



www.instara.de

Gemeinde Hagen im Bremischen, Landkreis Cuxhaven



Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstraße“ Ortschaft Bramstedt

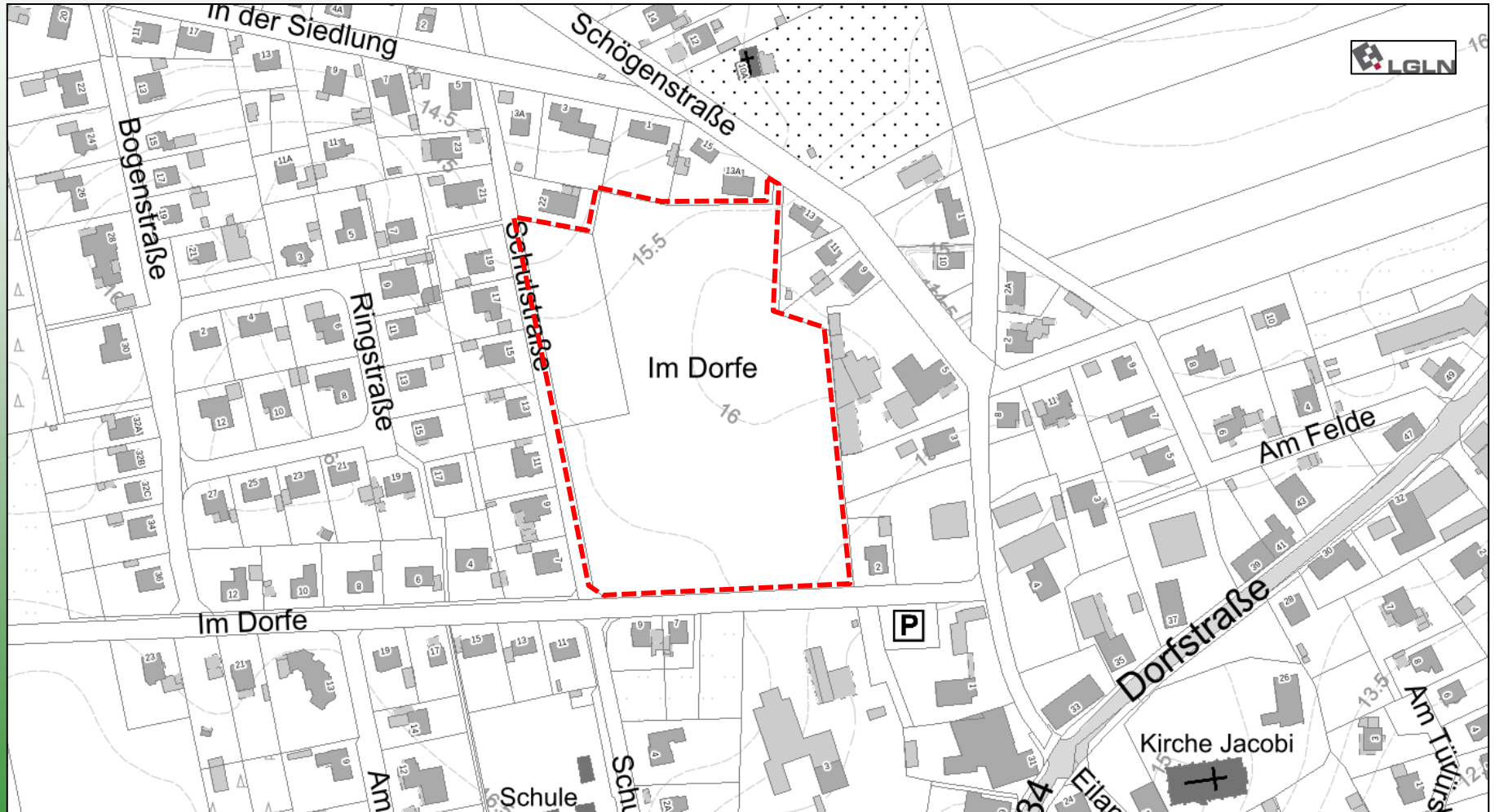
Verfahren gem. § 13b BauGB

Auswertung des Beteiligungsverfahrens
Vorstellung der Satzungsfassung

instara



Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstraße“





Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstraße“

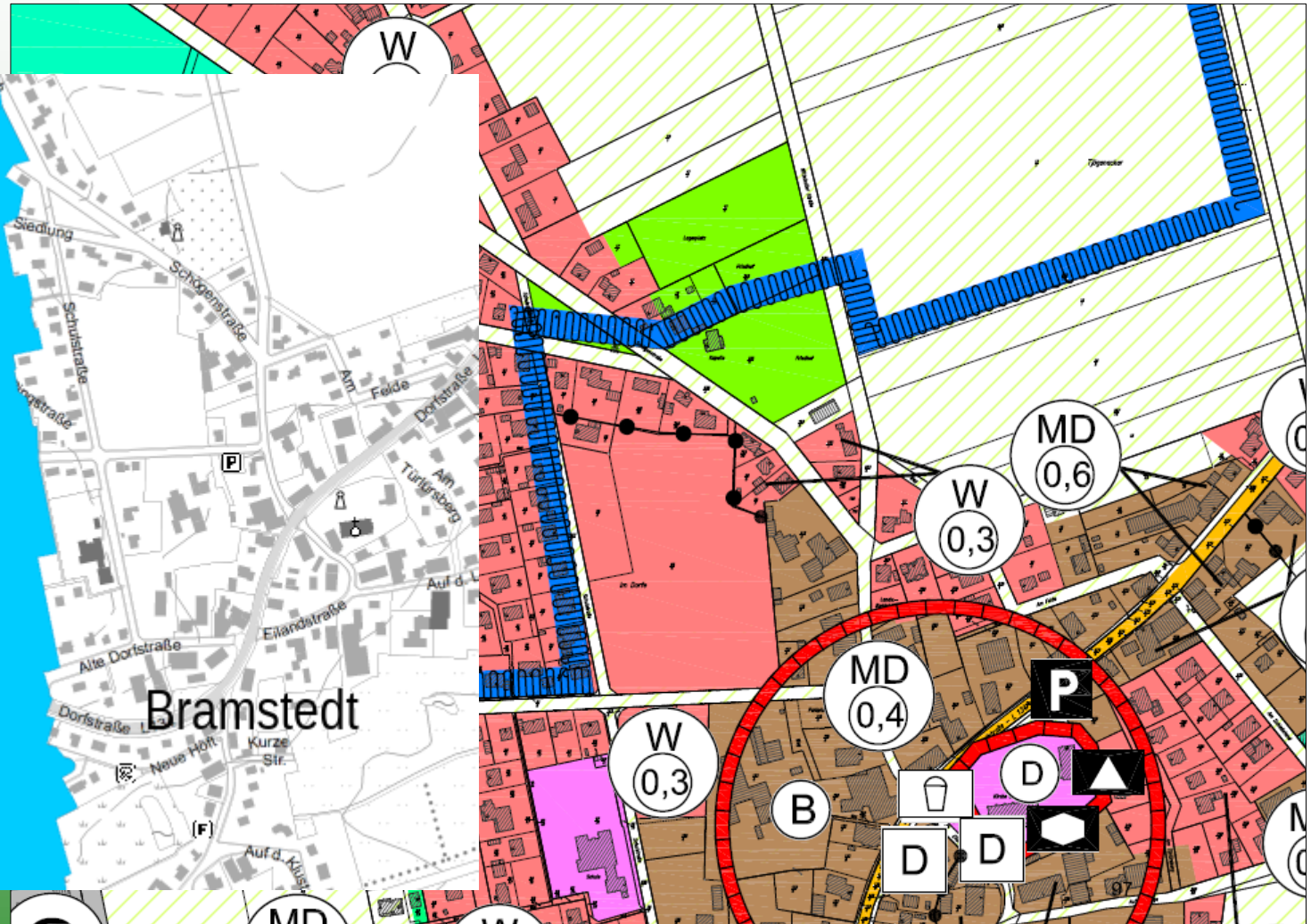


instara

Luftbild

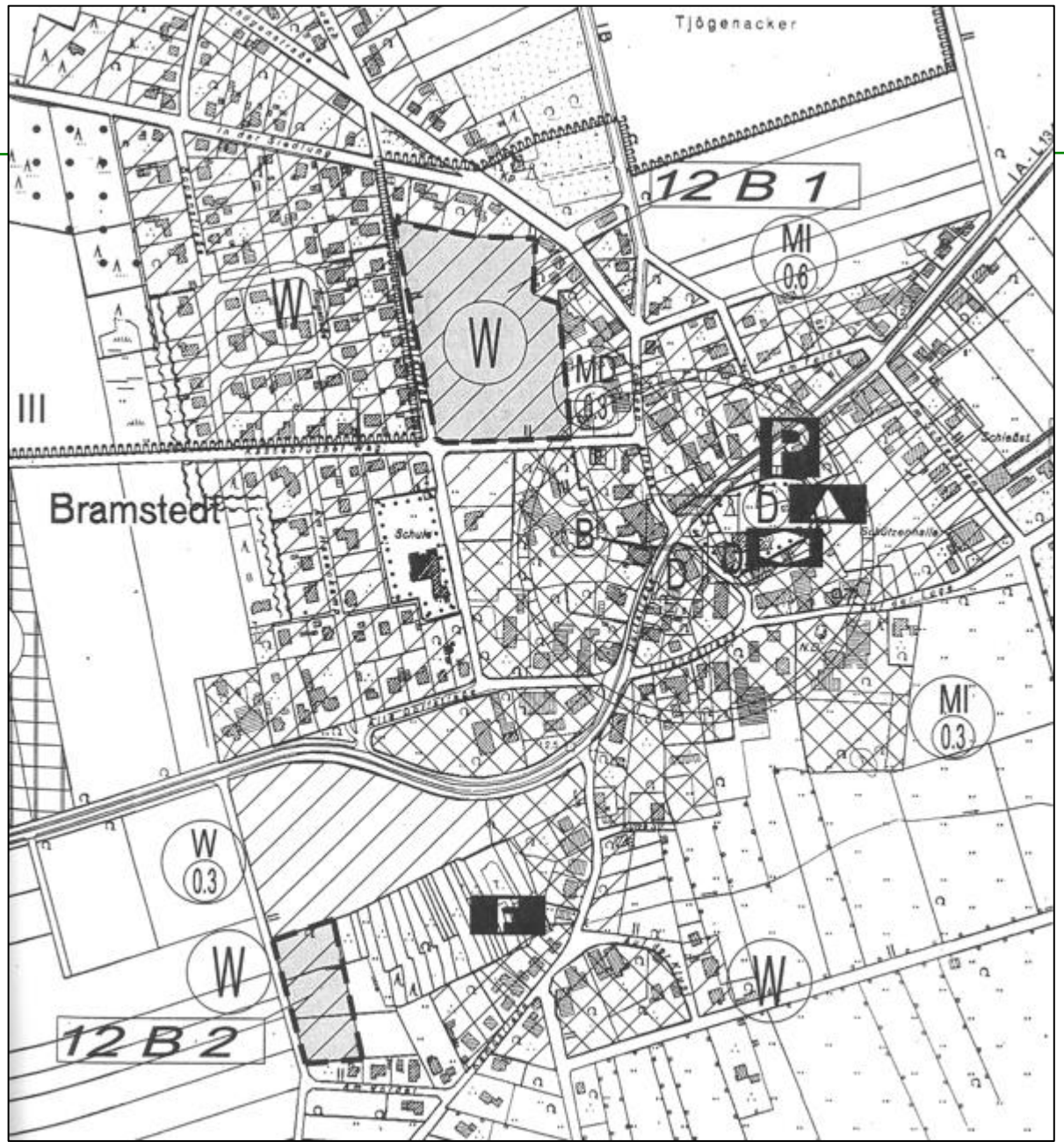


Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstraße“



instara

Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan



instara

Ausschnitt aus der 12. FNP-Änderung (anno 2000)

