

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

H. max.

Maximale Höhe baulicher Anlagen

z.B. 1

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

o

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1.

Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellensind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2.

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sowie durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie können bis zu 2,0 m als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittle der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
3.

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

Garagen und Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind von dieser Festsetzung Stellplätze.
4.

Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der offenen Bauweise (o) sind als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
5.

Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser auf 300 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). für Doppelhäuser auf je 380 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
6.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 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.
7.

Gründordnung

7.1 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölz- und Grabenbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der nachfolgenden Artenliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist zudem eine zweireihige Anpflanzung mit Gehölzen der nachfolgenden Artenliste vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzqualität:
Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang
Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm
Pflanzliste:
Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Sandbirke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Ebereiche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Eumonym europaeus)
Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt. Je 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Bepflanzungen sind durch die Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Alle anzulegenden Gehölzbestände sind von den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

7.2 Anpflanzen von Einzelbäumen
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum gemäß der im Punkt 7.1 angeführten Pflanzliste anzupflanzen. Folgende Mindestpflanzanzahl ist zu verwenden: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, mit Ballen. Die Bepflanzung ist durch den Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung der Hochbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. 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).
Die gemäß Festsetzung 7.1 angelegten Bepflanzungen werden angerechnet.
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.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56, § 97 und § 98 NBauO i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

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

3.1 Es sind nur symmetrisch geneigte Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer zulässig. Die Dachneigung hat mindestens 25° und höchstens 50° zu betragen. Für die Krüppelwälm sind auch steilere Dachneigungen zulässig.
3.2 Innerhalb des Plangebiets sind die Dacheindeckungen der Dächer ausschließlich in den folgenden gedeckten, nicht glänzenden Farben zulässig: Rot, Rotbraun, Braun, Schwarz und Grau.
3.3 Die Farbe der Tongiebel und Betondachsteine muss im Plangebiet innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen:
Rot/Rotbraun: RAL 2001 Rotorange RAL 3009 Oxidrot
RAL 3000 Feuerrot RAL 3011 Braunrot
RAL 3001 Signalrot RAL 8004 Kupferbraun
RAL 3002 Karminrot RAL 8012 Rotbraun
RAL 3003 Rubinrot
Grau/Schwarz: RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 7015 Schiefergrau
- 3.4

Ausgenommen von den Festsetzungen sind

- Reetdächer,
 - Untergeordnete Gebäudeteile,
 - Vordächer und Eingangsüberdachungen,
 - Wintergärten,
 - Gartenhäuser sowie
 - Garagen und Carports mit einer maximalen Grundfläche von max. 50 m².
4.

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.

Nachrichtliche Hinweise

1.

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.
2.

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.
3.

Baum- und Gehölzschutzesatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen

Auf die Baum- und Gehölzschutzesatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen in der Fassung vom 14. Februar 2023 wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Satzung sind im Plangebiet zu berücksichtigen.
4.

Allgemeiner Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
5.

