# SATZUNG DER GEMEINDE HAMMAH ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 22 "Sandheide V" 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. 22 "Sandheide V", 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 "Sandheide V" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Hammah, den _____
(Der Gemeindedirektor)

**Planunterlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.01.2019). 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.)

**Öffentliche Auslegung**
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Änderung des 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,
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10 Fax -2179 11

Himmelpforten, den _____
(Planverfasser)

## Textliche Festsetzungen

Hinweis: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**1. Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, § 4 BauNVO)
**1.1** In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) nicht zulässig.

**1.2** In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

**1.3** Im allgemeinen Wohngebiet „WA 2" ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig.

**1.4** Im allgemeinen Wohngebiet „WA 3" sind je Einzelhaus höchstens sechs Wohnungen zulässig.

**2. Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
Die Traufhöhe ist als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist jeweils die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte mittig zum jeweiligen Grundstück.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Bauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports dürfen die straßenseitigen Baugrenzen, auch zur Straße „An der Heide" und zum landwirtschaftlichen Weg (Flurstück 214/146), nicht überschreiten.

**4. Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 700 m².

**5. Grundstückszufahrten** (§ 9 (1) Nr. 4 u. Nr. 11 BauGB)
Grundstückszufahrten 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.

**6. Grünordnung** (§ 9 (1) Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
**6.1** Im Straßenraum sind im Abstand von höchstens 50 m standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde oder Hainbuche.

**6.2** Auf jedem Grundstück sind drei standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstamm von mind. 12 cm zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Hainbuche, Sandbirke oder Eberesche.

**6.3** Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

**6.4** Vorhandene heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 75 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Sofern für Erschließungszwecke ein Entfernen von Bäumen erforderlich ist, sind zwei Laubbäume 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.

## Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO

**1. Oberkante Erdgeschossfußboden** (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 50 cm über der Oberkante der fertigen Höhe der Erschließungsstraße (in Straßenmitte) mittig zum jeweiligen Grundstück nicht überschreiten.

**2. Außenwände** (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
**2.1** Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. 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.

**2.2** Abweichend von Nr. 2.1 sind auf den Grundstücken entlang der Straße "An der Heide" auch helle Verblendungen zulässig.

**3. Dächer** (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
**3.1** Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 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 qm nicht überschritten wird.

**3.2** Für die Dacheindeckung ist nur Material in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Glasierte Materialien sind nicht zulässig.

**4. Einfriedungen** (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
**4.1** Grundstückseinfriedungen dürfen straßenseitig maximal eine Höhe von 1,50 m besitzen. Flächig geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen aus Hecken und Büschen.

**4.2** Straßenseitig sind als Einfriedungen Jägerzäune und Drahtzäune, soweit sie nicht in Hecken integriert sind, nicht zulässig.

**5. Zahl der Stellplätze** (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

## Hinweise

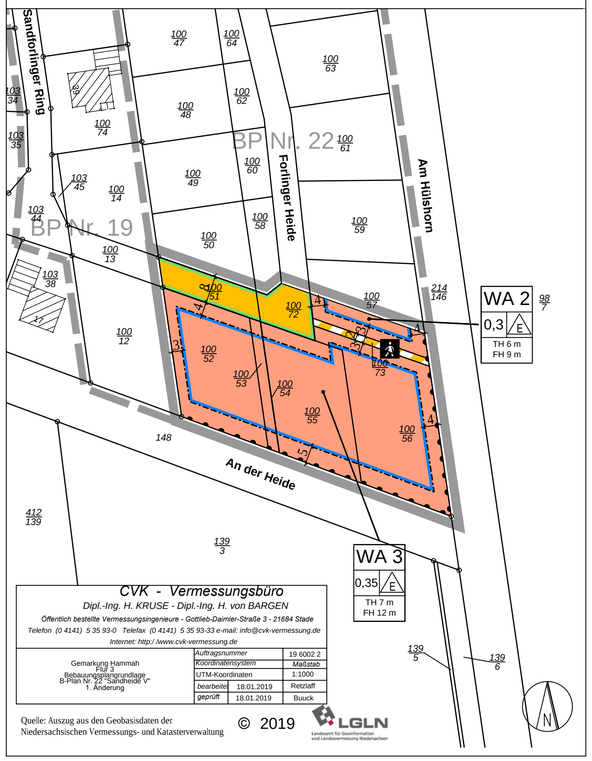
**1. Immissionsschutz**
Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit Lärmimmissionen durch Bahnverkehr zu rechnen. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden ggf. überschritten. Daher wird empfohlen, durch eine entsprechende Grundrissgestaltung der Gebäude und erhöhte Anforderungen an Außenbauteile auf die Lärmbelastung zu reagieren, so dass in den Aufenthaltsräumen ein Taginnenraumpegel von 40 dB(A) bei gekipptem Fenster gewährleistet werden kann. Dies ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

**2. Berücksichtigung örtlicher 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 500.000 Euro geahndet werden.

**3. Denkmalschutz**
Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.
Nach § 13 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung auf Kosten des Verursachers muss gerechnet werden. Die Vorgehensweise und der Baubeginn müssen mit der Archäologischen Denkmalpflege im Vorfeld abgestimmt werden.
Für evtl. Rückfragen steht die Kreisarchäologie Stade (Daniel Nösler, Tel. 04141/542216, E-Mail: daniel.noesler@landkreis-stade.de) zur Verfügung.
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

**4. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme**
Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

## Planzeichnung — Maßstab 1 : 1.000




## Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**

WA — Allgemeine Wohngebiete mit Bezeichnung, z.B. "WA 3" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

**Maß der baulichen Nutzung**

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO). z.B. 0,3
TH — maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Metern über Bezugspunkt, z.B. 6 m (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)
FH — maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über Bezugspunkt, z. B. 9 m (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

**Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

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

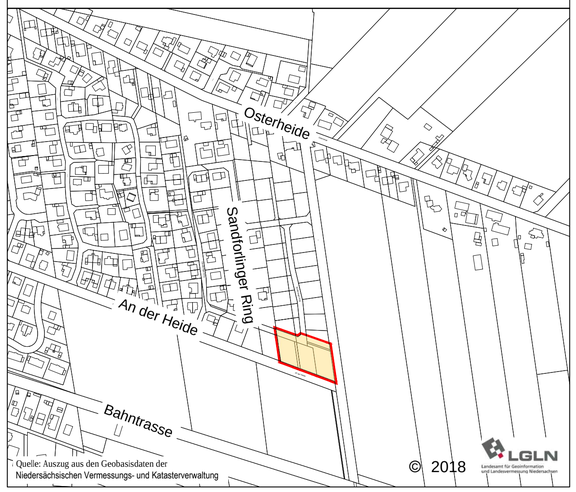
Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

| Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise |
| max. Traufhöhe in m<br>max. Firsthöhe in m | |

**Kennzeichnungen ohne Normcharakter**

vorhandene Grundstücksgrenzen
100/53 — Flurstücksnummern
vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
4 — Bemaßung in Metern, z.B. 4
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne

## Übersichtsplan — M 1:5.000




Gemeinde Hammah
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

# 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 "Sandheide V"

**mit örtlichen Bauvorschriften**

Entwurf

**Maßstab 1:1.000**

**Auftraggeber:**
**Gemeinde Hammah**
Bahnhofstraße 49
21714 Hammah

Stand: Februar 2019

**Planverfasser:**
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144 - 2179 10, Fax 2179 11