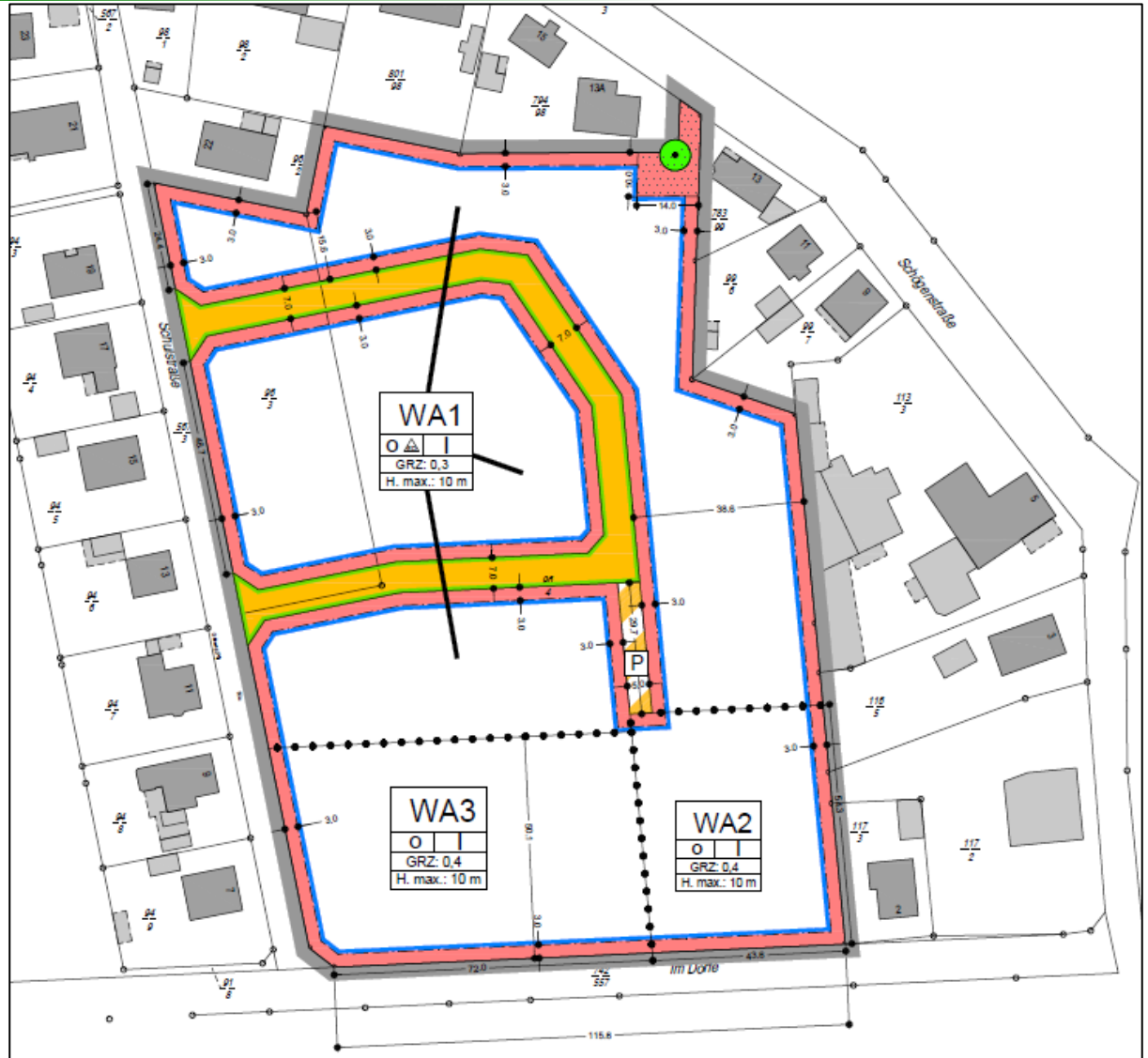


Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstraße“

WA1		
GRZ: 0,3		
H. max.: 10 m		

WA2		
GRZ: 0,4		
H. max.: 10 m		

WA3		
GRZ: 0,4		
H. max.: 10 m		



Entwurf – zeichnerischer Teil



Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstraße“

- Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeines Wohngebiet
 - ohne Beherbergungsgewerbe, öffentliche Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
 - (Kita allgemein zulässig)
- Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ) gestaffelt:
0,3 für „klassische Bauformen“,
0,4 für „verdichtete Bauformen“,
0,4 zzgl. 60 % Überschreitung für Kita
 - Maximale Gebäudehöhen 10 m
 - Wohneinheiten gestaffelt:
je 2 WE pro Wohngebäude in WA 1 / WA 3,
je 4 WE pro Wohngebäude in WA 2



Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstraße“

- Nebenanlagen
 - Garagen/Carports nur innerhalb ÜGF
 - Gartenhütten auch außerhalb
- Erhalt prägender Einzelbaum
 - Zeichnerische Festsetzung
 - Sonder-Festsetzung für Wurzelbereich
- Gestalterische Festsetzungen
 - Vorgaben zu Einfriedungen
 - Steingärten unzulässig
 - Vorgaben zur Dachneigung

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerklärung v. 1990)

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



Allgemeine Wohngebiete

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

- z.B. 0.3 Grundflächenzahl / GRZ
z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, ab Höchstmaß

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

- Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Begrenzungen

Pflanzungen, Nutzungseingelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Zu erhaltende Bäume (siehe farbliche Festsetzungen)

Verkehrsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung (P = Privatweg)

Straße Parzellen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des beruflichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

Textliche Festsetzungen

1. Art der beruflichen Nutzung
Die in Allgemeinen Wohngebieten vorsehensweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- Betriebe des Betriebsangehörigen,
- Anlagen für Veranstaltungen,
- Gar- und Stellplätze und
- Terrassen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der beruflichen Nutzung
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird auf 10 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäude (z. B. Schornsteine) bis zu 10 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Alle Baukörper sind die Höhe der Oberkante der Fassade der jeweiligen Erdgeschossfläche. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenseite des jeweiligen Grundstücks (§ 16 Abs. 1 BauNVO).

3. Überschreitung der Grundflächenzahl
Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA3 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zubehöranlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulicher Anlagen innerhalb der Grundflächenfläche, durch die die Grundgrenze lediglich überschritten wird, sind auf insgesamt 80 v. H. beschränkt (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

4. Größe der Grundstücke
Die zulässige Größe der Grundstücke beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 mindestens 600 m² je Einzelhaus und mindestens 500 m² je Doppelhaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA 3 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 der Allgemeinen Wohngebiete WA2 sind maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 4 Wohnungen zulässig.

6. Nebenanlagen
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) S. d. § 12 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

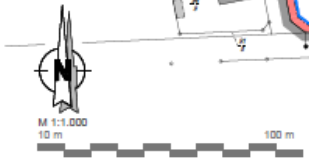
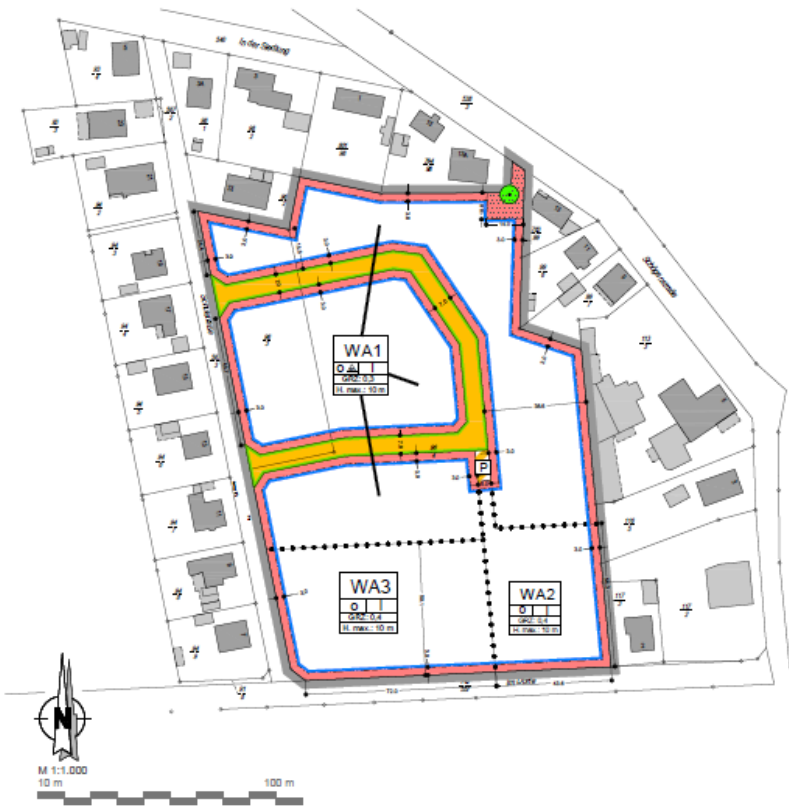
6.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

