

SATZUNG DER GEMEINDE HIMMELPFORTEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 30 "HIMMELPFORTEN-MITTE" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Himmelpforten diesen Bebauungsplan Nr. 30 "Himmelpforten-Mitte", 1. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Himmelpforten, den
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat in seiner Sitzung am **20.12.2018** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 "Himmelpforten-Mitte", 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **26.04.2019** ortsbüchlich bekannt gemacht.

Himmelpforten, den
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat in seiner Sitzung am **27.06.2019** 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 **08.07.2019** ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **15.07.2019** bis **22.08.2019** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Himmelpforten, den
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **26.09.2019** als Satzung gemäß § 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 **24.10.2019** ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Himmelpforten, 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.

Himmelpforten, den
(Bürgermeister)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

LGLN
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Stade
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei (Stand 08/2017).
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den
(Katasteramt)

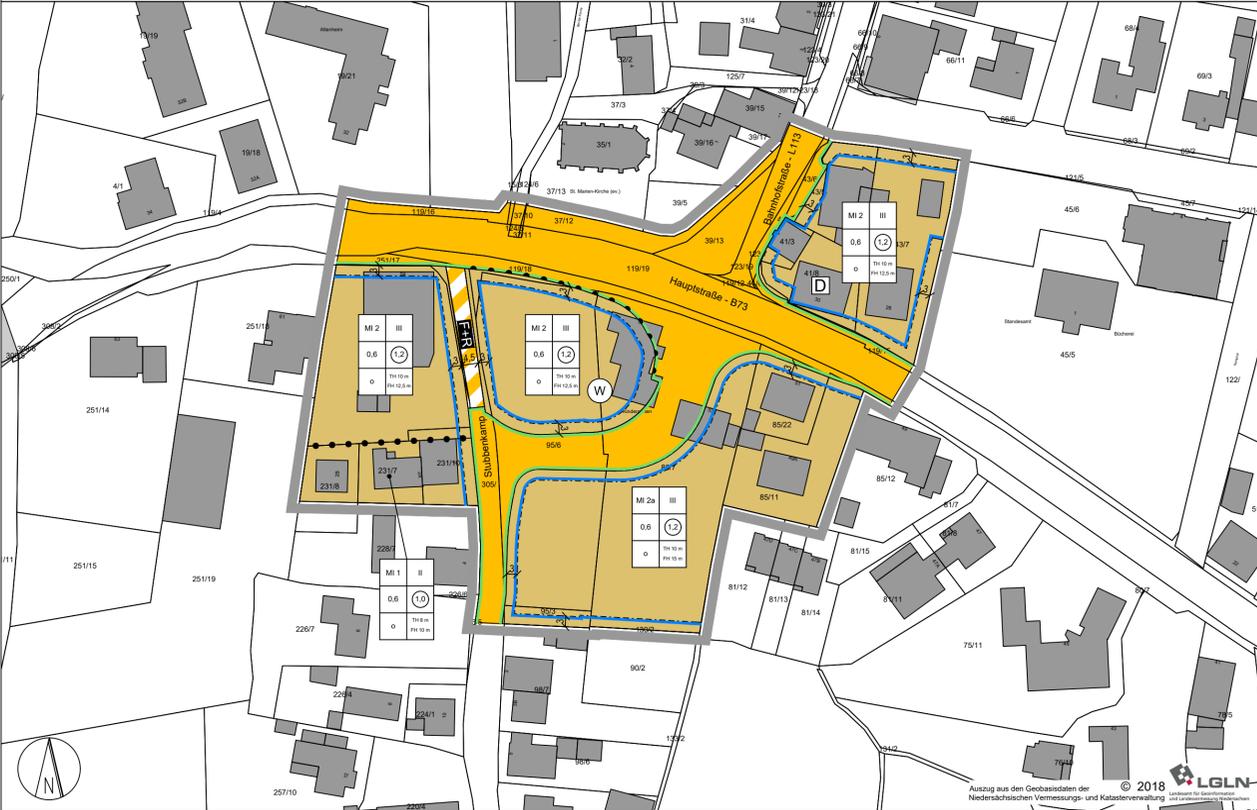
Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

cappel + kranzhoff
stadentwicklung und planung gmbh

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

Hamburg, den
(Planverfasser)

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
Mischgebiete (MI)

In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 2a sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten,
- Folgende Betriebsformen des Einzelhandels mit Sortimenten des periodischen Bedarfs*: Drogeriemärkte, Supermärkte** und Lebensmitteldiscounter***,
- Tankstellen.

