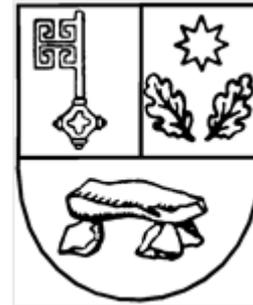


www.instara.de

Gemeinde Hagen im Bremischen, Landkreis Cuxhaven



Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstraße“ Ortschaft Bramstedt

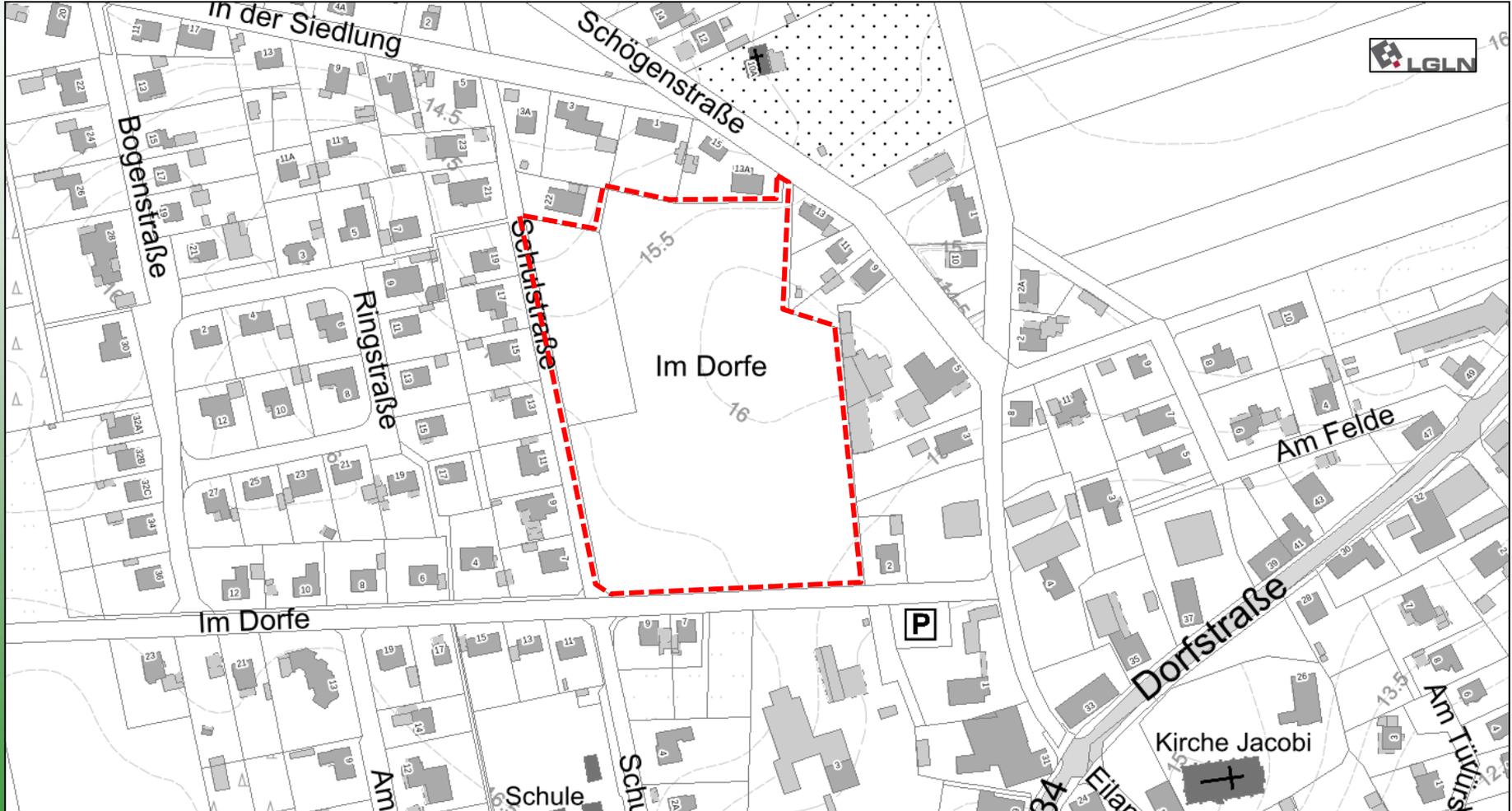
Verfahren gem. § 13b BauGB

Auswertung des Beteiligungsverfahrens
Vorstellung der Satzungsfassung

