

SATZUNG DER GEMEINDE HAMMAH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 FÜR DEN BEREICH "ERWEITERUNG MITTELSDORF-SIEDLUNG" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (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. 16 "Erweiterung Mittelsdorf-Siedlung", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hammah, den _____ (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 "Erweiterung Mittelsdorf-Siedlung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 12.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Hammah, den _____ (Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Gemeinde Hammah, Gemarkung Mittelsdorf, Flur 2, Maßstab: 1:1.000

Auftragsnummer: 0960010

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 (1),(2),(3), § 9 (1) des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dez 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Als Vervielfältigung gilt z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen so wie Speicherung auf Datenträgern.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.01.2009). 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 _____ (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

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 02.03.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 23.04.2009 bis 25.05.2009 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Hammah, den _____ (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 28.05.2009 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hammah, den _____ (Bürgermeister)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan 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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und 6 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (2) 2 BauNVO genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.

1.3 In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, in Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.

3. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 700 m². Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 400 m² je Haushälfte.

4. Grundstückszufahrten (§ 9 (1) 4 u. 11 BauGB)

Zufahrten sind in höchstens 4 m Breite zulässig. Jedes Grundstück darf über höchstens eine Zufahrt verfügen. Ausnahmsweise können auch zwei Zufahrten zugelassen werden, wenn in einem Einzelhaus zwei Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen erschlossen werden. Bei Doppelhäusern sind zwei Zufahrten zulässig.

5. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (1) u. (3) BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Höhenlage der Baukörper festgesetzt, dass das Erdgeschoss nicht höher als 50 cm über dem Straßenniveau in Höhe der Grundstückszufahrt liegen darf.

Hinweis zu den textlichen Festsetzungen:

Gemäß § 47 NBauO wird bezüglich der Richtzahlen für Einstellplätze empfohlen, je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

5. Grünordnung (§§ 9 (1) 15 und 25 BauGB)

5.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (§§ 9 (1) 25a) und (6) BauGB) sind Gehölze gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen. Die private Grünfläche ist mit einer 3-reihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m fachgerecht zu bepflanzen. Die öffentliche Grünfläche ist mit einer 2-reihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m fachgerecht zu bepflanzen. Als Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe: 150 bis 200 cm, Sträucher: leichter Strauch, 1x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen. Die Anpflanzungen sind mit einem 1,6 m hohen Knotengeflechtzaun für 5 Jahre einzuzäunen.

5.2 Im Straßenraum sind einseitig im Abstand von höchstens 20 m standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde und Eberesche. Alternativ dürfen auch hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste B gepflanzt werden.

5.3 Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde und Eberesche. Alternativ dürfen auch hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste B gepflanzt werden.

5.4 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (§§ 9 (1) 25a) und (6) BauGB) sind Nadelgehölze auch als Einzelgehölze unzulässig.

Pflanzenliste A

Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Aspe (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Eingriffeliger-Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer-Holunder (Sambucus nigra), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Wildbreme (Pyrus pyrastra), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Ohrweide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea) und Brombeere (Rubus fruticosus), Brombeere und Holunder sollen nur sehr vereinzelt in die Anpflanzung eingebracht werden, da sie sich stark ausbreiten.

Pflanzenliste B

Apfelsorten: Knebusch, Martini, Rotfranz, Zitronenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Grafensteiner, Birnensorten: Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Ohnhüschchen.

Planzeichnung

Maßstab 1:1.000



Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und 9 (6) BauGB)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad- und Fußweg (§§ 9 (1) 11 und 9 (6) BauGB)

5. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen (§§ 9 (1) 15 und 9 (6) BauGB)
 Zweckbestimmung: Spielplatz
 Private Grünflächen (§§ 9 (1) 15 und 9 (6) BauGB)

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl GRZ
Bauweise	_____

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) i.V. m., §§ 56, 97, 98 NBauO)

1. Außenwände

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen sowie Putzfassaden zulässig. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen. Holzhäuser sind nicht zulässig.

2. Einfriedungen

Straßenseitig sind als Einfriedungen Jägerzäune und Drahtzäune unzulässig, soweit sie nicht in Hecken integriert sind.

3. Dächer

Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 bis 50 Grad zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 45 m² nicht überschritten wird. Für die Dacheindeckung ist nur Material mit matter oder engobierter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig. Hochglänzende Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zulässig, wenn diese mit der Neigung der Dachfläche verlegt werden.

