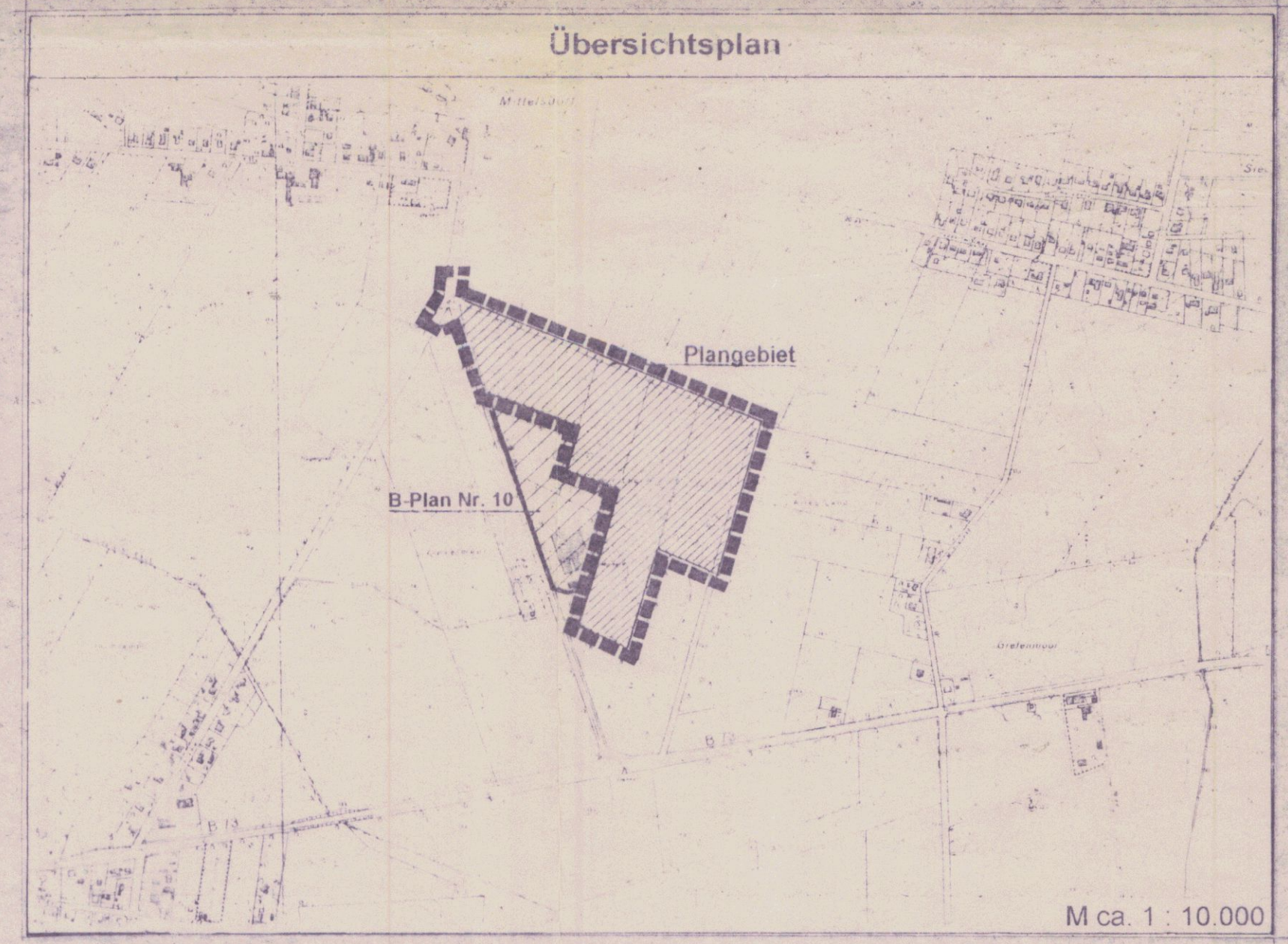


Planzeichenerklärung

	Gewerbegebiet Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Grundflächenzahl (GRZ) Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Geschoßflächenzahl (GFZ) Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Traufhöhe max. 10,0 m (vgl. Textfestsetzungen § 9 (1) Nr. 2 u. § 9 (2) BauGB)
	Firsthöhe max. 12,0 m (vgl. Textfestsetzungen § 9 (1) Nr. 2 u. § 9 (2) BauGB)
	Baugrenze (Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB)
	zulässige Zahl der Vollgeschosse = 2 (Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
	Wasserfläche (=neuer Graben) (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
	Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (=Regenrückhaltebecken) (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
	Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen gemäß den Textfestsetzungen § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a BauGB
	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde bzw. der Anlieger zur Grabenunterhaltung (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) (vgl. auch Textfestsetzungen)
	Sichtdreieck von Bebauung freizuhalten (vgl. Textfestsetzungen) (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Nutzungsschablone	
	Zahl d. Vollgeschosse
	Geschoßflächenzahl
	maximale Traufhöhe (s.o.)
	maximale Firsthöhe (s.o.)



- ### Textfestsetzungen
- Sichtflächen** (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB) Der Bereich der Sichtdreiecke ist von Bebauung freizuhalten. Einfriedungen dürfen nicht höher sein als 80 cm, bezogen auf Oberkante der Straße, und die Sicht nicht behindern. Hochstämme, laubverfüllende Bäume sind innerhalb der Sichtflächen zulässig.
 - Nebenanlagen und Garagen** (Überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO) Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen, auf den als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Flächen errichtet werden.
 - Pflanzgebote und Flächen mit Bindungen zur Pflanzung von Gehölzen** (§ 9 (1) Ziff. 25 b BauGB) 3. Im Bereich des Bebauungsplans ist bei der Detailplanung des Straßenraumes mindestens je 20 m Straßlänge ein Laubbaum vorzusehen und beim Ausbau zu pflanzen. Hierfür können Eichen, Birke oder Feldahorn zur Verwendung kommen.
 - Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum der in der Anlage beigefügten Gehölzliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Diese Anpflanzungen müssen bis zur Bauabnahme des jeweiligen Bauvorhabens nachgewiesen werden.