instara



Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstraße“





Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstraße“

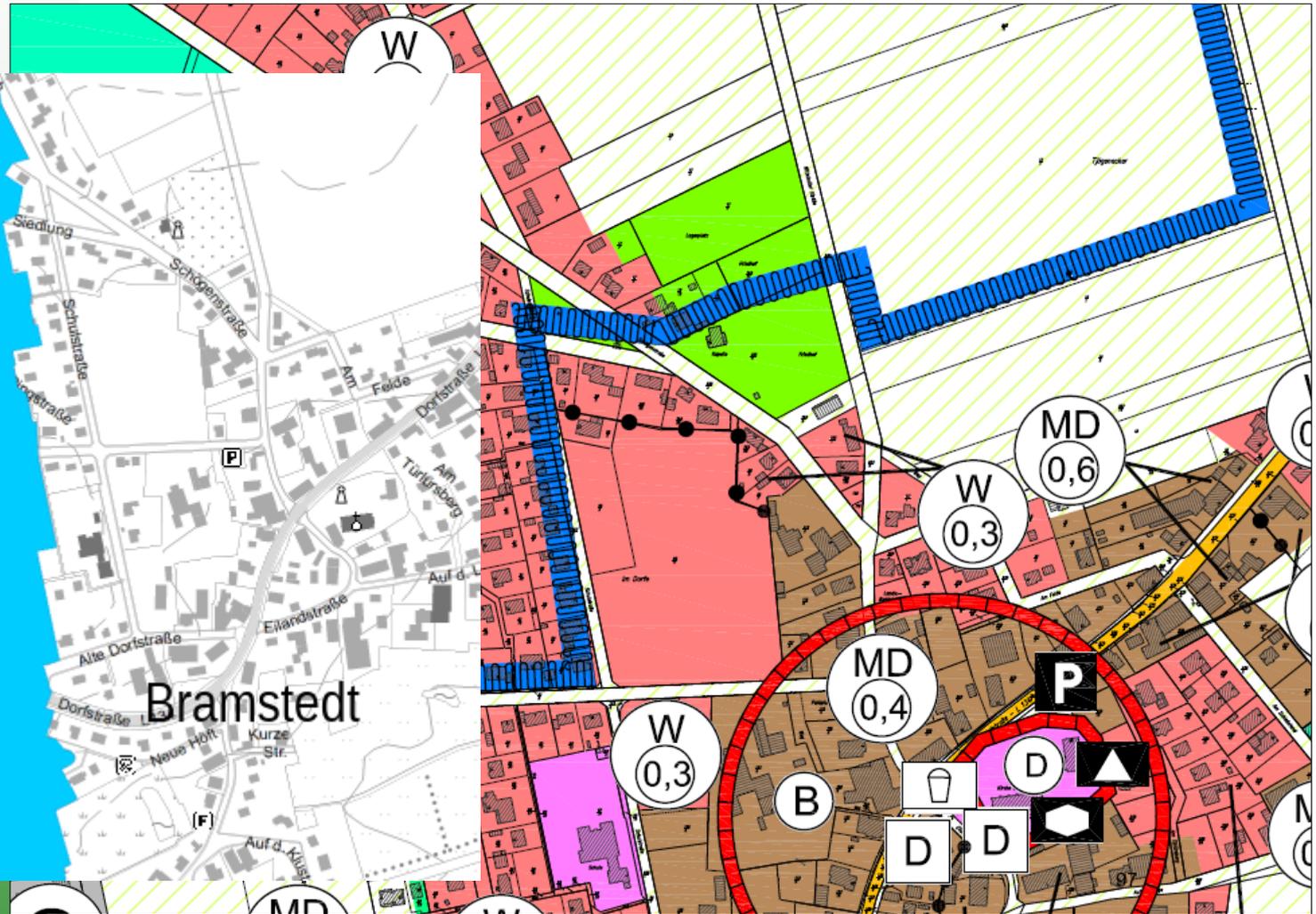


instara

Luftbild

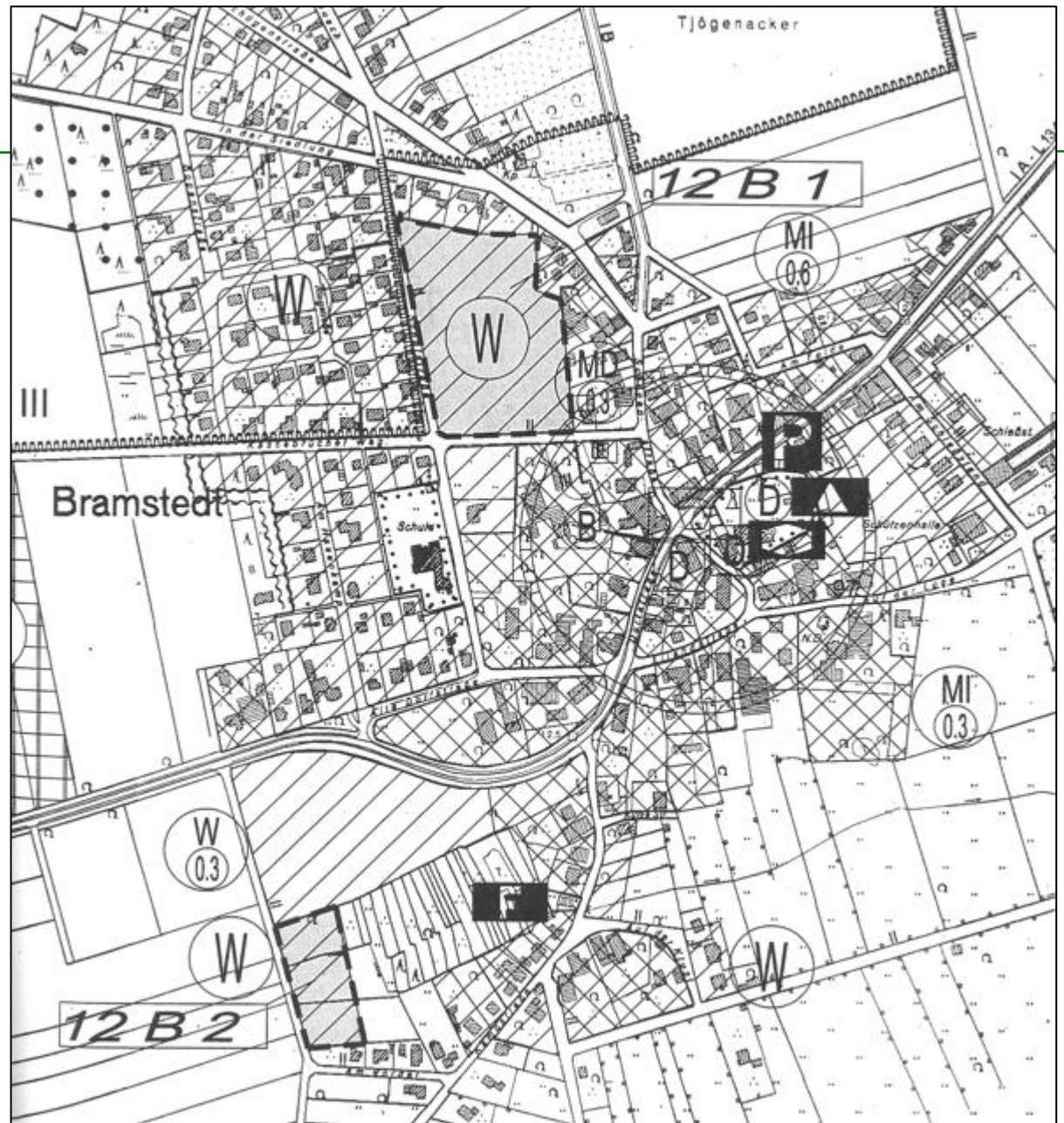


Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstraße“



instara

Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan



instara

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

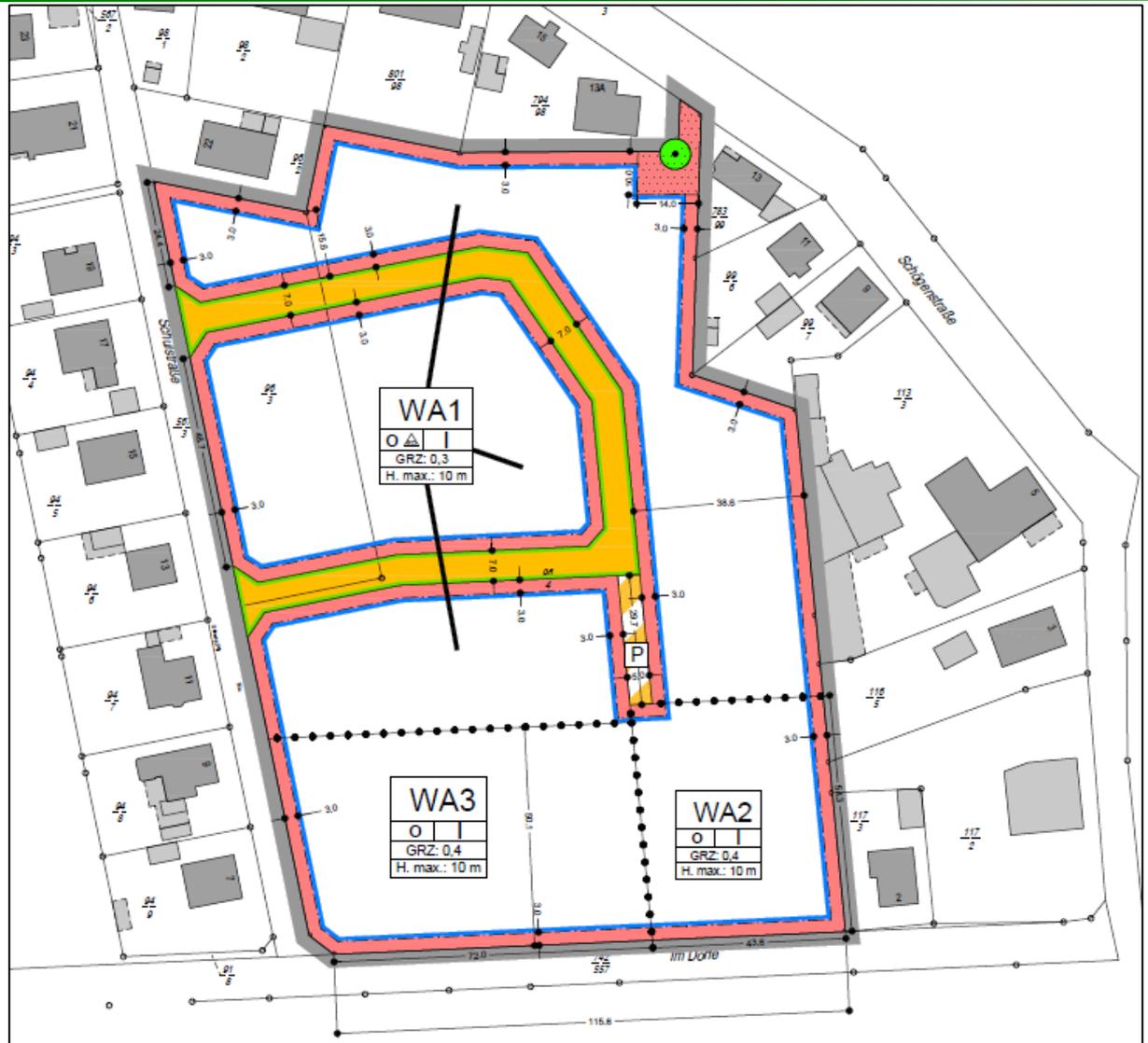


Bebauungsplan Nr. 19 „Schulstraße“

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 besuchten Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Maß der besuchten 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
- Begrenzung

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 textliche Festsetzungen)

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

- Stadtverkehrsflächen
- Stadtbegrenzungslinie
- Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung (P = Privatweg)