Hinweise:

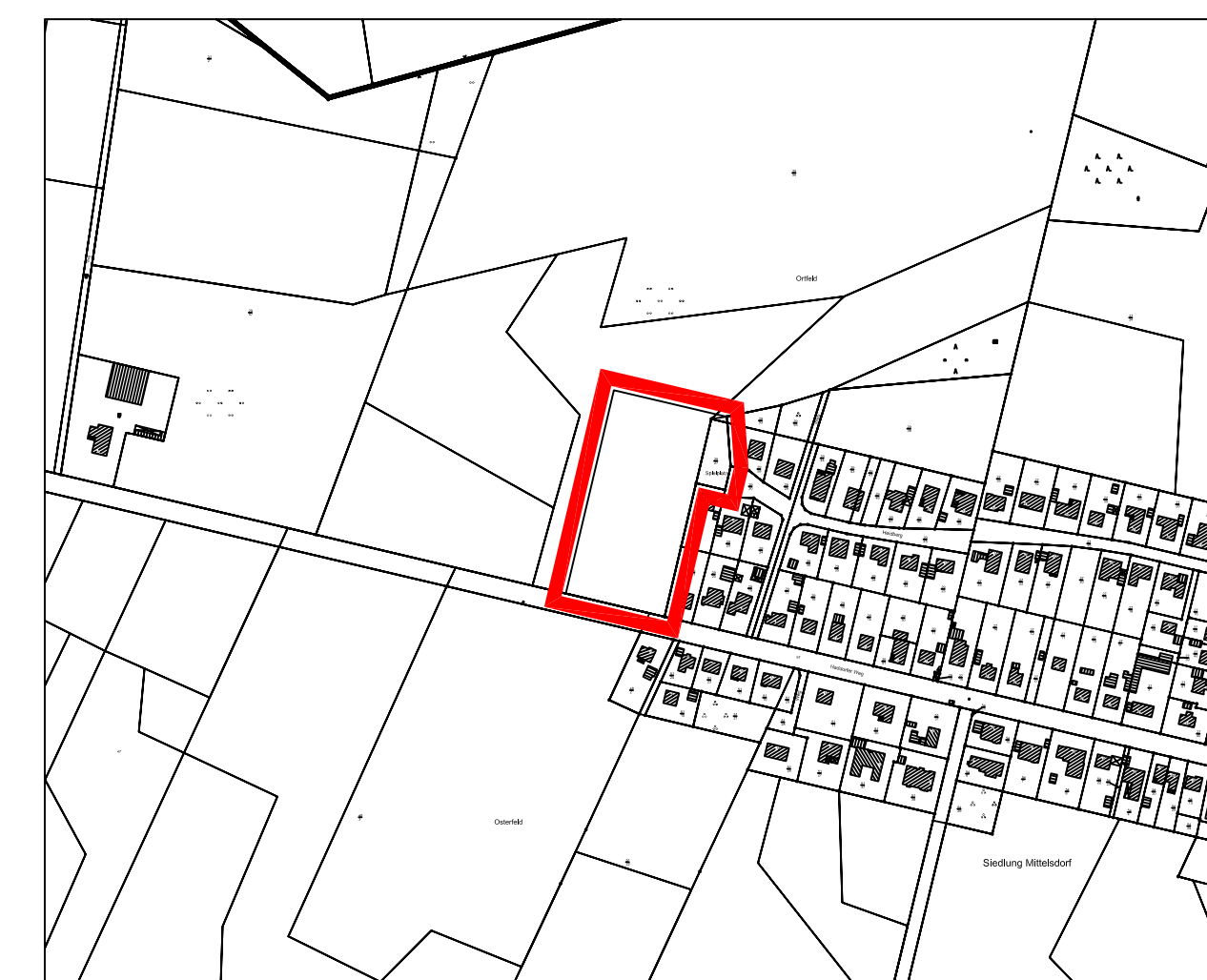
1. Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

2. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes Himmelpforten. Bei allen baulichen Maßnahmen und Nutzungen sind daher die Auflagen und Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zu beachten.

3. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Planungsamt des Landkreises Stade - Abteilung Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000



Gemeinde Hammah
 Samtgemeinde Himmelpforten - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 16
"Erweiterung Mittelsdorf - Siedlung"
 mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

Planverfasser:

cappel + partner
 architektur und stadtplanung

Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
 Tel. 04144 - 2179 10, Fax 2179 11