Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

WA – Allgemeine Wohngebiete

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

z.B. 0,3 – Grundflächenzahl / GRZ

z.B. 60 m² – maximale Grundfläche/ GR

z.B. I – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

o – Offene Bauweise

a – Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Ew – Entwässerungsgraben

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)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Grenze der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6a „Am Bahndamm II“, 1. Änderung

Nachrichtliche Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Keramikscherben, Gruben, Umen o. ä.) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Landkreis Cuxhaven, Untere Denkmalschutzbehörde, im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon: 04745 / 94390). Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von 4 Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen (gemäß § 14 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Cuxhaven) zu benachrichtigen.

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 können.

4. Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 149 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle 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.

5. Baum- und Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen

Auf die Baum- und Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen in der Fassung vom 14. Februar 2023 wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Satzung sind im Plangebiet zu berücksichtigen.

6. Baubeschränkungszone entlang der K 50

Im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der K 50 "Offenwarder Straße" 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.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).

7. Militärische Altlasten

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittelbelastung im Plangebiet, weshalb eine Luftbildauswertung vom Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen wird. Es liegen vom Plangebiet derzeitig weder ausgewertete Luftbilder vor, noch haben Sondierungen oder Räumungen stattgefunden.

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.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Gemeinde Hagen im Bremischen, B-Plan Nr. 6a, "Am Bahndamm II", 2. Änderung, Proj.-Nr.:27628/261, Größe: 594 x 1160 mm

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Einzelhäuser bis zu einer Grundfläche (GR) von 60 m² pro Gebäude zulässig (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die maximal festgesetzte Grundfläche je Einzelhaus darf durch die Grundflächen von Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO je Einzelhaus um bis zu 16 m² überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Gebäude als Einzelhäuser zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt maximal 15 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

4.2 Der gesondert gekennzeichnete Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten (Räumstreifen). Die Errichtung von Garagen und offenen Garagen (Carports) gem. § 12 BauNVO sowie von baulichen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist unzulässig.

5. Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die zulässige Größe der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt mindestens 600 m².
Die zulässige Größe der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt mindestens 250 m².

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 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 WA 2 ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

7. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist die Anlage eines Grabens zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

8. 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).

9. Schmutzwassermanagement

Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregen sind geeignete technische Maßnahmen zur Rückstausicherung (bspw. Rückstauklappen, Hebenanlagen o.ä. gemäß DIN 1986 sowie DIN EN 12056) bei vorhandenen Schmutzwasserkanälen zu installieren. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB wird verwiesen.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen der Sicherung des wasserwirtschaftlichen Systems. Begünstigt werden die Gemeinde und die Leitungsträger.

11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Anpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Sträuchern vorzunehmen. Die Pflanzabstände betragen für Sträucher 1,00 m bis 2,00 m. Ranker sind alle 5,00 m in die Pflanzung einzustreuen. Die Gehölze sind als versetzte Reihe (1,00 m) mit Abständen von 1,00 m von den Grundstücksgrenzen zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind von privater Seite in der Pflanzperiode 15. Oktober bis 30. April spätestens 8 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude vorzunehmen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i.d F. vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

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- und Metallzäunen bis zu einer Gesamthöhe von 1,4 m zulässig. Im übrigen Bereich sind Einfriedungen mit Holzwänden oder -zäunen und Bepflanzung 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. Dachgestaltung