2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Als Traufhöhe gilt die Höhe im Schnittpunkt der Fassadenußenseite mit der Außenseite der Dacheindeckung. Bezugshöhe für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist jeweils das Niveau der Straße im Bereich der Grundstückszufahrt. Die genannten Trauf- und Firsthöhen sind nicht auf untergeordnete Bauteile wie Schornsteine und Antennen anzuwenden.

3 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

3.1 Im Plangebiet sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm gemessen in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. (siehe Hinweis Nr. 4)

3.2 Bei Verlust ist Ersatz der gleichen Art in gleichem Umfang zu leisten. (siehe Hinweis Nr. 4)

* Periodischer Bedarf ("täglich Bedarf") - Alle Waren mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus. Im wesentlichen Nahrungs- und Genußmittel (NuG) sowie kurzfristiger Verbrauchsgüterbedarf (VG) = Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (WPR), Haushaltspapierwaren, Parfümerie-, Drogerie- und frei verkäufliche Pharmaziewaren, Zeitschriften und Zeitschriften (ohne Abonnements) sowie Schnittblumen und Heimtierfutter. Quelle: GIF Definitionenkatalog Arbeitskreis Handel, August 2000, Seite 5
** Supermarkt (SM) - Ein Selbstbedienungsgeschäft (ergänzt um Teilbedingung), das überwiegend Nahrungs- und Genußmittel einschließlich Frischwaren führt, dessen Angebot aber - je nach Dimensionierung - noch um ausgewählte Verbrauchsgüter (VG) und Gebrauchsgüter (GG) ergänzt und arriert wird ("Lebensmittel-Vollsortimenter"). Die Verkaufsflächenbandbreite reicht von 400 bis maximal 1.500 qm. Quelle: GIF Definitionenkatalog Arbeitskreis Handel, August 2000, Seite 16 f.
*** Lebensmittel - Discounter (auch Diskonter) - Supermarkt mit begrenztem, sich rasch umschlagendem Sortiment, der durch Verzicht auf z. B. Dienstleistung, Service und Ladeneinrichtung preisaggressiv agiert. Die Verkaufsflächenbandbreite ist sehr variabel; in den letzten Jahren bei den führenden Anbietern (ALDI, LIDL) zunehmend darauf ausgerichtet, die Flächenbegrenzungen des § 11 Abs. 3 Bau NVO (z. Zt. 21. 1.200 qm BGF) voll auszunutzen.

*** Lebensmittel - Discounter (auch Diskonter) - Supermarkt mit begrenztem, sich rasch umschlagendem Sortiment, der durch Verzicht auf z. B. Dienstleistung, Service und Ladeneinrichtung preisaggressiv agiert. Die Verkaufsflächenbandbreite ist sehr variabel; in den letzten Jahren bei den führenden Anbietern (ALDI, LIDL) zunehmend darauf ausgerichtet, die Flächenbegrenzungen des § 11 Abs. 3 Bau NVO (z. Zt. 21. 1.200 qm BGF) voll auszunutzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 NBauO)

- 1 Dächer**
1.1 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22°-50° zulässig.
- 1.2** Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von jeweils 45 m² nicht überschritten wird.
- 1.3** Für die Dacheindeckung ist nur Material in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.
- 1.4** Photovoltaikanlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.5** Bestehende Flachdächer haben Bestandsschutz.
- 2 Werbeanlagen**
2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig.
2.2 Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 1,00 m, die Gesamtfläche je Werbeanlage auf 4,00 m² beschränkt.
2.3 Werbeanlagen an Gebäuden, die den Namen des Unternehmens wiedergeben, dürfen in Ausnahmefällen auch proportional zur Schrifthöhe grössere Längen aufweisen.
2.4 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.
2.5 Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.
2.6 Ausnahmsweise sind im Sinne des Bestandsschutzes größere Werbeanlagen zulässig. Bei Ersatz bestehender Werbeanlagen dürfen die vorherigen Ausmaße jedoch nicht überschritten werden.
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 bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