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

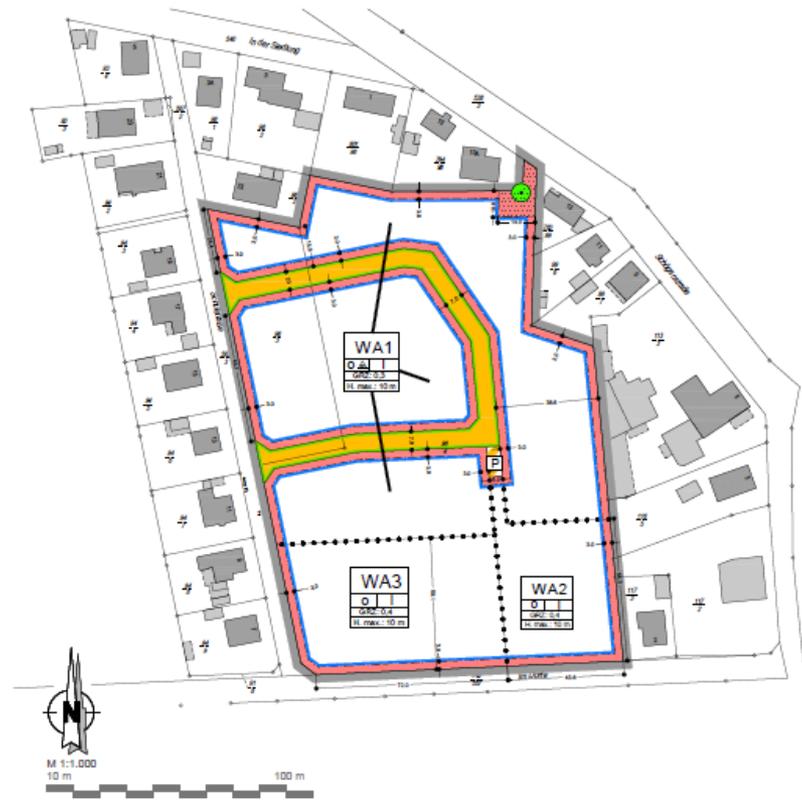
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen

- Art der besuchten Nutzung**
Die in Allgemeinen Wohngebieten vornehmweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
 - Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe,
 - Anlagen für Veranstaltungen,
 - Garagenstellplätze und
 - Tankstellen
 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der besuchten 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 Erdgeschosszone. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenseite des jeweiligen Grundstücks (§ 16 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 innerhalb der Grundflächenzahl, durch die die Grundflächenzahl lediglich überschritten wird, sind auf insgesamt 80 v. H. beschränkt (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 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).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA 3 sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 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.
- Nebenanlagen**
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. 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).
- Geordnet gekennzeichnete Flächen**
Innerhalb der geordnet 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).
- Zum Erhalt festgesetzter Einzelbaumbäume**
Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Bei natürlichen Anlagen ist eine geeignete Nachpflanzung an ungefähr gleichem Standort vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Folgende Querschnitte sind zu pflanzen:
Bäume mit Stammumfang 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. § 64 NdsBO i. d. F. vom 12.06.2018)

- Einflügelbauten**
Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur flügelartige Einflügelbauten bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Darüber hinaus sind Zäume mit geneuertem Einflügelbau bis zu einer Höhe von 0,5 m und Pfeilern zur Befestigung von Stützschwellen aus Holz oder Metallblech bis zu einer Gesamthöhe von 1,4 m zulässig. Im Störzonenbereich sind Einflügelbauten mit Holzwinden oder -rähmen und Befestigungen entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Als Bezugspunkt ist die Oberkante der Mitte der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenseite des jeweiligen Grundstücks.
- Vorgartengestaltung**
Beim Vorgarten handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen Stadtbegrenzungslinie und straßenanliegender Gebäudeseite (Begrenzung). Bei Einflügelbauten ist nur die bewehrte Grundstücksbreite entlang der Gebäudeseite des Gebäudewings als Vorgarten zu bezeichnen. Innerhalb der Vorgärten sind Stützgerüste (mit Folie oder Vlies belegte Bereiche, die mit Steinen bedeckt sind) nicht zulässig.
- Dachneigung**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 20° und 40° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Strömflächen von Kippwiesenschächten, 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.
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**
Gemäß § 90 Abs. 3 NdsBO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 90 Abs. 5 NdsBO mit einer Geldbuße bestraft werden.

Nachrichtliche Hinweise

Baumschutz 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 § 64 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, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Sitzung beschlossen.

