

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

- WA Allgemeine Wohngebiete
MU Urbanes Gebiet

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)

- a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
1.2 Die in Urbanen Gebieten (MU) ausnahmsweise zulässigen Verträglichkeitsstätten (§ 6a Abs. 3 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 6a Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Höhe baulicher Anlagen
2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sowie im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) 9,0 m, im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3), im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) sowie im Urbanen Gebiet (MU) 10,5 m.
2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (Ruhfußbodenhöhe) der Gebäude auf maximal 0,5 m Höhe festgesetzt.
3. Abweichende Bauweise
3.1 In der abweichenden Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind die Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
3.2 In der abweichenden Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) und im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) sind die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
4. Größe der Baugrundstücke
4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) und des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) wird wie folgt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):
4.2 Einzelhäuser: 650 m²
4.3 Doppelhäuser: 350 m² je Doppelhaushälfte.
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
5.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
6. Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)
6.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO sind in allen Baugebieten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
7. Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
7.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
8.1 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen der Erstellung und Wartung von Regenwasserkanälen.
9. Gesondert gekennzeichnete Flächen
9.1 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Fläche sind Bodenabgrabungen, Bodenauffüllungen sowie jegliche Versiegelungen und Befestigungen nicht zulässig.
10. Regenwassermanagement
10.1 Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregen sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ vorzunehmen.

11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

11.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf den Endausbau folgenden Pflanzperiode eine zweireihige, freiwachsende Hecke gemäß Artenliste und Mindestqualität anzulegen.
11.2 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB durch die Gemeinde spätestens in der auf den Endausbau folgenden Pflanzperiode mindestens 12 standortgerechte, landschaftstypische Bäume (Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke, Esche, Eberesche, Sorbus aucuparia) zu pflanzen.
11.3 Alle anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

12. Immissionsschutz

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen: Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen in dem gekennzeichneten Bereich je nach Außenlärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich (LPB), Außenpegel Lr (außen), resultierendes Schalldämmmaß (erf. R w, res.)

Die Schlafräume und Kinderzimmer sind in dem WA 4 und dem MU in Richtung Norden anzuordnen. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Beiftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

In dem MU sind die hausnahen Außenwohnbereiche in Richtung Norden anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation mittels Wintergärten oder verglaster Loggien vorzusehen. Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

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. 4147) 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.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen können bei der Gemeinde Hagen im Bremischen eingesehen werden.

