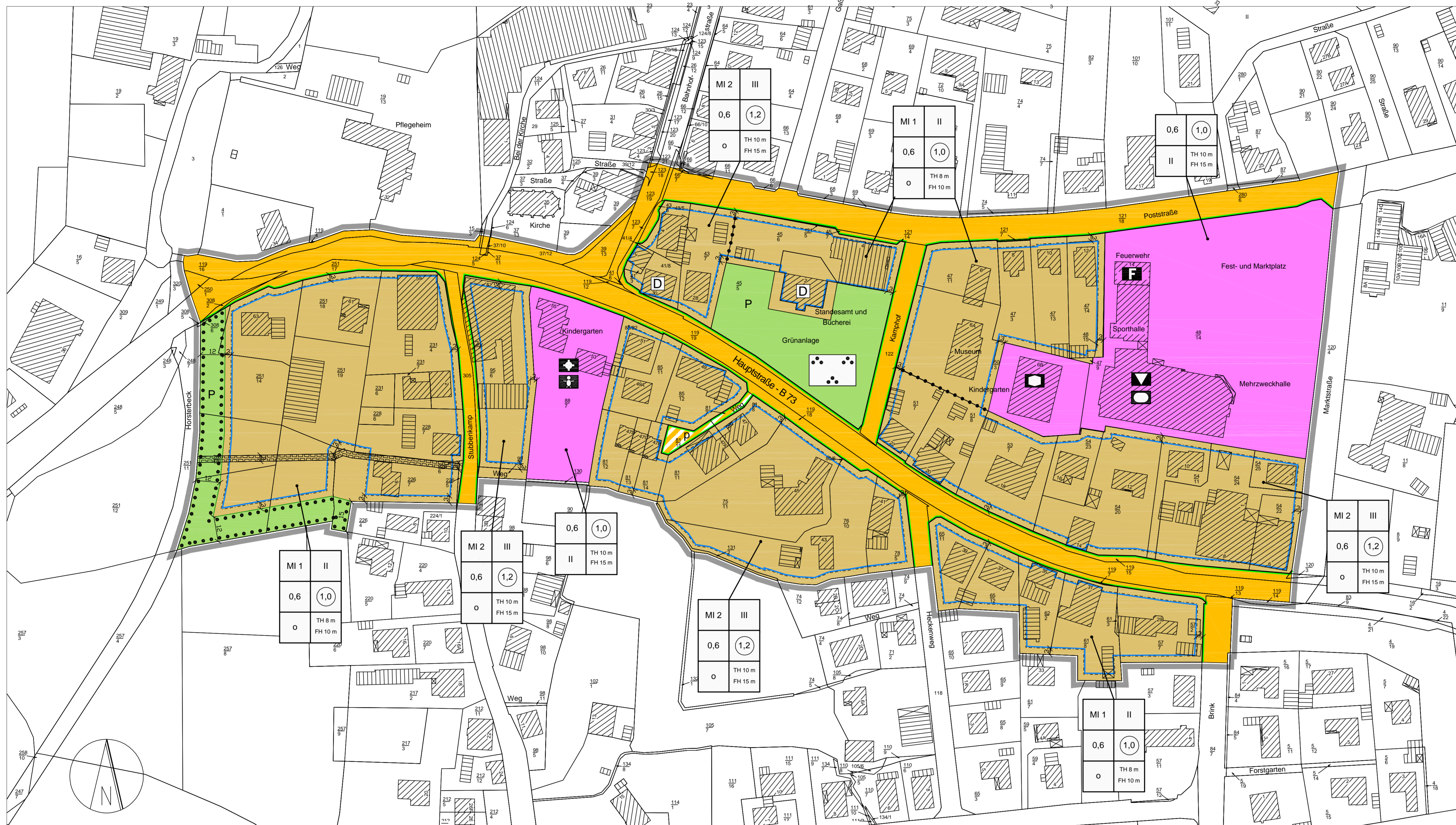


# SATZUNG DER GEMEINDE HIMMELPFORTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 FÜR DEN BEREICH "Himmelpforten-Mitte" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Feuerweh
- Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude
- kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude
- sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude
- Kindergärten

