

# 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 (Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge)
- 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

- Art der baulichen Nutzung**
  - Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
    - Gartenbaubetriebe und Tankstellensind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
  - 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 BauNVO).
- Höhe baulicher Anlagen**
  - 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. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnhälfte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
  - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (Ruhfußbodenhöhe) der Gebäude auf maximal 0,5 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnhälfte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Abweichende Bauweise**

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. Die zulässige Gebäudelänge beträgt für Einzelhäuser maximal 25 m und für Doppelhäuser maximal 25 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

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. Die zulässige Gebäudelänge beträgt maximal 40 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Größe der Baugrundstücke**

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):

  - Einzelhäuser: 650 m<sup>2</sup>
  - Doppelhäuser: 350 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

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). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbstständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO sind in allen Baugebieten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen der Erstellung und Wartung von Regenwasserkanälen. Begünstigt werden

  - die Gemeinde,
  - die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).
- Gesondert gekennzeichnete Flächen**

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Fläche sind Bodenabgrabungen, Bodenauffüllungen sowie jegliche Versiegelungen und Befestigungen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die archäologische Grabungen.
- Regenwassermanagement**

Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregen sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m<sup>3</sup> 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).

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

## 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. Die Gehölze sind mit einem Pflanzabstand von 1,0 m zwischen den Reihen und 1,5 m in den Reihen versetzt zu pflanzen. Alle anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle innerhalb der Entwicklungsperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 ab BauGB). Artenliste: Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus spec.), Rotbuche (Fagus sylvatica) Mindestqualität Bäume: Heister, Höhe 100-200 cm Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60-80 cm

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 (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Sandbirke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia)) zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm 18 - 20 cm Stammumfang

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. 25ab 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.

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R w.res.)
III	61 - 65 dB	35
IV	66 - 70 dB	40
V	71 - 75 dB	45

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 verglasten 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)

- Einfriedigungen**

Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Einfriedigungen 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- oder Metallzäunen bis zu einer Gesamthöhe von 1,4 m zulässig. Im übrigen Bereich sind Einfriedigungen mit Holzwänden oder -zäunen und Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Mitte der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes.
- Vorgartengestaltung**

Beim Vorgarten handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudedeckung (Baugrenze). Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstückstreifen entlang der Gebäudedeckung des Gebäudeeinganges als Vorgarten zu bezeichnen. Innerhalb der Vorgärten sind Steinigungen (mit Folie oder Vlies belegte Bereiche, die mit Steinen bedeckt sind) nicht zulässig.
- Dachneigung**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind nur geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 30° und 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Stimmeln von Krüppelwäldern, 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.
- Anzahl der notwendigen Einstellplätze**

Im Plangebiet sind entsprechend § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO pro Wohnung zwei Einstellplätze herzustellen.
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**

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

- Beseitigung des Niederschlagswassers**

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.
- Baum- und Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen**