7. Geodetisch gekennzeichnete Flächen
Innerhalb der geodetisch gekennzeichneten Flächen sind Bodenabtragungen mit einer Höhe von mehr als 0,2 m nicht zulässig. Bodenabtragungen sind ausschließlich mit wasser- und luftschützenden Materialien bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig. Befestigungen dürfen ebenfalls lediglich mit wasser- und luftschützenden Materialien ausgeführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

8. Zum Erhalt festgesetzter Einzelbaum
Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Bei natürlichen Anlagern ist eine angelegte Neopflanzung an ungefähr gleichem Standort vorzuziehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
Folgende Querschnitte sind zu pflanzen:
Bäume mit Hauptstamm von 8-16 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), 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.



Gestalterische Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NdsBO i. d. F. vom 12.06.2018)

- 1. Erdbedeckung
Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bildschonende Einflügelungen bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Darüber hinaus sind Zäune mit geneuertem Einflügel bis zu einer Höhe von 0,5 m und Pfeilern zur Befestigung von Stützschrägelagen Holz- oder Metallrohren bis zu einer Gesamthöhe von 1,4 m zulässig. Im Störzonen Bereich sind Einflügelungen mit Holzwinden oder -rähmen und Befestigungen entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Als Befestigung gilt die Oberkante der Mitte der vorgelegten öffentlichen Verkehrsfläche, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenseite des jeweiligen Grundstücks.
2. Vorgartengestaltung
Beim Vorgarten handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen Straßengrenzungslinie und straßenanliegender Gebäudeseite (Begrenzung). Bei Erdgeschossflächen ist nur die bewehrte Grundstücksbreite entlang der Straßenseite des Gebäudes als Vorgarten zu bestimmen. Innerhalb der Vorgärten sind Stützgerüste (mit Folie oder Vlies belegte Bereiche, die mit Steinen bedeckt sind) nicht zulässig.
3. Dachneigung
In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 20° und 40° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Strömflächen von Kippwassertanks, Solaranlagen, Windrädern, untergeordnete Gebäude (z. B. Dachgauben, Vordächer), überdachte Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
4. Ordnungsvorgaben gegen die örtliche Bauvorschrift
Gemäß § 90 Abs. 3 NdsBO handelt ordnungswidrig, wer die örtliche Bauvorschrift zuleidert. Die Ordnungsvorgaben können gemäß § 90 Abs. 5 NdsBO mit einer Geldbuße getrefft werden.

Nachrichtliche Hinweise

Baumschutzverordnung der Gemeinde Hagen im Bremischen
Auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde Hagen im Bremischen wird hingewiesen.

Bebauungsplan

Gemeinde Hagen im Bremischen
"Schulstraße"

mit örtlicher Bauvorschrift - Entwurf -



Preamble
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NdsBO) sowie des § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NdsKVG) hat der Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Schulstraße" erlassen. Er besteht aus der Planzeichnung, dem nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Bebauungsplan, als Bebauungsplan, als Bebauungsplan.

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

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ertätigt bekannt gemacht worden.

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

Planunterlagen
Vertragsgrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobankdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterbehörde
Regionaldaten: LBLN

Herausgeber: Landesamt für GeoInformation und Landesmessung Niedersachsen
Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (...). Die ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessen. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schwellen, den ... (Wittberg) (Mitwirkend und Schlichter) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgefertigt von
instara
Bremen, den 10.03.2022 / 18.03.2022 / 22.04.2022 (Interim)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestellt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am ... ertätigt bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung vom ... ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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

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

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

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ertätigt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

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

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

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

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.
Hagen im Bremischen, den ... (Wittberg) Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstraße“

Landkreis Cuxhaven

Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft

- Bedenken aufgrund möglicher Überlastung des RW-Kanalnetzes
 - Entwässerungskonzept liegt der Gemeinde vor und wird mittels Erschließungsvertrag verbindlich gemacht. Damit ist die Erschließung gesichert
- Anregung: Versickerung auf den Grundstücken sowie Dachbegrünung festsetzen
 - Hinweis auf § 93 (3) NWG wird aufgenommen
- Anregung: RW-Rückhaltung festsetzen (2 m³ pro Baugrundstück)
 - Entsprechende Festsetzung zur Starkregenvorsorge wird aufgenommen
- Hinweis: Leistungsfähigkeit Kläranlage prüfen
- Hinweis: nicht überbaubare Flächen sind zu begrünen
- Hinweis: Plangebiet liegt im WSG Häsebusch