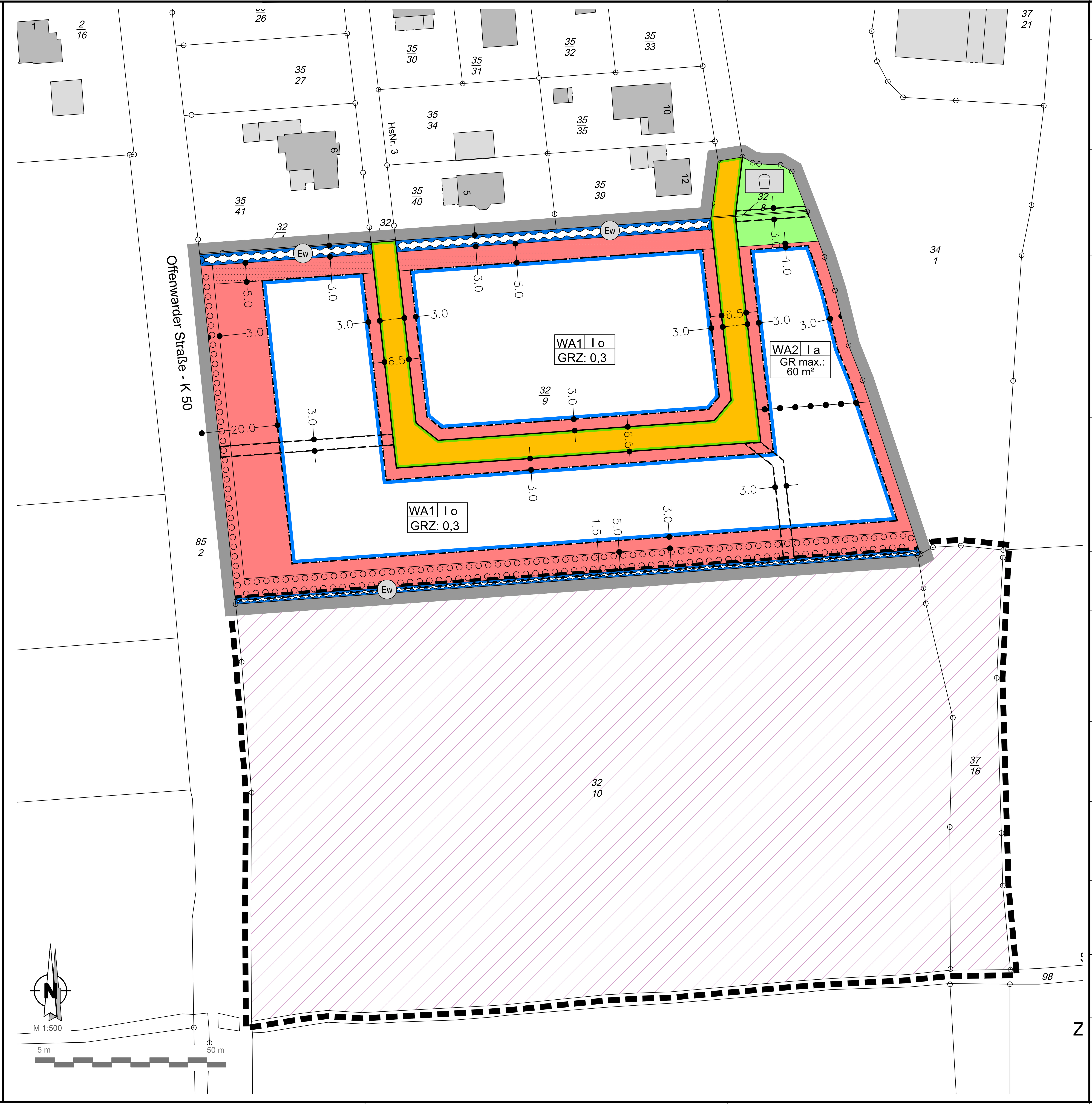
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur symmetrisch geneigte Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer zulässig. Die Dachneigung hat mindestens 25° und höchstens 50 °zu betragen. Für die Krüppelwalme sind auch steilere Dachneigungen zulässig.

Ausgenommen von den Festsetzungen sind

- Untergeordnete Gebäudeteile
- Vordächer und Eingangsüberdachungen
- Wintergärten
- Gartenhäuser sowie
- Garagen und Carports mit einer maximalen Grundfläche von max. 50 m²

Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.



Bebauungsplan 6a

Gemeinde Hagen im Bremischen

"Am Bahndamm II", 2. Änderung
(zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6a „Am Bahndamm II“, 1. Änderung)

mit örtlicher Bauvorschrift - Abschrift-

INSTITUT FÜR STADT- UND RAUMPLANUNG GMBH

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. 6a "Am Bahndamm II", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Hagen im Bremischen, den 06.08.2026

L.S. gez. Wittenberg (Wittenberg) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am 14.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6a beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hagen im Bremischen, den 06.08.2026

L.S. gez. Wittenberg (Wittenberg) Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2025 LGLN

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 12.02.2025). 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 15.07.2026

L.S. D. Trau
Ö. b. V. I. Mittelstädt & Trau

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara
Robert-Hooke-Straße 4
28359 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 28.10.2025 / 03.03.2026 / 28.05.2026

gez. i. V. S. Thein (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am 17.03.2026 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.04.2026 bis 14.05.2026 auf der Internetseite der Gemeinde Hagen im Bremischen www.hagen-cux.de veröffentlicht. Zusätzlich lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Hagen im Bremischen öffentlich aus.

Hagen im Bremischen, den 06.08.2026

L.S. gez. Wittenberg (Wittenberg) Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am .... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom .... bis .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hagen im Bremischen, den ....

(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 30.06.2026 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hagen im Bremischen, den 06.08.2026

L.S. gez. Wittenberg (Wittenberg) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.2026 rechtsverbindlich geworden.

Hagen im Bremischen, den 06.08.2026

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 ....

(Wittenberg) Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 6a
Gemeinde Hagen im Bremischen