

# Satzung der Gemeinde Hamersen

# Bebauungsplan Nr. 9 "Zwischen den Höfen Eichenstraße"

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Hamersen diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Zwischen den Höfen Eichenstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung in seiner Sitzung am **09.01.2025** als Satzung beschlossen.

Das Planverfahren wurde gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Hamersen, den 14.07.2025  
gez. G. Kaiser L.S.  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hamersen hat in seiner Sitzung am **06.11.2024** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 "Zwischen den Höfen Eichenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **08.11.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

Hamersen, den 14.07.2025  
gez. G. Kaiser L.S.  
Bürgermeister

### Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)  
Maßstab: 1: 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Datum: © 2024  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (Stand vom 29.02.2024) vollständig nach. 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.

Scheeßel, den 14.07.2025  
gez. D. Mittelstädt L.S.  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 "Zwischen den Höfen Eichenstraße" wurde ausgearbeitet von der M O R PartG mbB  
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261-81 91 80  
E-Mail: info@morarchitekten.de

Rotenburg, den 10.07.2025  
gez. K. Oesterling  
Planverfasser

### Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Hamersen hat in seiner Sitzung am **06.11.2024** dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 "Zwischen den Höfen Eichenstraße" sowie der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **08.11.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 "Zwischen den Höfen" und die Begründung wurden vom **15.11.2024** bis einschließlich **16.12.2024** gemäß § 3 (2) BauGB veröffentlicht.

Hamersen, den 14.07.2025  
gez. G. Kaiser L.S.  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hamersen hat nach Prüfung aller Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **09.01.2025** den Bebauungsplan Nr. 9 "Zwischen den Höfen Eichenstraße" mit textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung (§10 BauGB) beschlossen.

Hamersen, den 14.07.2025  
gez. G. Kaiser L.S.  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 9 "Zwischen den Höfen" ist gemäß § 10 BauGB am 15.07.2025 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 9 "Zwischen den Höfen Eichenstraße" in Kraft.

Hamersen, den 16.07.2025  
gez. G. Kaiser L.S.  
Bürgermeister

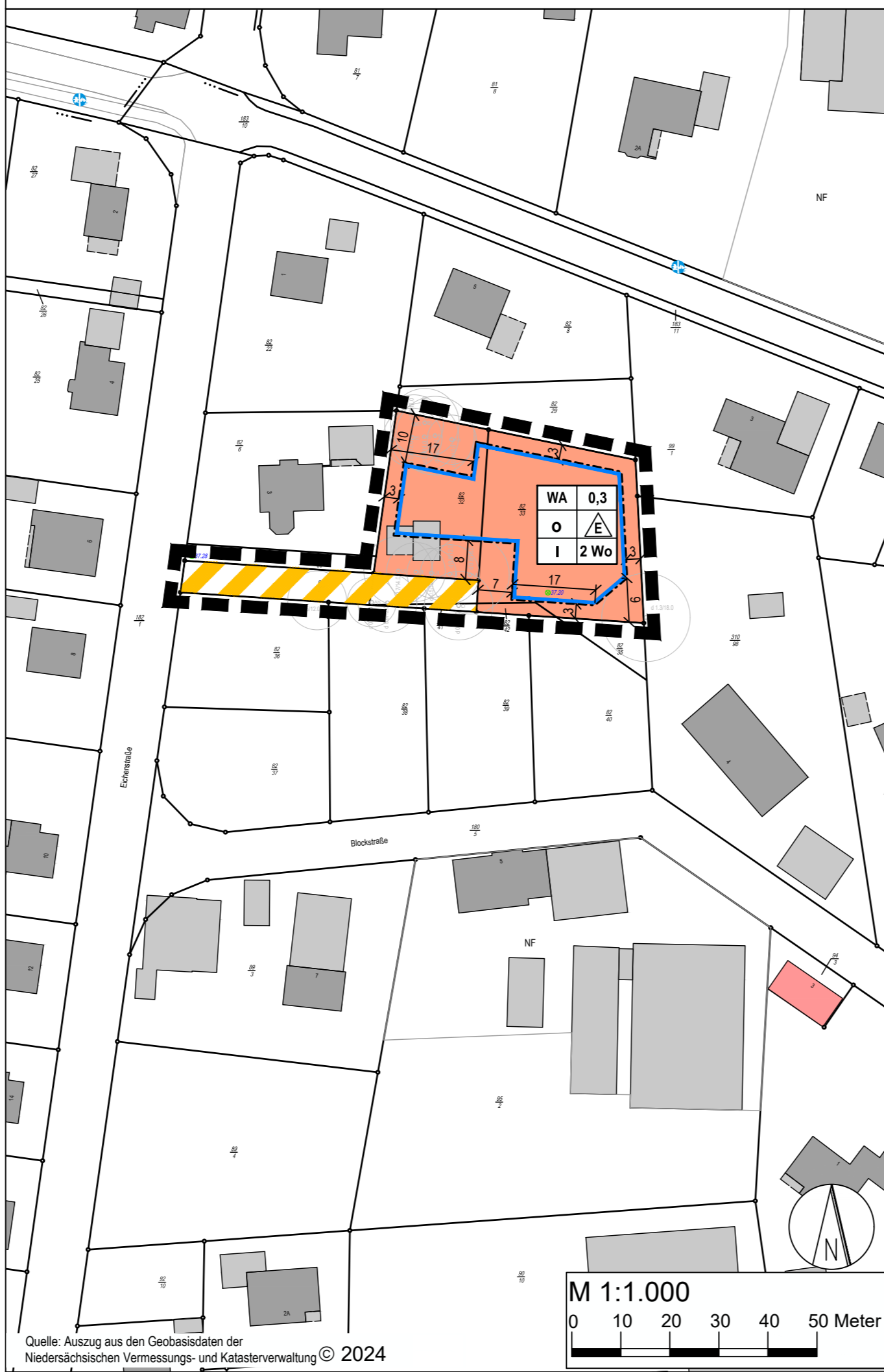
### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 9 "Zwischen den Höfen Eichenstraße" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hamersen, den .....  
Bürgermeister