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

7. Regelungen für die Staderhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Hinweise

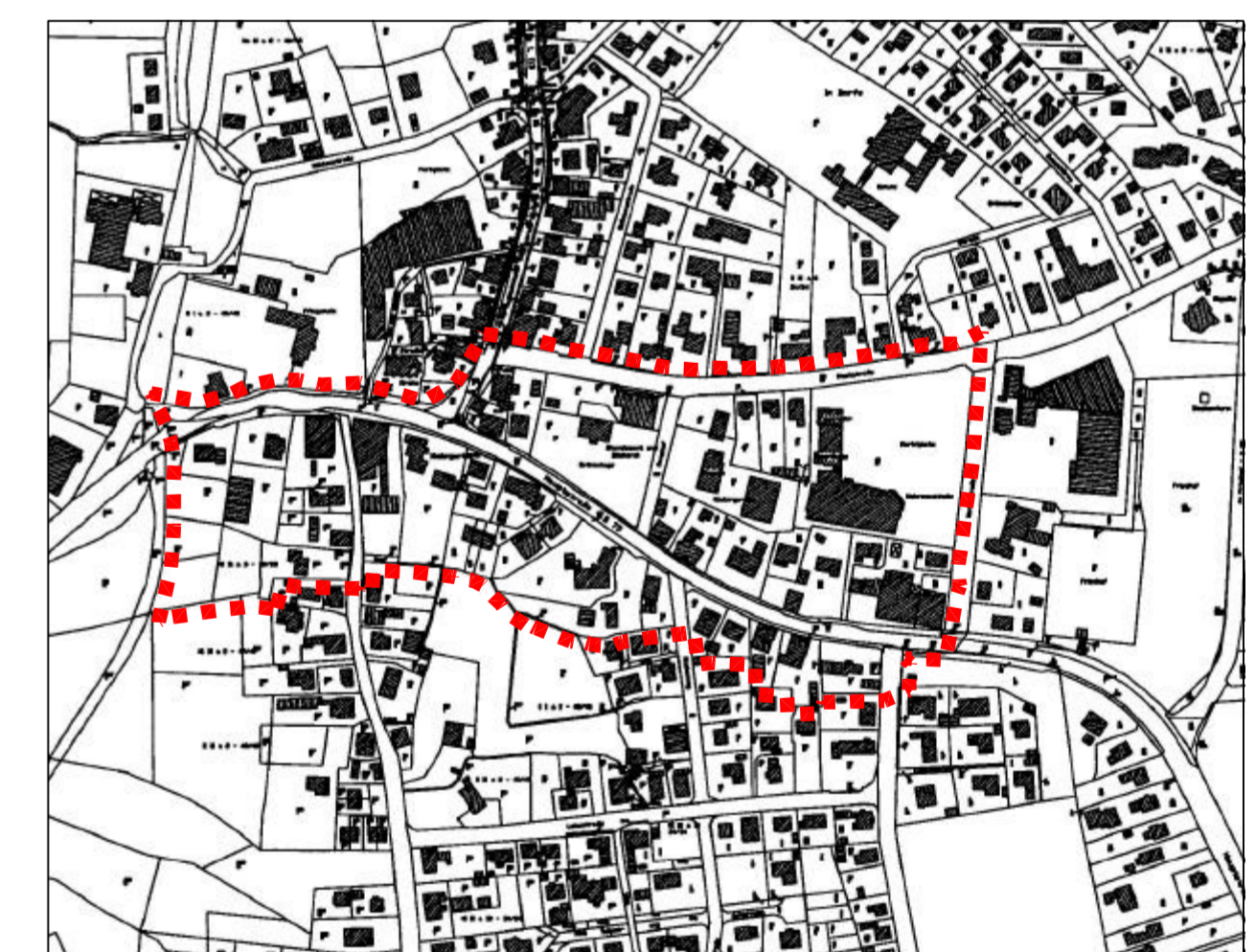
**Trinkwasserschutz:** Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Himmelpforten. Die in der Schutzzoneverordnung enthaltenen Beschränkungen und Verbote sind zu berücksichtigen.

