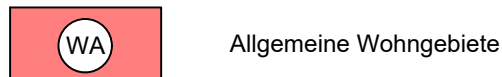


Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

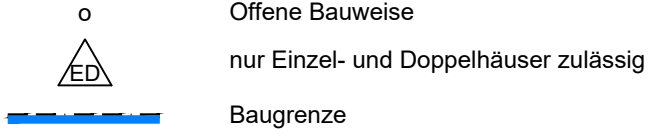
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



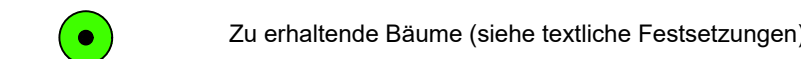
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,3 Grundflächenzahl / GRZ
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

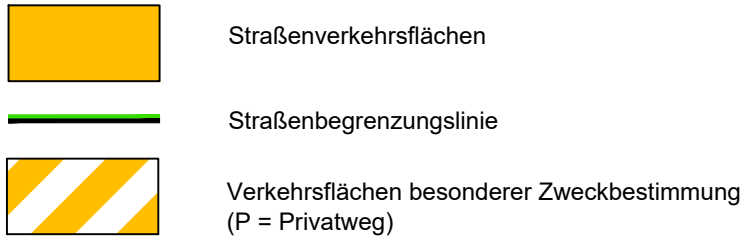
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



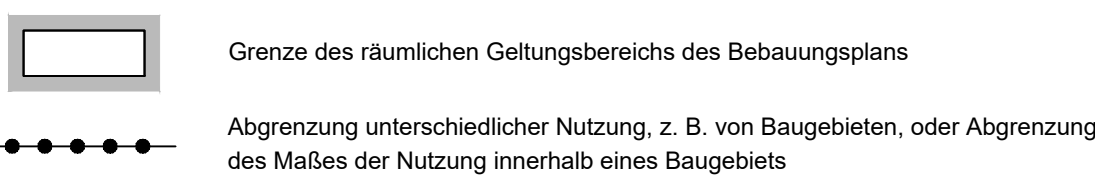
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



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



Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird auf 10 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittelle der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Überschreitung der Grundflächenzahl

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird auf insgesamt 60 v. H. beschränkt (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

4. Größe der Baugrundstücke

Die zulässige Größe der Baugrundstücke beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 mindestens 600 m² je Einzelhaus und mindestens 500 m² je Doppelhaushälfte (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA 3 sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 sind maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 4 Wohnungen zulässig.

6. Nebenanlagen

6.1 Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

6.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

7. Gesondert gekennzeichnete Flächen

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Bodenabgrabungen mit einer Höhe von mehr als 0,2 m nicht zulässig. Bodenauffüllungen sind ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig. Befestigungen dürfen ebenfalls lediglich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien ausgeführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

8. Zum Erhalt festgesetzter Einzelbaum

Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Bei natürlichen Abgängen ist eine artgleiche Nachpflanzung an ungefähr gleichem Standort vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

