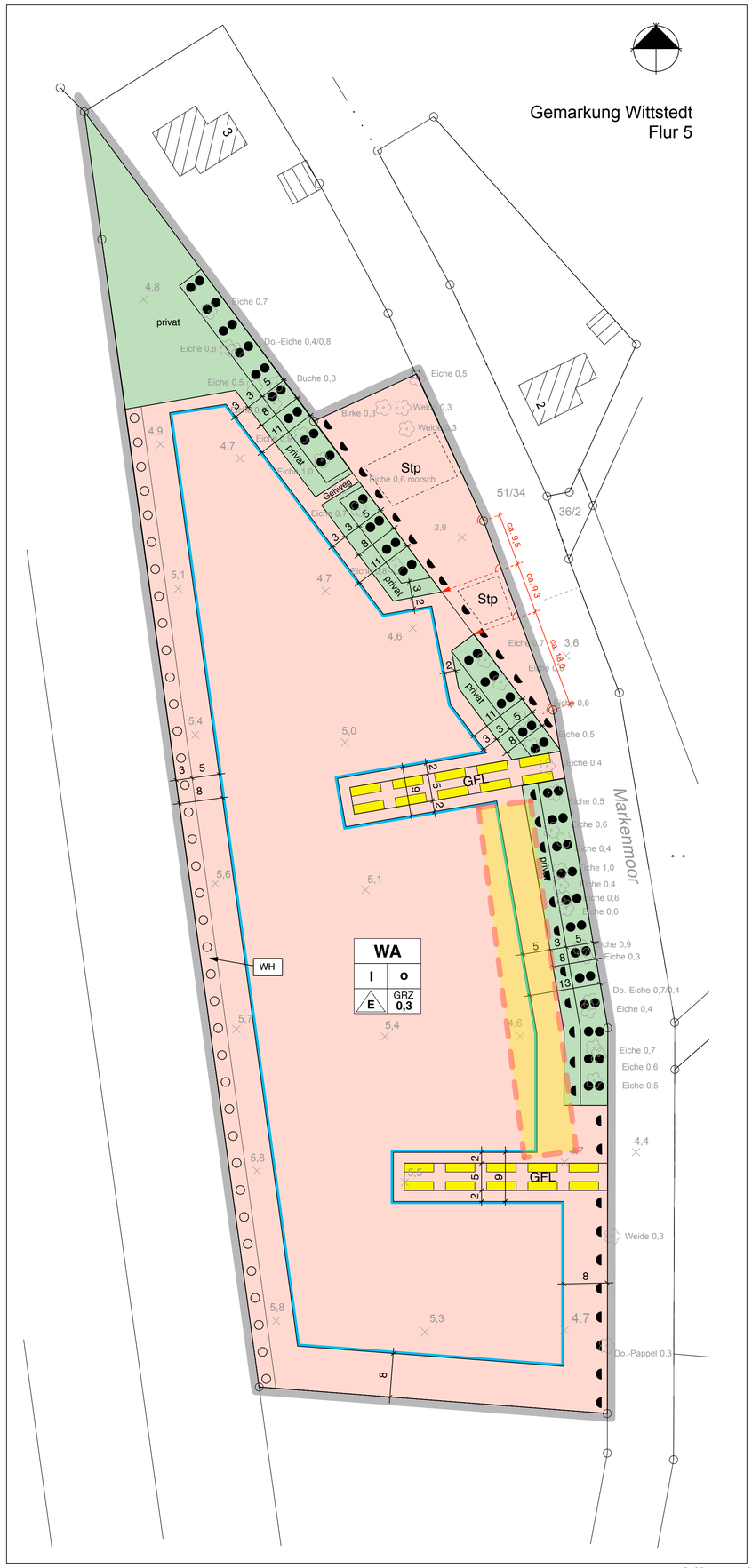
SATZUNG DER GEMEINDE HAGEN IM BREMISCHEN über den BEBAUUNGSPLAN NR. 18 „MARKENMOOR"
ORTSCHAFT BRAMSTEDT - ORTSTEIL WITTSTEDT mit örtlichen Bauvorschriften