**Lärmschutz:** Das Plangebiet liegt insgesamt im Einflusbereich der vielbefahrenen Bundesstraße 73 und ist damit erheblichem Straßenlärm ausgesetzt. Im Zuge von Baumaßnahmen ist der bestehende Vorleistung mit Straßenlärm Rechnung zu tragen, indem Außenbauteile und Fenster ausreichende Schalldämmwerte einhalten und bei der Grundrisgestaltung auf eine geeignete Orientierung von schutzbedürftigen Räumen geachtet wird. Die Maßnahmen sind jeweils an der konkreten Situation auszurichten.

**Baumschutz:** Im Zuge von Baumaßnahmen sind vorhandene Bäume, soweit sie unter die Erhaltungsfestsetzung der Nr. 4.1 fallen, in den Unterlagen zum Bauantrag nach Lage, Art und Größe sowie die vorgesehenen Schutzmaßnahmen zur Erhaltung nachzuweisen. Die Bestimmung vorrangig bei Verlust eines Baumes Ersatz der gleichen Art in gleichem Umfang zu leisten ist, ist so anzuwenden, das beispielsweise bei Verlust eines Baumes mit 90 cm Stammumfang sechs Bäume der gleichen Baumart mit Stammumfang 14-16 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten werden müssen.

### Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000



Gemeinde Himmelpforten  
Samtgemeinde Himmelpforten - Landkreis Stade

## Bebauungsplan Nr. 30 "Himmelpforten-Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 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 Himmelpforten diesen Bebauungsplan Nr. 30 "Himmelpforten-Mitte", bestehend aus der Planzeichnung, den reibenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Himmelpforten, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 "Himmelpforten-Mitte" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Himmelpforten, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Gemeinde Himmelpforten, Gemarkung Himmelpforten, Flur 9, Maßstab: 1:1.000

**Auftragsnummer:** 0269046  
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 1, 2, 3, § 9 Abs. 1 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dez. 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Als Vervielfältigungen gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen so wie Speicherung auf Datenträgern.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Nov. 2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit 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 12.12.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 30.12.2005 bis 30.01.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Himmelpforten, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.06.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Himmelpforten, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

### In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Himmelpforten, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Himmelpforten, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

### Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und 6 BauNVO)

1.1 In den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Vergnügungsgaststätten
- Folgende Betriebsformen des Einzelhandels mit Sortimenten des periodischen Bedarfs: Drogeriemärkte, Supermärkte, Lebensmittel-discounter\*\*

1.2 Die Geschosflächenzahl in den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** wird auf 0,6 festgesetzt.

1.3 Die Geschosflächenzahl wird im Mischgebiet **MI 1** auf 1,0 und im Mischgebiet **MI 2** auf 1,2 festgesetzt.

2. Zulässige Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Im Mischgebiet **MI 1** sind maximal zwei und im Mischgebiet **MI 2** maximal drei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

In den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Erhaltung von Bäumen

4.1 Im Plangebiet sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm gemessen in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.  
4.2 Bei Verlust ist Ersatz der gleichen Art in gleichem Umfang zu leisten (vgl. hierzu auch die Hinweise auf dieser Planzeichnung).

\*Festlicher Bedarf (täglich Bedarf): Als Waren mit kurzfristigen Beschaffungszyklus, in wesentlichen Nahrungs- und Genussmittel (NMG) sowie kurzfristige Verbrauchsgüter (VZG) - z.B. Wein-, Bier- und Branntwein (BB), Haushaltsgeräten, Parkett-, Drogerie- und feine verpackte Pharmazeutika, Zeitschriften (ohne Anzeigen) sowie Schreibwaren und Hefenahrung\*\*.