Beteiligung der TöB

Anschreiben vom
06.07.2022

Fristsetzung
04.09.2022



Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstraße“

Beteiligung der TöB

Anschreiben vom
06.07.2022

Fristsetzung
04.09.2022

Landkreis Cuxhaven

Amt für Bauaufsicht und Regionalplanung

- Keine Bedenken hinsichtlich Baudenkmalpflege, Immissionsschutz, Bauüberwachung und Regionalplanung
- Hinweis: nach Auffassung LK CUX „Nachholbedarf“ für die Siedlungsentwicklung nicht anrechenbar
- Fachgebiet ÖPNV: Ergänzungsvorschläge

LBEG

- Allgemeine Hinweise

Wasserverband Wesermünde

- Allgemeine Hinweise
- Anregung: RW-Rückhaltevolumen festsetzen (2 m³ pro Baugrundstück)
- Hinweis: Aussagen zum Löschwasser präzisieren



Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstraße“

Beteiligung der TöB

Anschreiben vom
06.07.2022

Fristsetzung
04.09.2022

Landwirtschaftskammer Nds.

- Grundsätzliche Bedenken zum Entzug von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche, Umwidmungssperrklausel beachten (§ 1a Abs. 2 BauGB)
- Hinweis: Fortentwicklung landwirtschaftlicher Betriebe darf nicht infrage gestellt werden
- Hinweis auf allgemeine Konfliktpotenziale
 - Kap. 9.6 wird ergänzt
- Anregung: Flächenverlust durch Kompensationsmaßnahmen gering halten

Nds. Landvolk Kreisverband Wesermünde

- Grundsätzliche Bedenken zum Entzug von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche

LGLN Kampfmittelbeseitigung

- Luftbildauswertung empfohlen
 - Nachrichtlicher Hinweis wird ergänzt



Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstraße“

Beteiligung der TöB

Anschreiben vom
06.07.2022

Fristsetzung
04.09.2022

OOWV

- Hinweis auf Bestandsleitungen im Umfeld
- Technische Hinweise zu Netzerweiterungen