1. Planzeichnung M 1: 500



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

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

..... (Unterschrift) (Siegel)

Planverfasser

Planungsbüro Dierk Brockmöller
Städteplaner Architekten Hamburg
www.brockplan.de

Hamburg, den ....
(Dipl.-Ing. Dierk Brockmöller)

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20, 21 BauNVO)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,3) als Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse (z.B. eingeschossig) als Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Beschränkung auf Einzelhäuser

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4, 11 und 21 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GFL — Private mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsunternehmen

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

privat — Private Grünflächen (s. textl. Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.3)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzung 4.2)

desgleichen auf schmalen Flächen (Hecken)

WH — Zweckbestimmung: Wallhecke

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wallhecke im Westen Bepflanzung 2-reihig

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

II. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

43/9 — Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

4,5 — Meßpunkte mit Höhenangaben in Metern über Normalnull (z.B. 4,5 m ü. NN)

Stp — Bereiche für private Stellplätze

III. Hinweise

1. Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 149 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 Ableiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

2. Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Knochensplitter sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon 04745-94390) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

3. Baumschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen

Auf die Baumschutzsatzung innerhalb des Gebietes der Gemeinde Hagen im Bremischen wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Satzung sind im Plangebiet zu berücksichtigen.

neuer Hinweis zu Kampfmitteln

4. 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.

5. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage folgender Vorschriften zustande gekommen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) geändert worden ist.

II. Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplans gelten nachstehende textliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1. Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 (1) BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gem. § 1 (6) BauNVO insgesamt nicht zulässig.

2. Maximale Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

3. Lage der Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig. Aus besonderen technischen Gründen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

4. Grünordnung (§ 9 (1) 15, 20, 25 a/b und § 9 (1a) BauGB)

4.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Privat" dienen hauptsächlich dem Schutz der angrenzenden geschützten Wallhecken mit ihren Wurzelbereichen. Ihre Breite ist jeweils mit 8 m einschließlich der Wallhecke festgesetzt. Es handelt sich um reine Grün-/Pflanzflächen. Jegliche Versiegelungen, Bodenverfestigungen sonstige bauliche Eingriffe in Boden mit Ausnahme von Zäunen sind unzulässig. Befestigte Gehwege sind unzulässig. Als Teil der Wohngrundstücke sind diese Grünflächen bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen.

4.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1) Die als Wallhecken (WH) festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB flächendeckend mit standortheimischen Laubbäumen und/oder Großsträuchern zu bepflanzen und als dichte Bepflanzung dauerhaft zu erhalten. Nicht angewachsene, abgestorbene bzw. abgängige Gehölze sind stets durch neue, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

(2) Für die Neuanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze nach der heutigen potentiell natürlichen Vegetation (hpnV) zu verwenden, wie z.B.:
- Buche (*Fagus sylvatica*),
- Eiche (Quercus robur);
- Hainbuche (*Carpinus betulus*) sowie
- Hasel (*Corylus avellana*),
- Schlehe (*Prunus spinosa*) und
- Salweide (*Salix caprea*) zu ergänzen.
- Eberesche (Sorbus aucuparia);
- Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata);
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra);

Als Obstbaum können folgende Wildformen eingebracht werden:
- Wildapfel (*Malus sylvestris*);
- Wildbirne (*Pyrus pyraster*);

bei anderen Obstsorten sind vorzugsweise alte regionaltypische Sorten zu verwenden.

(3) Der Pflanzabstand beträgt für Bäume ca. 8,0 m, dazwischen sind Sträucher mindestens 2-reihig mit einem Abstand von ca. 1,5 m zu setzen. Die oben genannten Maßnahmen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers und spätestens ab der auf den Einzug (Anmeldedatum) folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

(4) Mindestpflanzqualitäten:

Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm;
Sträucher: Sträucher, mind. 4 Triebe, verpflanzt, Höhe 60- 80 cm.

4.3 Erhaltung von bestehenden Wallhecken (§ 9 (1) 25 b BauGB)

(1) Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen standortheimischen Laubgehölze und die vorhandenen, im Plan nachrichtlich gekennzeichneten Wallhecken (Schutzobjekte nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG) dauerhaft zu erhalten.