## Planzeichnung

M 1:1.000



## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 u. § 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie gegenüber der Wohnnutzung deutlich untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### 2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise.

### 3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebieten (WA) sind höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

### 4. Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)


Im Plangebiet sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm zu erhalten. Insbesondere bei Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelbereich gem. DIN 18920 zu schützen.

Bei Abgang von Bäumen ist innerhalb des Plangebietes durch die Eigentümer Ersatz zu schaffen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten des Maßnahmenblattes VI a "Einzelbäume (heimische Gehölze)" oder VI b "Einzelbäume (Obstbäume)", der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung des Landkreises Rotenburg (Wümme), Stand 2020, zu entnehmen. Die benannten Maßnahmenblätter sind der Begründung als Anhang beigefügt.

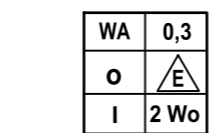
## Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 3. Juli 2023. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 zuletzt geändert am 20. Dezember 2023.

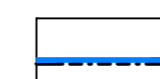
### 1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)


### 2. Maß der baulichen Nutzung

 Nutzungsschablone  
Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet  
Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,3  
Bauweise: Offene Bauweise  
Art der Bebauung: Nur Einzelhäuser zulässig  
Vollgeschosse, Höchstmaß: 1  
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: 2


### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

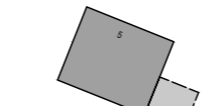
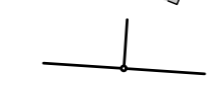
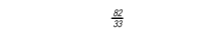



### 4. Verkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Privatweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

### 5. Sonstige Planzeichen

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

### 6. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

 vorhandene Grundstücksgrenzen  
 vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden  
 Flurstücksnummer  
 Bemaßung in Metern  
 Höhen  
 nachrichtliche Übernahme aufgenommener Baumbestand mit Angabe des Stamm- und Kronendurchmessers

## Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

### 1. Geltungsbereich

Nachstehende örtliche Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Zwischen den Höfen Eichenstraße" der Gemeinde Hamersen.

### 2. Dächer (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1 Im Plangebiet sind, mit Ausnahme von Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO, Wintergärten, Erkern und Dachaufbauten nur gleichgeneigte Sattel-, Walm-, Zelt- oder Krüppelwalmdächer zulässig.

2.2 Für die Dacheindeckung sind Dachfarben im Farbspektrum von rot, rotbraun und braun oder grau bis anthrazit zulässig. Weiterhin zugelassen sind in die Dachflächen integrierte bzw. auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) und begrünte Dächer.

### 3. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## HINWEISE

### 1. Artenschutz

Die Herstellung von Bauflächen hat im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September erfolgen, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden.

Notwendige Baumfällungen haben außerhalb der Brutzeit (Anfang März - Ende September) zu erfolgen. Vor Eingriff in Altbaubestände sind diese durch eine fachkundige Person auf Fledermausvorkommen bzw. auf Vogelniststätten zu untersuchen.

Zum Schutz wildlebender Tierarten sind Außenleuchten mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin in voll abgeschlossenen Lampengehäusen zu verwenden, deren Oberflächentemperatur 60 Grad nicht überschreitet.

### 2. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

### 3. Altablagerungen

Treten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage, so ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Hopfengarten 2 27356 Rotenburg (Wümme) zu benachrichtigen und die weiteren Arbeiten sind bis auf Weiteres einzustellen.

### 4. Kampfmittel

Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zu informieren.

### 5. DIN-Normen

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Samtgemeinde Sittensen während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.



## Gemeinde Hamersen Bebauungsplan Nr. 9 "Zwischen den Höfen Eichenstraße"

aufgestellt als Bebauungsplan im beschleunigte Verfahren gem. §13a BauGB

ABSCHRIFT

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs M 1: 5.000