Telekom

- Hinweis: kein Netzausbau / keine Glasfaseranbindung vorgesehen



Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstraße“

Beteiligung der TöB

Anschreiben vom
06.07.2022

Fristsetzung
04.09.2022

GAA Cuxhaven

Niedersächsische Landesforsten

IHK Stade

Wesernetz Bremen GmbH

Gasunie

EWE Netz GmbH

Ercsson

Vodafone

Avacon

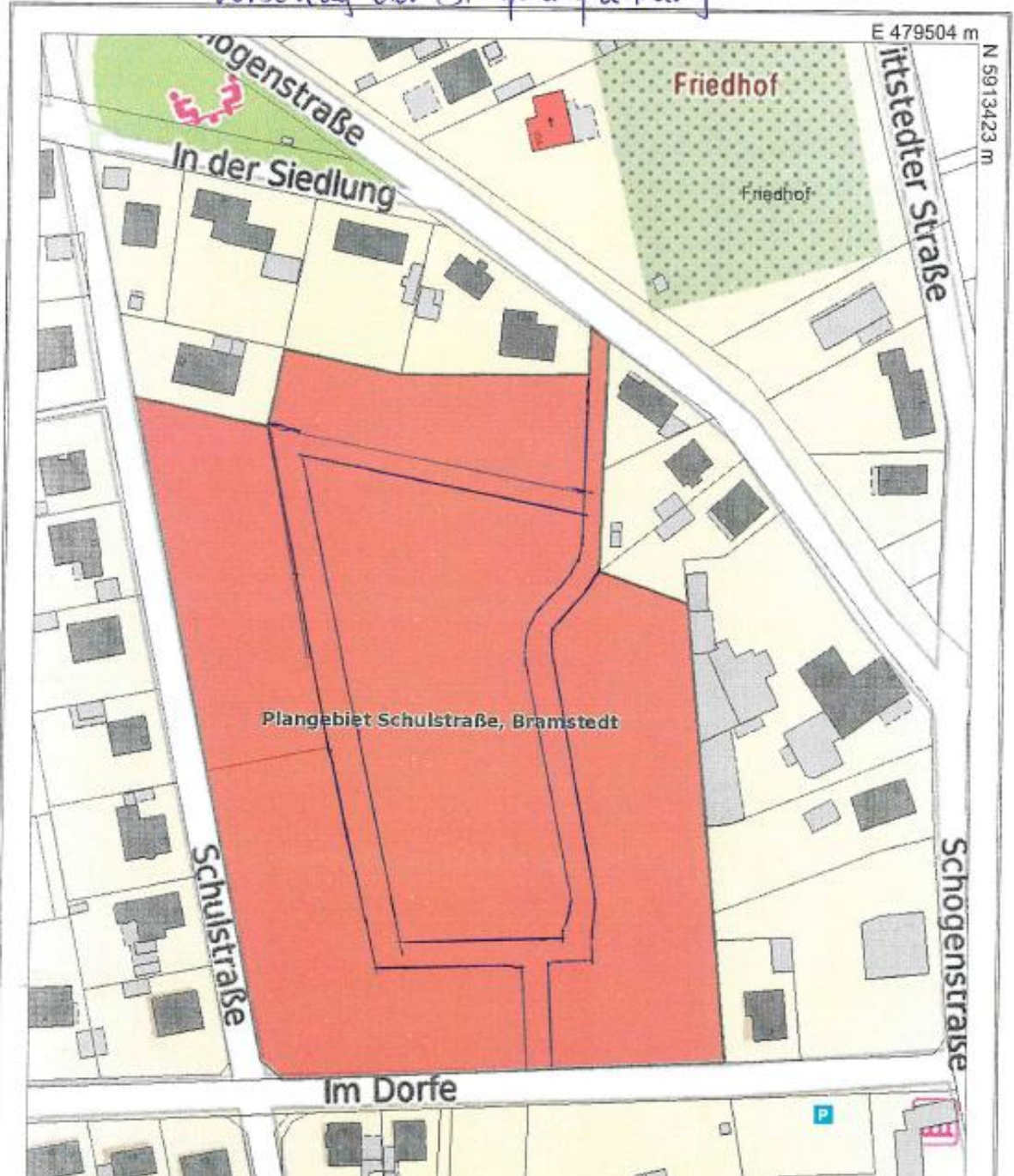
- Allgemeine Hinweise



Öffentliche Auslegung
vom 28.07.2022
bis 04.09.2022

-
-

Vorschlag der Straßenführung



ht

instara

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerklärung v. 1990)

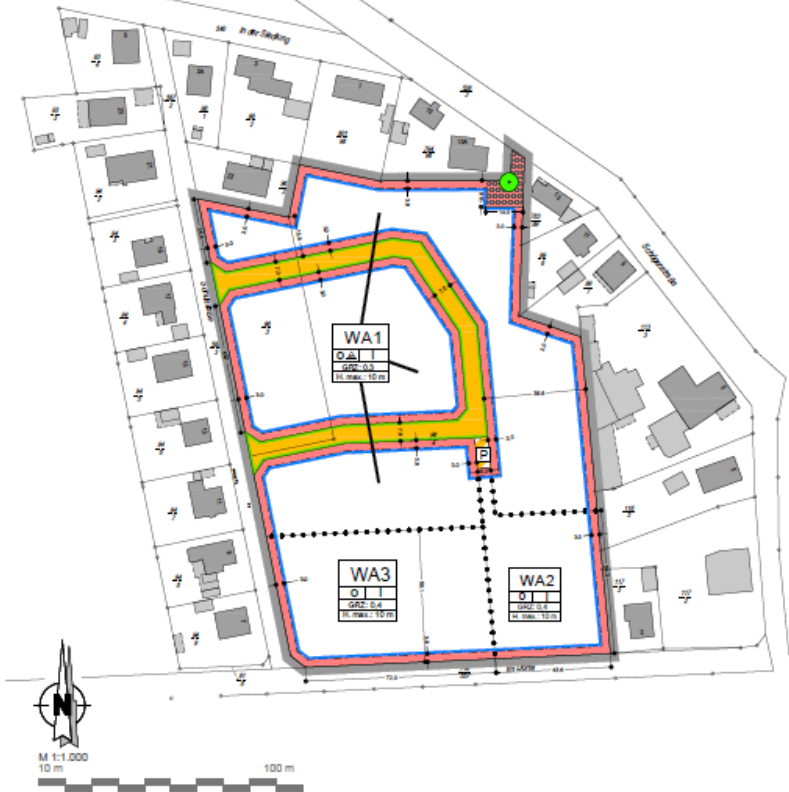
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO, §§ 1-11 BauNVO)
- Algemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO, § 10 BauNVO)
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl / GRZ
 - z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, alle Höchstmaß
- Bauweise, Baugesetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO §§ 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugruppe
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 1 BauO)
- Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)
- Verkehrsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 9 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsmitteln besondere Zweckbestimmung (P = Privatweg)
- Sonstige Planzeichen (§ 9 BauO 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

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Die in Allgemeinen Wohngebieten nachstehende zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- Betriebe des Betriebsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gerätebereiche und
- Tankstellen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird auf 10 m begrenzt (§ 15 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauO I. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Ausdehnung der Höhe der Oberkante der Faltentriebe der jeweiligen Erschließungsanlage, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßentriffl des jeweiligen Baugrundstückes (§ 10 Abs. 1 BauNVO).
- Überschreitung der Grundflächenzahl**
Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA3 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zubehören, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen oberhalb der Gebäudeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterteilt sind, wird auf insgesamt 80 v. H. beschränkt (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Größe der Baugrundstücke**