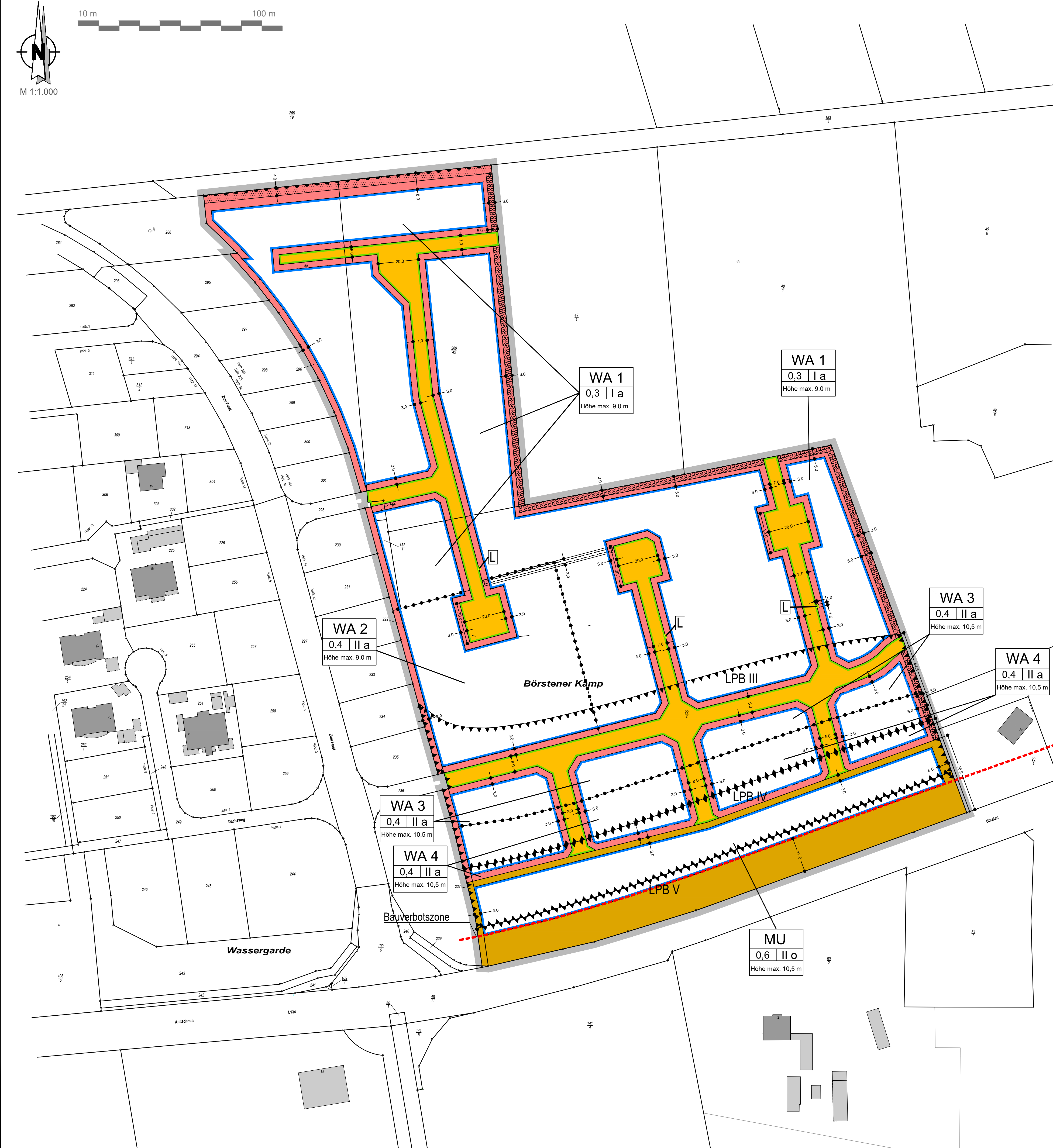
Auf die Baum- und Gehölzschutzsatzung innerhalb des Gebietes der Gemeinde Hagen im Bremischen wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Satzung sind im Plangebiet zu berücksichtigen.
- Wasserschutzgebiet Häsebusch**

Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Häsebusch. Die Anforderungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- Bauverbotszone entlang der Landesstraße 134**

Im Bereich der Bauverbotszone entlang der Landesstraße 134 "Amtsdamm" außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen

  - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
  - 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. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStRG).
- Kampfmittel**

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 (NKGVO) 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.  
Hagen im Bremischen, den .....

**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.  
Hagen im Bremischen, den .....

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© Jahr 2020 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 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-Scharmbeck, den .....

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara** Vahner Straße 180 28308 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 60 Internet: www.instara.de  
Fax: (0421) 49 48 94 E-Mail: info@instara.de  
Bremen, den 29.10.2021 / 17.02.2022 / 17.06.2022 / 14.11.2022

**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 ausgelegt.  
Hagen im Bremischen, den .....

**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 .....

**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 .....

**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 .....

**Beglaubigung**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.  
Hagen im Bremischen, den .....