- 1 Denkmalschutz**
Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal "Hauptstraße 30". In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich zudem die Baudenkmale "ev. Kirche St. Marien" und "ehem. Landhaus mit Park". Es gelten die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen nach § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) im Einzelfall.
- 2 Archäologie**
Innerhalb des Plangebietes ist ein Bodendenkmal (Fundstellennummer Himmelpforten 45, mittelalterlich/frühneuzeitlicher Friedhof des Klosters und Ortes) gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG vorhanden. Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Stade ist zur Vermeidung einer vorhabenbedingten Beeinträchtigung des Bodendenkmals bzw. zur Abstimmung der erforderlichen archäologischen Maßnahmen in den Bauablauf einzubeziehen.
- 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. Die Baufeldräumung hat im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden.
- 4 Baumschutz**
Im Zuge von Baumaßnahmen sind vorhandene Bäume, soweit sie unter die Erhaltungsfestsetzung der Nr. 3.1 fallen, in den Unterlagen zum Bauantrag nach Lage, Art und Größe sowie die vorgesehenen Schutzmaßnahmen zur Erhaltung nachzuweisen. Die Bestimmung wonach bei Verlust eines Baums Ersatz der gleichen Art in gleichem Umfang zu leisten ist, ist so anzuwenden, dass 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.
- 5 Trinkwasserschutz**
Im Zuge von Baumaßnahmen sind vorhandene Bäume, soweit sie unter die Erhaltungsfestsetzung der Nr. 3.1 fallen, in den Unterlagen zum Bauantrag nach Lage, Art und Größe sowie die vorgesehenen Schutzmaßnahmen zur Erhaltung nachzuweisen. Die Bestimmung wonach bei Verlust eines Baums Ersatz der gleichen Art in gleichem Umfang zu leisten ist, ist so anzuwenden, dass 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.
- 6 Kampfmittelbelastung**
Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehreinheit oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.
- 7 Rechtswirkung entgegenstehender Festsetzungen**
Entgegenstehende Festsetzungen treten mit der Bekanntmachung dieser Änderung für deren räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

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

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
- 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 1,2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)
- FH 12,5 zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 12,5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
- TH 10 zulässige Traufhöhe in Metern, z.B. 10 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen
o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

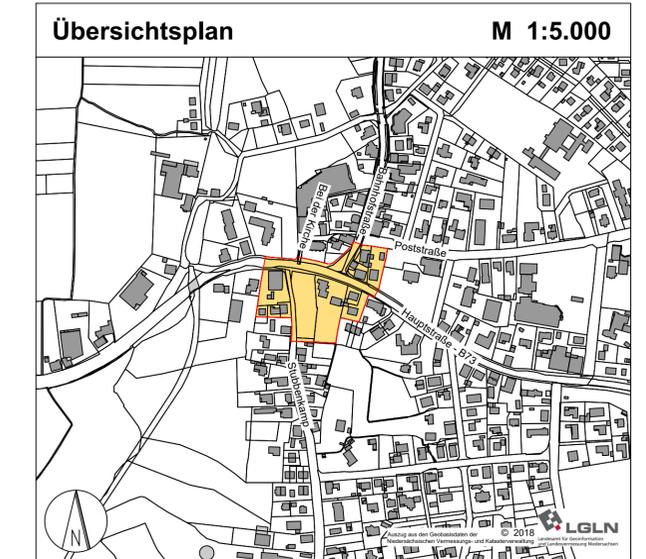
Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- F+R** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 30, 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone:

Nummer des Teilgebietes	zulässige Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl (GFZ)
zulässige Bauweise	Höhen baulicher Anlagen

- 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter**
o vorhandene Grundstücksgrenzen Bemaßung in Metern, z.B. 3
119/19 Flurstücksnummern, z.B. 119/19 MI 1 Nummer des Teilgebietes, z.B. MI 1
- Gebäude mit Nebengebäuden
- 3. Nachrichtliche Übernahmen**
D Baudenkmal W Wasserschutzgebiet, Zone IIIa



Gemeinde Himmelpforten
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30 "Himmelpforten-Mitte"

Urschrift

Maßstab 1:1.000

Gemeinde Himmelpforten
Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel. 04144 20 99 0
info@oldendorf-himmelpforten.de

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
mail@ck-stadtplanung.de