "An der Bahn" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Hammah, den 27.05.93 (L.S.) gez. Knop — stellv. ~~Der~~ Bürgermeister — gez. Breuer — Der Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.08.92 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.9 "An der Bahn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.9.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Hammah, den 27. MAI 1993 (L.S.) gez. Breuer — Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 8.12.92 dem Entwurf des Bebauungsplans, den Textfestsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.01.93 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 26.1.93 bis 1.3.93 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hammah, den 27. MAI 1993 L.S. gez. Breuer — Der Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 3.3.93 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans, den Textfestsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 9.3.93 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 25.3.93 bis 26.4.93 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hammah, den 27. MAI 1993 (L.S.) gez. Breuer — Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.05.93 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hammah, den 27. MAI 1993 (L.S.) gez. Breuer — Der Gemeindedirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ. STD 45/9) unter Auflagen / mit Maßgaben / ~~mit Ausnahme der durch~~ .... kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den 2.9.93 gez. Hennens (L.S) — Bezirksregierung (im Auftrag)

Bebauungsplan Nr. 9

der
Gemeinde Hammah
für das Gebiet

"An der Bahn"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

M. 1:1000

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom .... (Az.:....................) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am .... beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom .... bis .... öffentlich ausgelegenen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Hammah, den ____________________ Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

Hammah, den ____________________ Der Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hammah, den ____________________ Der Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hammah, den ____________________ Der Gemeindedirektor

Planunterlage

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 ____________________

Planverfasser
Diplom Ingenieure
Cappel - Holzer - Reinecke
Architekten & Stadtplaner
Poststraße 2, 2167 Himmelpforten, Telefon 04144-1526, Fax 04144-1016

gez. Himmelpforten, den 10. MAI 1993 Cappel ....c.