Die zulässige Größe der Baugrundstücke beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 mindestens 600 m² je Einzelhaus und mindestens 500 m² je Doppelhaushälfte (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauO).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA 3 sind maximal 2 Wohnungen pro Baugrundstück zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauO). Besteht ein Bauplotz aus mehreren nebeneinander benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Bauplotz insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2 sind maximal 4 Wohnungen pro Baugrundstück zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauO). Besteht ein Bauplotz aus mehreren nebeneinander benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Bauplotz insgesamt maximal 4 Wohnungen zulässig.
- Nebenanlagen**
6.1 Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
6.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- Gesondert gekennzeichnete Flächen**
Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Bodenabtragungen mit einer Höhe von mehr als 0,2 m nicht zulässig. Bodenabtragungen sind ausschließlich mit wasser- und luftschonenden Materialien bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig. Befestigungen dürfen ebenfalls lediglich mit wasser- und luftschonenden Materialien ausgeführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauO).
- Zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume**
Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauO). Bei natürlichen Stöckeln ist eine ergänzliche Nachpflanzung an ungefähr gleichen Standort vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauO).
Folgende Qualität ist zu präzisieren:
Bäume mit Hochstamm von 5-16 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe.
- Regenwassermanagement**
Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregen sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenabführung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ vorzunehmen. Das oberste Geschoss Regenwasser ist nach Möglichkeit zur Bewässerung des Grünlandes zu nutzen und darf darüber hinaus der gewöhnlichen Regenwasserentsorgung zugeführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauO).