 - Je 4 versiegelte Stellplätze ist ein zusätzlicher standortheimischer Laubbaum aus folgender Gehölzliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten: Eiche, Birke, Vogelbeere oder Feldahorn. Diese Anpflanzungen sind im Zusammenhang mit der Errichtung der Stellplätze vorzunehmen.
 - Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Gehölzen ist je 2 qm ein Gehölz zu pflanzen. Hierfür sind zulässig: Stieleiche, Traubeneiche, Kastanie, Linde, Buche, Birke, Feldahorn, Hambuche, Weißdorn, Vogelbeere, Haselnuß, Hainbuche, Schneeball, Pfaffenhütchen und Brombeere. Grundstückszugehörige über diese Flächen sind soweit erforderlich zulässig.
 - Entlang der Grundstücksgrenzen - ausgenommen die zur Grabenunterhaltung mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen sowie die mit Pflanzgeboten belegten Flächen - ist auf jeder Seite ein 2,50 m breiter Pflanzstreifen mit Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
 - Zusätzliche Pflanzungen, auch mit anderen als den aufgeführten Pflanzen, sind auf allen anderen Freiflächen zulässig. Jedoch sind Nadelgehölze lediglich als einzelne untergeordnete Elemente zulässig. Kesselformen dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.
 - In den Bauflächen vorhandene (Feld-)Gehölze mit mindestens 30 cm Stammumfang (gemessen in 1 Meter Höhe) sind zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen. Die entsprechenden Richtlinien zum Schutz von Bäumen auf Baustellen sind zu beachten.
 - Höhenlage der Baukörper** (§ 9 (2) BauGB) Die Traufhöhe (Höhe der Schnittlinie von Außenwand und Dach auf der Traufenseite) darf die in der Nutzungsschablone angegebene Höhe, jeweils bezogen auf Niveau der ausgebauten Straßen in Höhe des Grundstückes, nicht überschreiten.
 - Versickerung von Regenwasser** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) Zur Reduzierung des durch die vermehrte Versiegelung entstehenden Regenwasserabflusses ist das auf Dachflächen anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern. Die Versickerung bedarf im Einzelfall der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.
 - Geh- und Fahrrecht** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) Zur Unterhaltung offener Entwässerungsgräben ist entlang ein Streifen von 3 Meter Breite von Einbautungen, Befriedungen und anderen Hindernissen freizuhalten. Hierfür ist auf den trockenen Flächen ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde bzw. der Anlieger ausgewiesen.

- ### Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
- Materialien** - Zur Vermeidung störender Fernwirkungen von Gebäuden wird hinsichtlich der Materialien festgesetzt, daß für Außenbauteile glänzende, reflektierende oder rohe metallische Baustoffe, die keine Patina entwickeln, nicht verwendet werden dürfen.
 - Werbeanlagen** - Zur Vermeidung störender Fernwirkungen wird hinsichtlich der Werbeanlagen festgesetzt, daß Werbeanlagen nicht oberhalb der zulässigen Traufhöhe angebracht werden dürfen. Selbstleuchtende oder mit wechselnden Lichteffekten arbeitende Werbeanlagen sind nicht statthaft. Werbeschriften dürfen maximal 1,00 m hoch sein.

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), 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. 11 "An der Molkerei - 2. Abschnitt", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Hammah den 17. Dez. 1998 gez. Jürgens (L.S.)
Der 4. Bürgermeister

Aufstellungsbescheid
Der Verwaltungsausschuß / Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.05.95 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 "An der Molkerei - 2. Abschnitt" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.08.95 ortsbüchlich bekanntgemacht.

Hammah den 17. Dez. 1998 (L.S.) gez. Jürgens
Der 4. Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß / Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.09.95 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 18.11.96 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 09.12.96 bis 10.01.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hammah den 17. Dez. 1998 (L.S.) gez. Jürgens
Der 4. Bürgermeister

Vereinfachte Änderung
Der Verwaltungsausschuß / Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfachten Entwurf des Bebauungsplans, den Textfestsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Hammah den Der Gemeindedirektor

Satzungsbescheid
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 17.12.98 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hammah den 17. Dez. 1998 (L.S.) gez. Jürgens
Der 4. Bürgermeister

Anzeige
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB und Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Stade den Landkreises Stade

Beitrittsbescheid
Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (AZ) beigefügten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekanntgemacht.

Hammah den Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am ortsbüchlich 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 Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27. 08. 1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. 9. 1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtüblich 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 Orthotik ist einwandfrei möglich.

Stade den

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Diplom Ingenieure
Cappel - Holzer - Reinecke
Architekten & Stadtplaner
Poststraße 27, 21709 Himmelstorf, Telefon 04144-1526, Fax 04144-1016

Himmelstorf den 2. Juni 99 Cappel

Dr.-Ing. Gerhard Clasen,
Dipl.-Ing. Hans Joachim Voss, Dipl.-Ing. Holger Kruse
Öffentlich best. Vermessungsingenieure, W - Stade, Brinkstraße 36, Tel. 04141/22322, Fax 68166

B-Plangrundlage
Gemeinde: Hammah, Auftragsnummer: 94.9026.8
Gemarkung: Mittelsdorf, Maßstab: 1:1000
Flur: 2, gezeichnet: Johannsen, geprüft: Schmidt
Stade, 24.03.1994

Bebauungsplan Nr. 11
der Gemeinde Hammah für das Gebiet
"An der Molkerei - 2. Abschnitt"
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
M. 1:1000

„Ausfertigung“