



#### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen diesen Bebauungsplan Nr. 20 "Häusler Heide", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hagen im Bremischen, den .....

(Wittenberg)  
Bürgermeister

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20, 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hagen im Bremischen, den .....

(Wittenberg)  
Bürgermeister

#### Planunterlagen

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

© Jahr 2021 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 Mai 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.

Bremerhaven, den .....

(Unterschrift)

#### 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

Bremen, den 13.09.2021 / 05.05.2022

(instara)

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am ..... 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 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

#### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz 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 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 ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hagen im Bremischen, den .....

(Wittenberg)  
Bürgermeister

#### Inkrafttreten

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

Hagen im Bremischen, den .....

(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

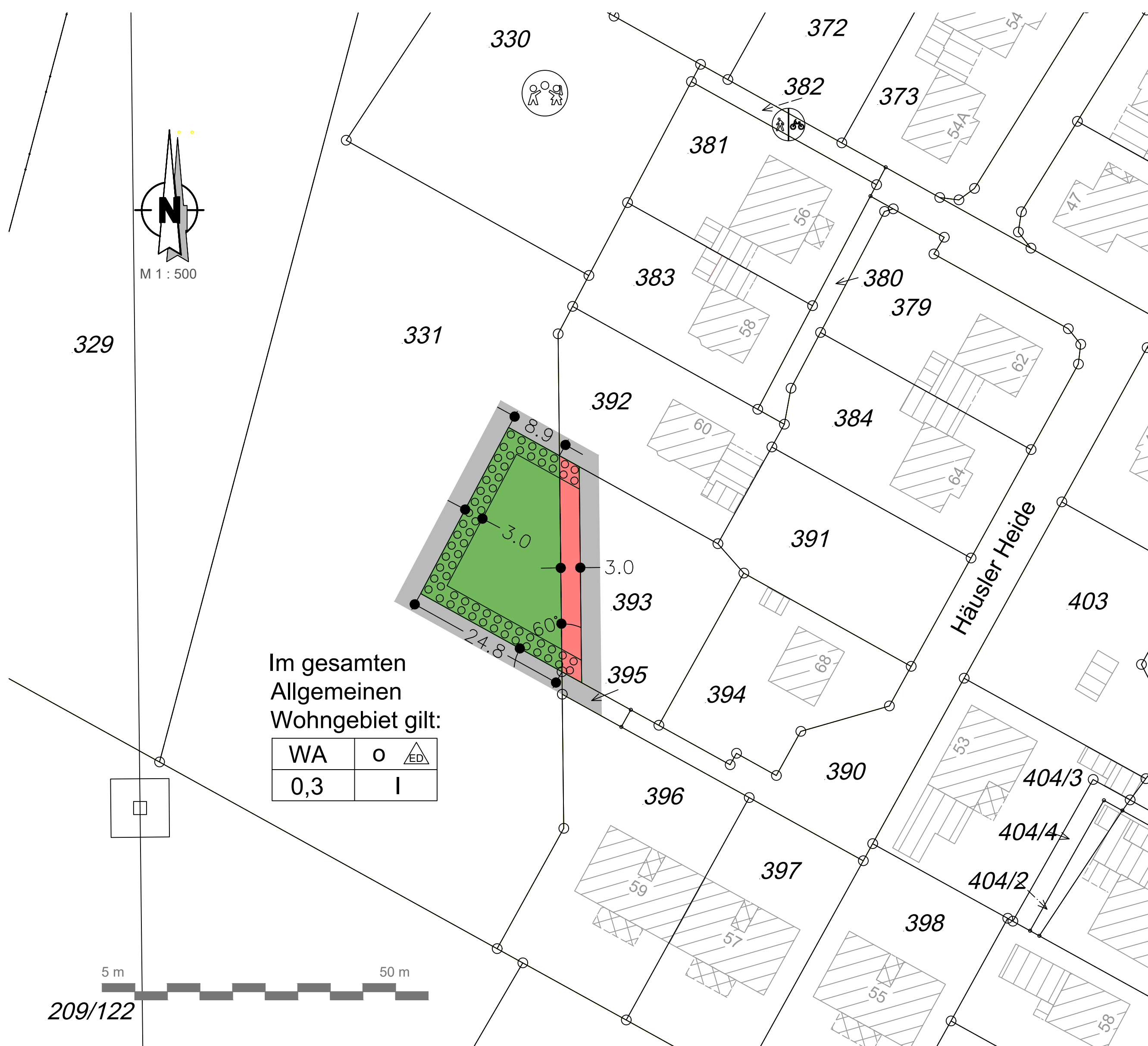
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Hagen im Bremischen, den .....

(Wittenberg)  
Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.  
Gemeinde Hagen im Bremischen



Im gesamten  
Allgemeinen  
Wohngebiet gilt:

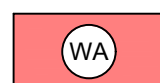
WA	o	ED
0,3	I	



#### Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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



Allgemeine Wohngebiete

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

z.B. 0,4

Grundflächenzahl / GRZ

z.B. I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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



Offene Bauweise



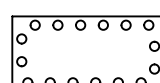
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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



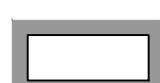
private Grünflächen (Zweckbestimmung Hausgarten)

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

#### Textliche Festsetzung

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes standortgerechte Laubgehölze (z.B. Stieleichen, Traubeneiche, Rotbuche, Sandbirke, Moorbirke, Eberesche, Hainbuche, Schwarzer Holunder, Hagebutte, Hasel und Salweide) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt. Bereits vorhandene Gehölze, welche sich auf dieser Fläche befinden, sind in die zu entwickelnde Baum-Strauchhecke zu integrieren. Die Pflanzflächen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

#### Nachrichtliche Hinweise

##### Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Knochen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.  
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

##### Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung 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.

##### Baumschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen

Auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen wird hingewiesen.

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.