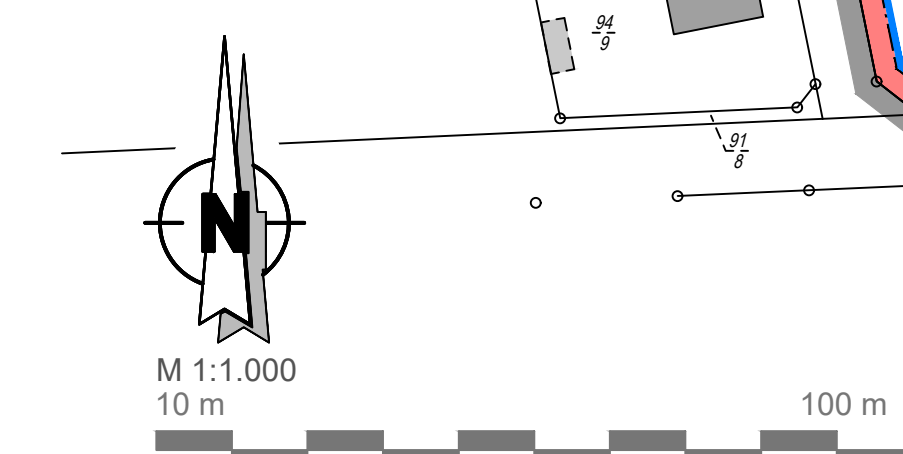
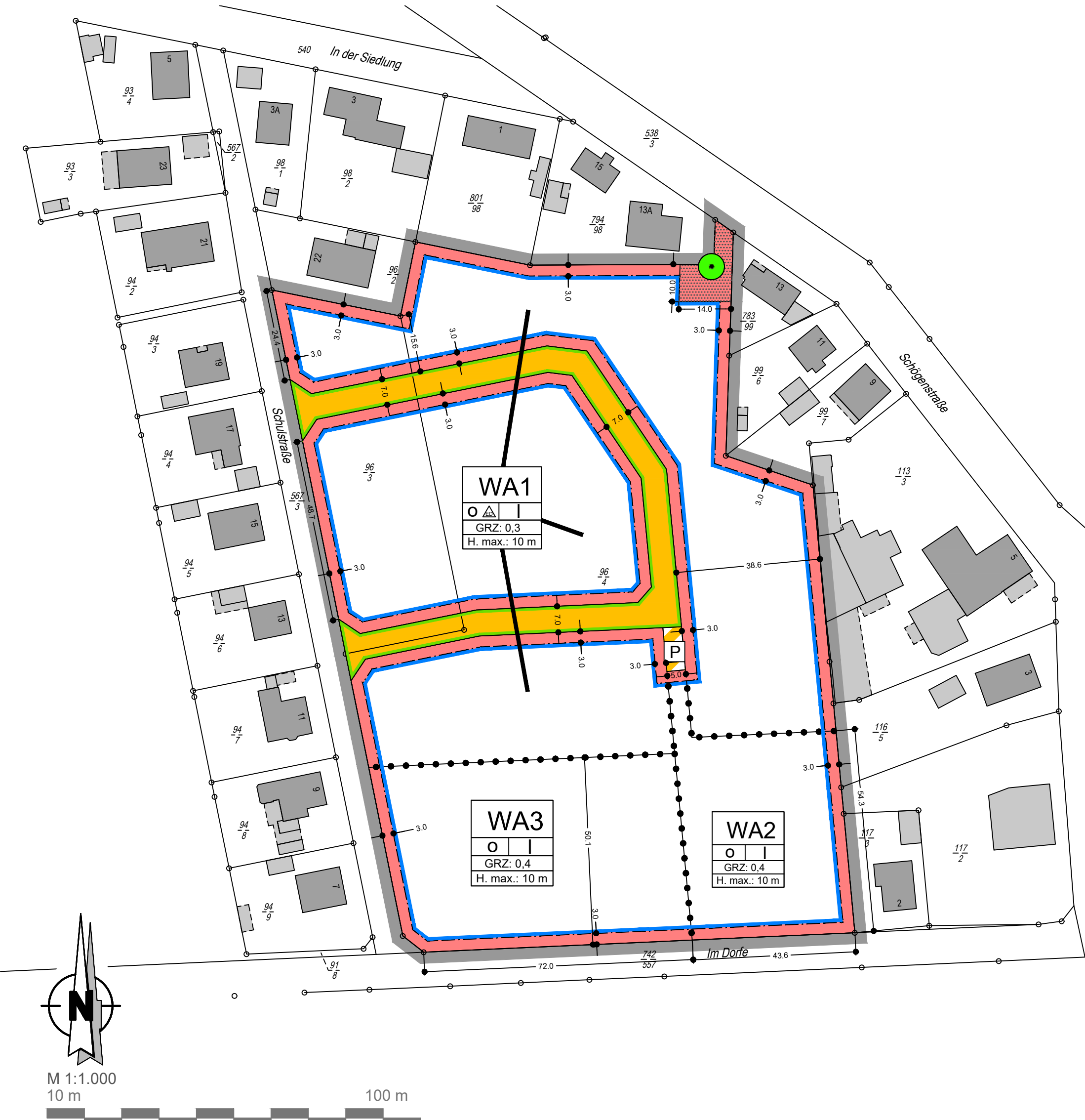
Folgende Qualität ist zu pflanzen:
Bäume mit Hochstamm von 8-16 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe.

9. Regenwassermanagement

Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregen sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ vorzunehmen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens zu nutzen und darf darüber hinaus der geordneten Regenwasserbewirtschaftung zugeführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB).

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 417) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



Gestalterische Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 12.08.2018)

1. Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Darüber hinaus sind Zäune mit gemauertem Steinsockel bis zu einer Höhe von 0,5 m und Pfeilern zur Befestigung von blickdurchlässigen Holz- oder Metallzäunen bis zu einer Gesamthöhe von 1,4 m zulässig. Im übrigen Bereich sind Einfriedungen mit Holzwänden oder -zäunen und Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Mitte der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes.

2. Vorgartengestaltung

Beim Vorgarten handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze). Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeinganges als Vorgarten zu bezeichnen. Innerhalb der Vorgärten sind Steingärten (mit Folie oder Vlies belegte Bereiche, die mit Steinen bedeckt sind) nicht zulässig.

3. Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 25° und 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern, Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), überdachte Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

4. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Hinweise

1. Baumschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen

Auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen wird hingewiesen. Diese kann auf der Homepage der Gemeinde Hagen im Bremischen eingesehen werden.

2. Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

Entsprechend § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 80 NBauO dar, die geahndet werden kann.

4. Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Alltastenerkundung durchgeführt.

Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Bebauungsplan

Gemeinde Hagen im Bremischen

"Schulstraße"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Abschrift -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Schulstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Hagen im Bremischen, den 12.12.2022

L. S. gez. Wittenberg
(Wittenberg)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am 22.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 05.07.2022 bis zum 05.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hagen im Bremischen, den 16.01.2023

L. S. gez. Wittenberg
(Wittenberg)
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.09.2021). 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 02.01.2023

LS D. Mittelstädt
(Mittelstädt und Schröder)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de
gez. Lichtblau
B. Lichtblau
(instara)

Bremen, den 10.03.2022 / 18.03.2022 / 22.04.2022 / 28.09.2022 / 09.11.2022

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am 24.03.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 05.07.2022 bis zum 05.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung vom 28.07.2022 bis 04.09.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hagen im Bremischen, den 16.01.2023

L. S. gez. Wittenberg
(Wittenberg)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hagen im Bremischen, den 16.01.2023

L. S. gez. Wittenberg
(Wittenberg)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 12.01.2023 rechtsverbindlich geworden.

Hagen im Bremischen, den 16.01.2023

L. S. gez. Wittenberg
(Wittenberg)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hagen im Bremischen, den

(Wittenberg)
Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Hagen im Bremischen, den 05.03.2023

(Wittenberg)
Bürgermeister