

# SATZUNG DER GEMEINDE HAMMAH ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 9 "An der Bahn" mit örtlichen Bauvorschriften

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hammah diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "an der Bahn", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hammah, den .....  
 .....  
 (Der Gemeindedirektor)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "An der Bahn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Hammah, den .....  
 .....  
 (Der Gemeindedirektor)

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1.000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 © 2020



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Stade  
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.07.2020). 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. Vermessungsg.)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 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 .....  
 .....  
 (Der Gemeindedirektor)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der 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)

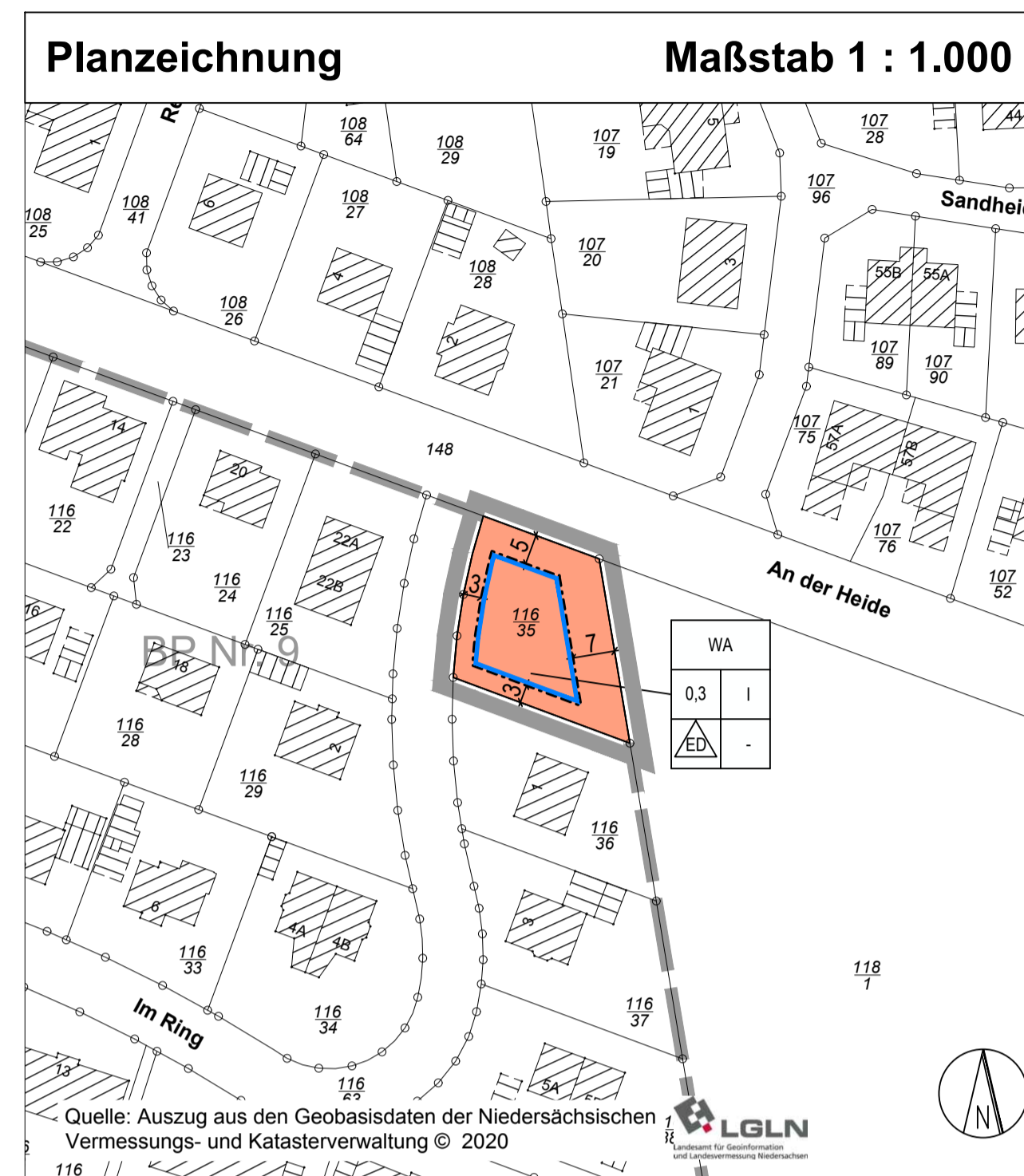
### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:



Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmallee 96, 22767 Hamburg,  
 Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den .....  
 .....  
 (Planverfasser)



## Planzeichenerklärung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

### Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**ED** offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

### Sonstige Planzeichen

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

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Bauweise	-

### 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen  
 Flurstücksnummern, z.B. 116/35  
 vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden  
 Bemaßung in Metern, z.B. 3  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne mit Bezeichnung, z.B. BP Nr. 9

## Textliche Festsetzungen

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

##### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

##### 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, in Doppelhäusern höchstens eine Wohnung je Haushälfte.

##### 3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.

##### 4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Die im Plangebiet vorhandenen heimischen Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Bei Abgang ist ein Laubbaum der gleichen Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Bäume: 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe.  
 4.2 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBauO)

#### 1 Oberkante Erdgeschossfußboden

1.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen, darf eine Höhe von 50 cm über der Oberkante der Fahrbahnmitte der fertigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

#### 2 Dächer

2.1 Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 22 Grad herzustellen. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO, soweit eine Nutzfläche von 55 m² nicht überschritten wird.  
 2.2 Als Dacheindeckung sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

2.3 Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken. Doppelhäuser sind jeweils mit gleicher Dachform sowie Dachneigung, bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden.  
 2.4 Dachbegrünungen sind zulässig.  
 2.5 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in den Dachflächen sind zulässig, wenn sie flächig auf der Dachhaut aufliegen oder wenn sie in die Dachhaut integriert sind.