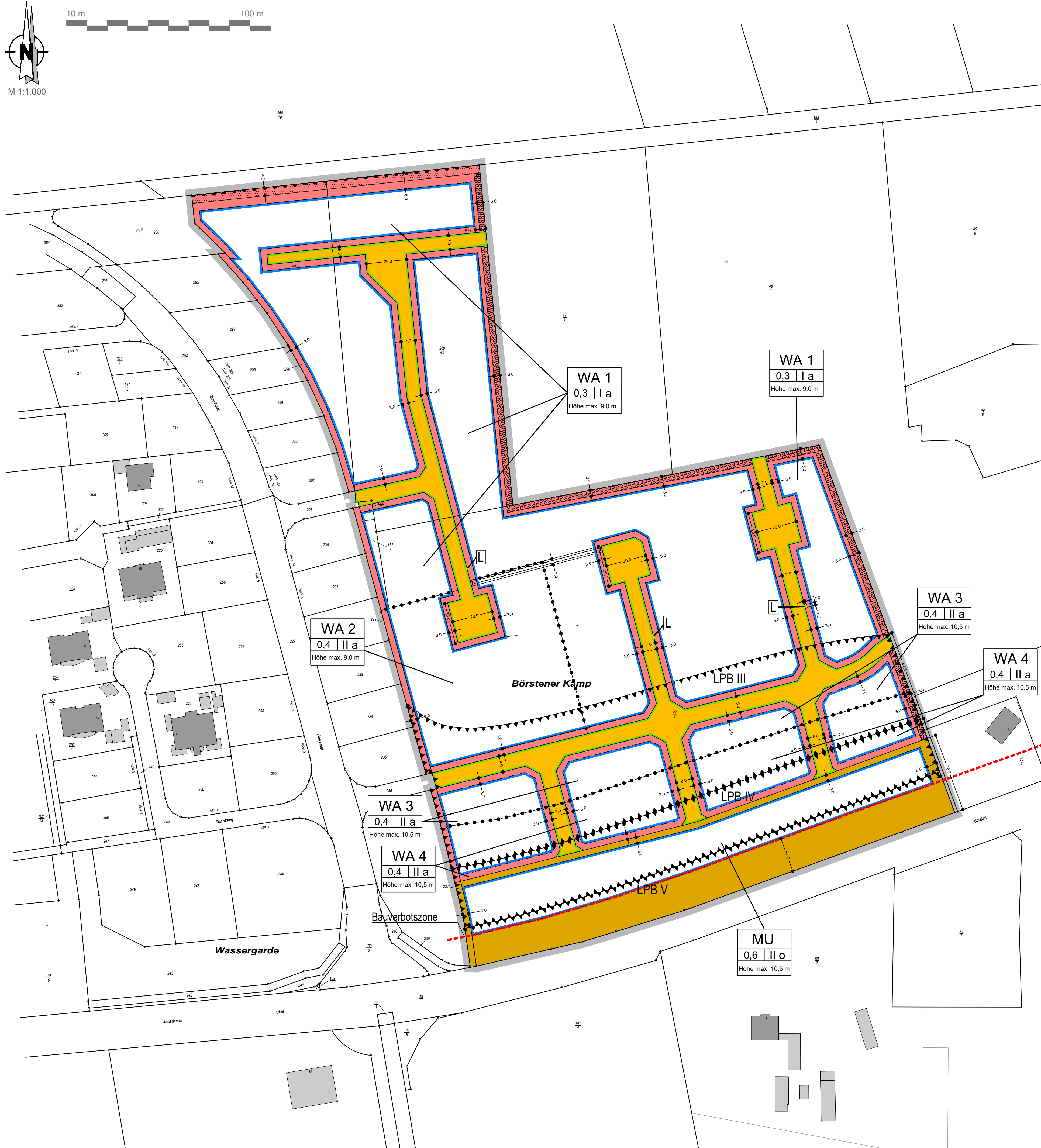
Gestalterische Festsetzungen

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

- 1. Einfriedungen
1.1 Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig.
1.2 In den Urbanen Gebieten (MU) sind Einfriedungen mit Holzplanken oder -säulen und Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.
2. Vorgartengestaltung
2.1 Beim Vorgarten handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudedeckung (Baugrenze).
2.2 Innerhalb der Vorgärten sind Steinigungen (mit Folie oder Vlies belegte Bereiche, die mit Steinen bedeckt sind) nicht zulässig.
3. Dachneigung
3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind nur geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 30° und 45° zulässig.
3.2 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Stimmeln von Krüppelwäldchern, 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. Anzahl der notwendigen Einstellplätze
4.1 Im Plangebiet sind entsprechend § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO pro Wohnung zwei Einstellplätze herzustellen.
5. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift
5.1 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. Beseitigung des Niederschlagswassers
1.1 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.
2. Baum- und Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen
2.1 Auf die Baum- und Gehölzschutzsatzung innerhalb des Gebietes der Gemeinde Hagen im Bremischen wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Satzung sind im Plangebiet zu berücksichtigen.
3. Wasserschutzgebiet Häsebusch
3.1 Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Häsebusch. Die Anforderungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
4. Bauverbotszone entlang der Landesstraße 134
4.1 Im Bereich der Bauverbotszone entlang der Landesstraße 134 "Amtsdamm" außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
5. Kampfmittel
5.1 Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Allstellenerkennung durchgeführt. Sollten bei den ansiehenden 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

"Östlich der Wassergarde II"

zugleich Teilaufhebung des B-Planes Nr. 51 "Östlich der Wassergarde"

mit örtlicher Bauvorschrift - Satzungsfassung -



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. 48 "Östlich der Wassergarde II", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.10.2020). 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.
Osterholz-Scharbeck, den ...

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 60
Fax: (0421) 45 48 94
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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

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

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.

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Gemeinde Hagen im Bremischen, Proj.-Nr.: 27628 / 215, Größe: 59 x 112 cm