\*\*Lebensmittel - Discounter (auch Diskonter): Supermarkt mit begrenztem, sich nach umliegenden Sortieren, der durch Vielfalt auf z. B. Dienstleistung, Service und Lebenserhaltung preisgünstiger ist. Die Verkaufsflächenbelastung ist sehr variabel, in den letzten Jahren bei den führenden Anbietern (ALDI, LIDL) zunehmend darauf ausgerichtet, die Flächenvergrößerung des 1.1. bis 3.0. BauNVO, S. 2, 1000 m²/ha zu erreichen.

\*\*Supermarkt (SM): Ein Selbstbedienungsgeschäft bezieht um Teilbereich, das den ständigen Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren führt, dessen Angebot aber - je nach Dimensionierung - noch um ausgewählte Verbrauchsgüter (VZG) und Verbrauchsgüter (VZG) ergänzt und erweitert wird (Lebensmittel-Vollsortiment). Die Verkaufsflächenbelastung reicht von 400 bis maximal 1.000 m²/ha.

Quelle: DfP (Zentralvermessung) Arbeitskreis Henke, August 2005, Seite 14

### Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

(gemäß § 56 NBauO)

#### Dächer

1. Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22°-50° zugelassen. Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von jeweils 45 m² nicht überschritten wird.
2. Für die Dachdeckung ist nur Material in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.
3. Photovoltaikanlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig.
4. Bestehende Flachdächer haben Bestandsschutz.

### Werbeanlagen

1. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig.
2. Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 1,00 m, die Gesamtfläche je Werbeanlage auf 4,00 m² beschränkt.
3. Werbeanlagen an Gebäuden, die den Namen des Unternehmens wiedergeben, dürfen in Ausnahmefällen auch proportional zur Schrittlänge größere Längen aufweisen.
4. Freistehende Werbeanlagen dürfen zudem eine maximale Gesamthöhe von 4,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen aus Fahnenmast und Flaggen.
5. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.
6. Ausnahmeweise sind im Sinne des Bestandsschutzes größere Werbeanlagen zulässig. Bei Ersatz bestehender Werbeanlagen dürfen die vorherigen Ausmaße, jedoch nicht überschritten werden.

### Trauf- und Firsthöhe

1. Die Traufhöhe beträgt in **MI 1** maximal 8,00 m und in **MI 2** maximal 10,00 m, jeweils bezogen auf Niveau der Straße im Bereich der Grundstückszufahrt.
2. Die Firsthöhe beträgt in **MI 1** maximal 10,00 m und in **MI 2** maximal 15,00 m, jeweils bezogen auf Niveau der Straße im Bereich der Grundstückszufahrt.

Die genannten Trauf- und Firsthöhen sind nicht auf untergeordnete Bauteile wie Schornsteine und Antennen anzuwenden.

### Planzeichenerklärung

(Es gilt die BauNVO 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 16 BauNVO)

Nutzungsschablone		[Art der Festsetzung; MI]		[Vollgeschosse als Höchstmaß; II]	
		[Grundflächenzahl; 0,6]	[Geschosflächenzahl; 1,0]		
		[offene Bauweise; o]	[Traufhöhe; 8,00 m]	[Firsthöhe; 10,00 m]	
MI	II				
0,6	1,0				
		o	TH 8 m		
			FH 10 m		

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**Auftraggeber:**  
Gemeinde Himmelpforten  
Mittelweg 2  
21709 Himmelpforten

Stand: 06.06.2006

### Planverfasser:

architektur und stadtplanung  
**cappel + partner**  
poststr. 27, 21709 Himmelpforten  
Tel. 04144 - 2179 10, Fax 2179 11