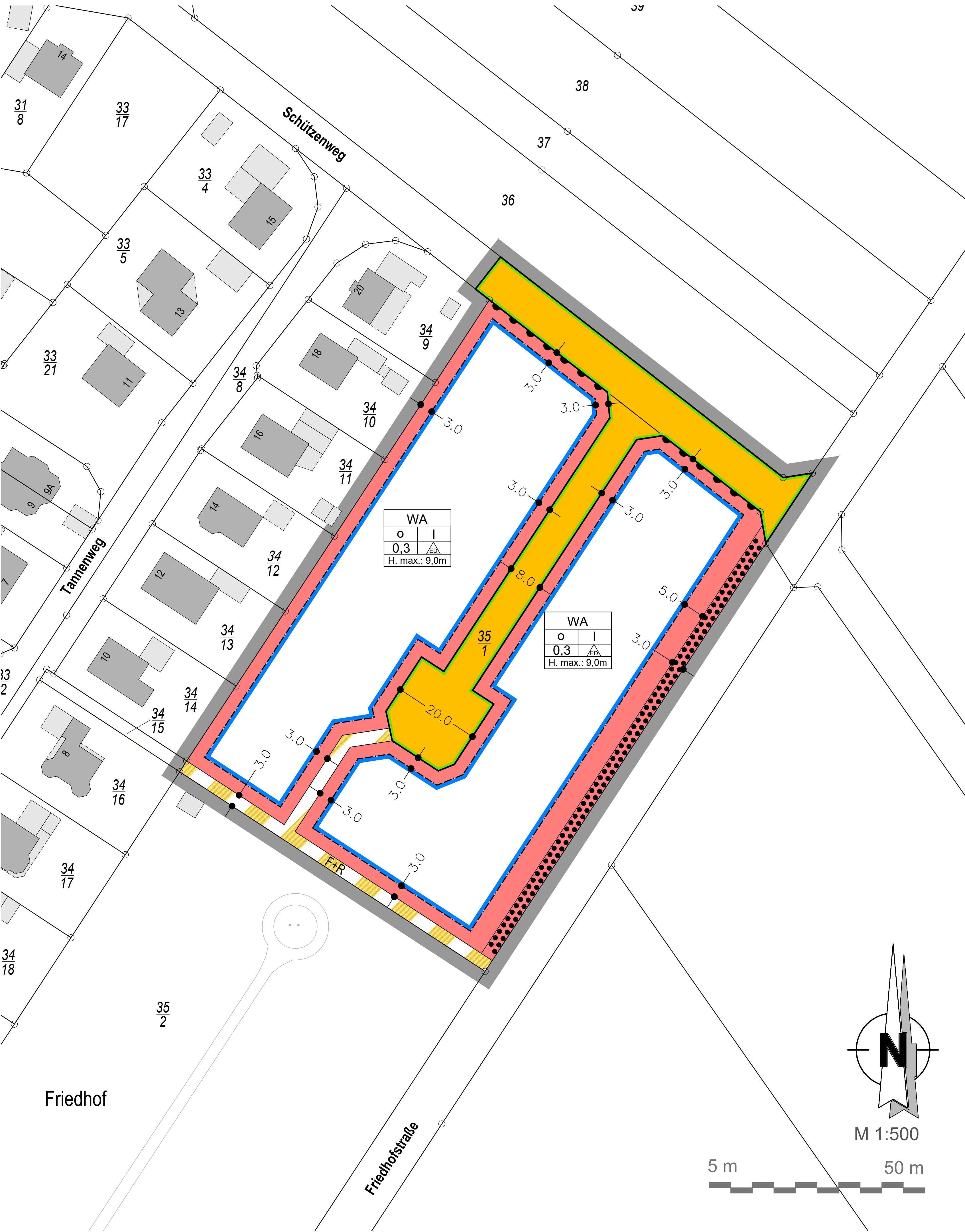
Archäologische Denkmalfpflege

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein urgeschichtlicher Siedlungsplatz (Uthlede 32). Erdarbeiten dürfen daher nur in Anwesenheit einer Fachkraft der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden. Die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.
6.

Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkennung durchgeführt. Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfauste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

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. Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I 394) geändert worden ist.



Bebauungsplan

Gemeinde Hagen im Bremischen
OT Uthlede

"Friedhofstraße"

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 Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen diesen Bebauungsplan Nr. 13 "Friedhofstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hagen Im Bremischen, den 20.03.2026

L.S.

gez. Wittenberg
(Wittenberg)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen Im Bremischen hat in seiner Sitzung am 26.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hagen Im Bremischen, den 20.03.2026

L.S.

gez. Wittenberg
(Wittenberg)
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2024
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 07.02.2024). 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.

Osterholz-Scharmbeck, den 20.03.2026

L.S.

gez. Bruns
(Wittenberg)
O.b.V./ Carsten Bruns

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 10.12.2024 / 12.06.2025 / 18.12.2025

gez. i.V. Thein
(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen Im Bremischen hat in seiner Sitzung am 30.06.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 20.10.2025 bis 21.11.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hagen Im Bremischen, den 20.03.2026

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 19.03.2026 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hagen Im Bremischen, den 20.03.2026

L.S.

gez. Wittenberg
(Wittenberg)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. Bebauungsplan ist damit am 04.06.2026 rechtsverbindlich geworden.

Hagen Im Bremischen, den 05.06.2026

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.
Gemeinde Hagen Im Bremischen

13