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. 3788), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



Gestalterische Festsetzungen

(Offizielle Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauO I. V. m. § 84 BauO I. d. F. vom 12.06.2018)

- Einbauordnung**
Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdrehfähige 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 Pfeilen zur Bekämpfung von blickschädlichen Hitz- oder Metallbrennen bis zu einer Gesamthöhe von 1,4 m zulässig. Im übrigen Bereich sind Einfriedungen mit Holzblechen oder -röllchen und Befestigungen entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Befestigung gilt die Oberkante der Mitte der vorgelegten öffentlichen Verkehrsfläche, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßentriffl des jeweiligen Baugrundstückes.
- Vorgartengestaltung**
Beim Vorgarten handelt es sich um den Grundstückerwerb zwischen Straßengrenzungslinie und straßenanliegender Gebäudekante (Baugrenze). Bei Einzelgrundstücken ist nur der bewusste Grundstückerwerb entlang der Gebäudekante des Gebäudeanbaus als Vorgarten zu bezeichnen. Innerhalb der Vorgärten sind Stängelröhren (mit Folie oder Vlies belegte Bäume, die mit Säulen bestückt sind) nicht zulässig.
- Dachneigung**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur geringe Dächer mit Neigungen zwischen 25° und 40° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Straßenseiten von Höpferwäldchen, Solarsystemen, 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.
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**
Gemäß § 30 Abs. 3 BauO handelt Ordnungswidrig, wer die örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 30 Abs. 5 BauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Hinweise

- Baumschutz der Gemeinde Hagen im Bremischen**
Auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde Hagen im Bremischen wird hingewiesen. Diese kann auf der Homepage der Gemeinde Hagen im Bremischen eingesehen werden.
- Bewertung des Niederschlagsmessers**
Gemäß § 96 Abs. 3 NNG sind die Grundstückseigentümer zur Bewertung des Niederschlagsmessers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorzuziehen oder ein gesamtwirtschaftliches Fortbestehen erforderlich ist, um eine Baueinstufung des Wohns der Allgemeinheit zu verhindern.
- 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 die nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Versäule stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 30 NBauO dar, die geahndet werden kann.
- Kampfbüchel**
Für das Plangebiet wurde keine Luftabwärtung zur mitsächlichen Alleenanbindung durchgeführt.
Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfbüchel, wie z. B. Granit, Porphyrblöcke oder Marmor, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, das Ordnungsamt oder der Kampfbüchelwärtungsdienst zu benachrichtigen.

Gemeinde Hagen im Bremischen
"Schulstraße"

mit örtlicher Bauvorschrift - Satzungsfassung -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 54 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 50 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Schulstraße" bestehend aus der Parzschreibung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Hagen im Bremischen, den _____ (Mitterberg) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am _____ die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 19 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauO am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Hagen im Bremischen, den _____ (Mitterberg) Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:5000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterbehörde

© Jahr _____ LBLIN

Herausgeber: Landeskart für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionales Zentrum _____

Die Planungsgrenze entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskarten und weist die üblicherweise 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 Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen mit der Ortslage ist einwandfrei möglich.

Schedal, den _____ (Mitterberg und Schröder) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgefertigt von
instara Verkaufstraße 10 30894 Lüneburg Tel. (0523) 6378-0 Fax: (0523) 6378-10 Email: info@instara.de Web: instara.de

Bremen, den 10.03.2022 / 18.03.2022 / 23.04.2022 / 28.06.2022 (Hilke)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugelesen und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauO i. V. m. § 3 Abs. 2 BauO beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am _____ öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauO öffentlich auslegen.

Hagen im Bremischen, den _____ (Mitterberg) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauO in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauO) sowie die Begründung beschlossen.

Hagen im Bremischen, den _____ (Mitterberg) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauO am _____ öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Hagen im Bremischen, den _____ (Mitterberg) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hagen im Bremischen, den _____ (Mitterberg) Bürgermeister

Begleitbildung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.

Hagen im Bremischen, den _____ (Mitterberg) Bürgermeister

Instanz für Die- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 19
Gemeinde Hagen im Bremischen



Gemeinde Hagen im Bremischen, Landkreis Cuxhaven



**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit**

instara