(2) Alle Handlungen am Wall, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind unzulässig. Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Gehölze und außerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufläche sind ebenfalls nicht zulässig. Als Wurzelbereich ist der Kronenbereich der vorhandenen Bäume/Gehölze plus die daran angrenzende Fläche von 1,5 m Tiefe zu verstehen.
Ausgenommen von diesen Bestimmungen ist die Anlage eines in der Planzeichnung gekennzeichneten Fußweges im nördlichen Abschnitt der Wallhecke.

(3) Bei natürlichem Abgang der Bäume oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Vorhandene oder entstehende Lücken im Gehölzbestand sind durch Nachpflanzungen zu ergänzen.

(4) Als standortheimische Laubgehölze für Nach- und Ersatzpflanzungen sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 genannten Arten zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

1. Anzahl der Stellplätze (§ 47 NBauO)

Es sind mindestens 2 private Stellplätze je Wohnhaus herzustellen. Carports und Garagen sowie Zufahrten mit einer Länge von mindestens 6 m können als Stellplatz angerechnet werden. *(s.a. textliche Festsetzung Nr. 2)*

2. Gebäude und Dächer (§ 84 (3) 1 NBauO)

(1) Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind nur symmetrische Dachneigungen mit mindestens 25° und höchstens 45° zulässig.
Davon ausgenommen sind Gründächer, die dauerhaft erhalten bleiben, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten.

(2) Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal + 10 m.

(3) Die zulässige Traufhöhe beträgt maximal + 6,5 m.

(4) Die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) für Hauptgebäude beträgt max. + 0,5 m.

(5) Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt Höhe des Geländes am jeweiligen Standort des Bauvorhabens.

3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO)

(1) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
(s.a. örtliche Bauvorschrift Nr. 1)

(2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der WA-Flächen, aber auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

4. Einfriedungen (§ 84 (3) 3 NBauO)

Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken oder Zäune zulässig. Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt die zulässige Höhe der Einfriedungen max. + 1,5 m. Als Bezugsebene für die festgesetzte Höhe gilt die Höhe der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche.

5. Begrünung nicht überbaubarer Gartenflächen (§ 84(3)6 NBauO)

(1) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, sofern sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

(2) Kies- und Schotterbeete sind unzulässig.

6. Ordnungswidrigkelten (§ 80 (3) NBauO)

Ordnungswidrig gem. § 80 (3) NBauO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 5 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 i.V.m. § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den z.Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen diesen Bebauungsplan Nr. 18 „Markenmoor", Ortschaft Bramstedt, Ortsteil Wittstedt, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hagen im Bremischen, den ....
(Der Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Hagen im Bremischen, den ....
(Der Bürgermeister)

Beschleunigtes Verfahren / Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan wird gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB gelten entsprechend.

Der Verwaltungsausschuss der Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13 (2) Nrn. 2 und 3 BauGB sowie § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Hagen im Bremischen, den ....
(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

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

Hagen im Bremischen, den ....
(Der Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Hagen im Bremischen, den ....
(Der Bürgermeister)

In Kraft treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

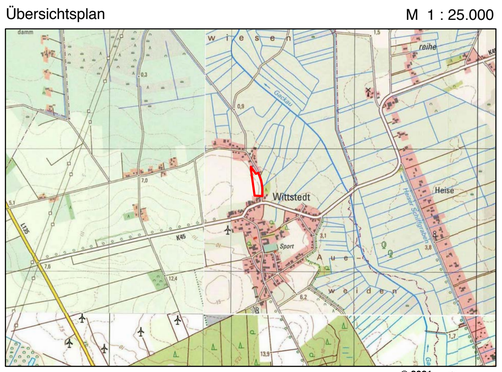
Hagen im Bremischen, den ....
(Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hagen im Bremischen, den ....
(Der Bürgermeister)

Übersichtsplan M 1 : 25.000



Topographische Karte TK25 1 : 25.000 © 2021 LGLN

Gemeinde Hagen im Bremischen
Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 18
„Markenmoor",
Ortschaft Bramstedt - Ortsteil Wittstedt

Entwurf

26.07.2022