#### 3 Außenwände

3.1 Für die Gestaltung der Außenwandflächen ist Sichtmauerwerk in roten bis rotbraunen und rot-bunten Farbtönen zulässig. Dies gilt nicht für Teilflächen von zusammen höchstens 40 % der Außenwände bzw. untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO - hier sind auch andere Materialien zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.  
 3.2 Begrünte Außenwände sind zulässig.  
 3.3 Holzhäuser sind nicht zulässig.

#### Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften

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

### HINWEISE

#### 1 Denkmalschutz

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

#### 2 Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

#### 3 Artenschutz

Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Zu anderen Zeiten ist eine fachkundige Kontrolle auf Nester und Brutquartiere notwendig, um Beeinträchtigungen auszuschließen.

#### 4 Baumschutz

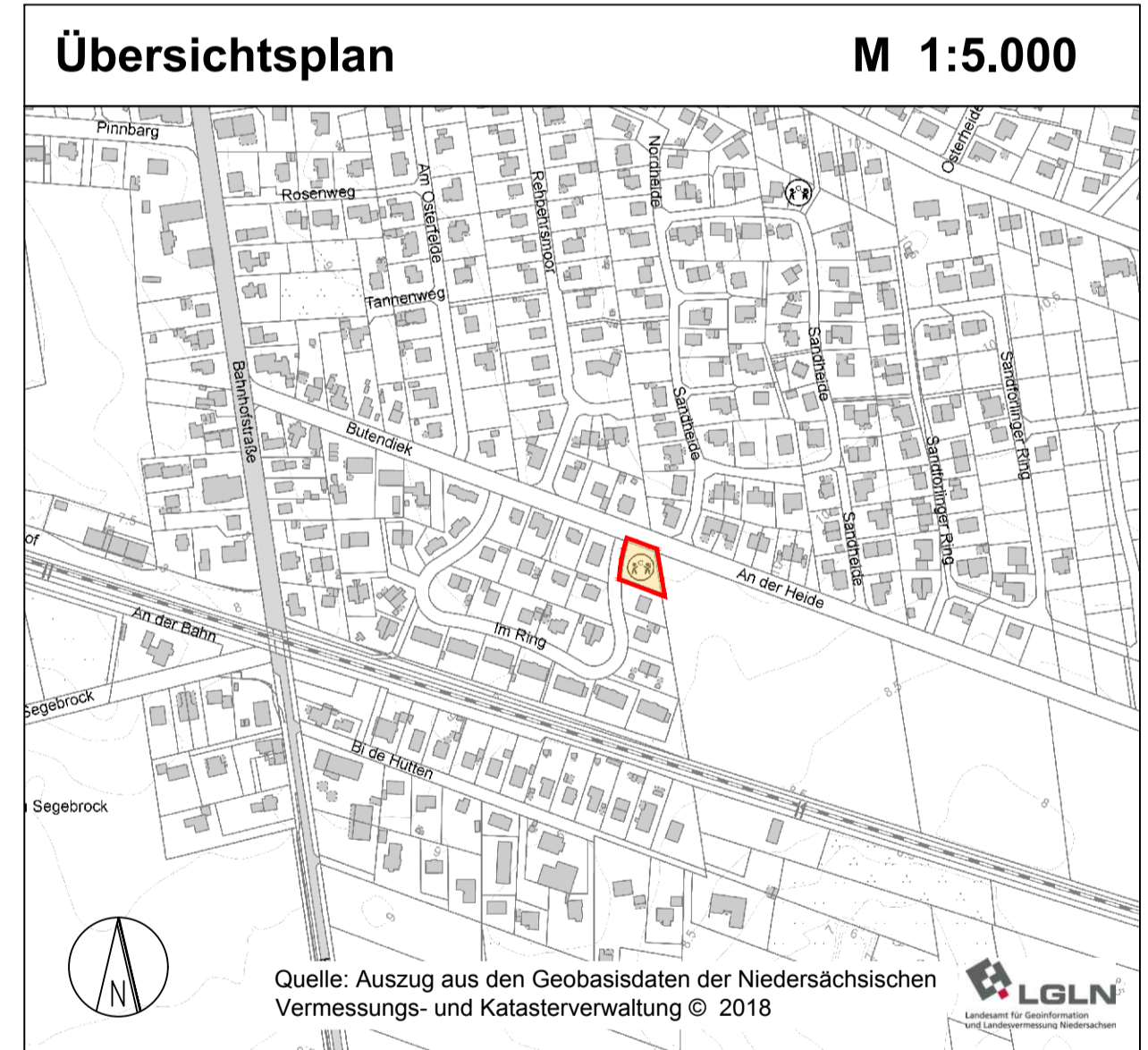
Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

#### 5 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Sowohl die Anlage von flächigen Stein-, Kies- oder Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO und ist daher nicht gestattet. Für eine Bepflanzung der Grünflächen sollten vorzugsweise heimische Pflanzenarten verwendet werden.

#### 6 Außerkräfttreten bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 9 "An der Bahn", treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 "An der Bahn" im Geltungsbereich der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 9 außer Kraft.



Gemeinde Hammah  
 Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

## 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "An der Bahn" mit örtlichen Bauvorschriften

### Satzung

Maßstab 1:1.000

#### Auftraggeber:

Gemeinde Hammah  
 Mittelweg 2  
 21709 Himmelpforten

#### Planverfasser:

cappel + kranzhoff  
 stadtentwicklung und planung gmbh  
 Palmallee 96, 22767 Hamburg  
 Tel. 040 380 375 670  
 mail@ck-stadtplanung.de