Hagen im Bremischen, den
(Witberg) 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 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hagen im Bremischen, den
(Witberg) Bürgermeister

Planunterlagen
Vorbereitungsunterlagen:
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobankdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterbehörde
© Jahr
LGLN

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

Schwellen, den
(Mittwaldt und Schöder) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser:
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgefertigt von
instara
Hagen im Bremischen, den 10.03.2022 / 18.03.2022 / 22.04.2022
(Hagen)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplans 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 werden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung vom ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Hagen im Bremischen, den
(Witberg) Bürgermeister

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

Hagen im Bremischen, den
(Witberg) Bürgermeister

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

Hagen im Bremischen, den
(Witberg) 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
(Witberg) Bürgermeister

Begründung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.
Hagen im Bremischen, den
(Witberg) Bürgermeister
Instar für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten. Bebauungsplan Nr. 19
Gemeinde Hagen im Bremischen



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)

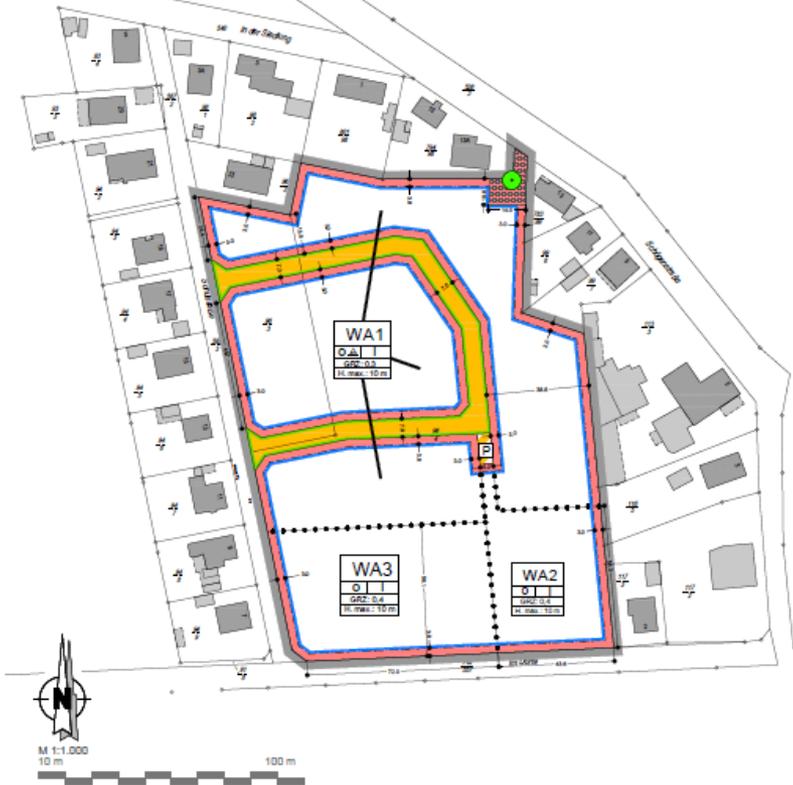
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO, §§ 1-11 BauNVO)
- Algemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO, § 10 BauNVO)
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl / GRZ
 - z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, alle Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO §§ 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- 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)
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 9 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsmittel besonderer 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 Betriebszweigs Gewerbe,
- 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 Ausprägung der Höhe der Oberkante der Faltcarporte 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 Gärten und Stellplätzen mit ihren Zubehören, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulicher 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 Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauO). Besteht ein Bauplotz aus mehreren nebeneinander benutzten Gebäuden, sind für diesen Bauplotz insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2 sind maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauO). Besteht ein Bauplotz aus mehreren nebeneinander benutzten Gebäuden, sind für diesen Bauplotz insgesamt maximal 4 Wohnungen zulässig.
- Nebenanlagen**
6.1 Zulässigkeit von Gärten und überdachten Stellplätzen (Carports)
Gärten 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 Stöcken 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 Gartens 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 Bauzonierungsverordnung (BauZVO) 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 Pfeilern zur Bewehrung von blickschützenden Holz- oder Metallbänken 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 Gebäudeanwärters als Vorgarten zu bezeichnen. Innerhalb der Vorgärten sind Stängelbäume (mit Fülle oder Fülle besetzte Bäume, die mit Stämmen 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 Gärten 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.
- Bewältigung des Niederschlagswassers**
Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Bewältigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorzuziehen oder ein gesamtwirtschaftliches Fortbauen erforderlich ist, um eine Baueinstellung 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 Luftabwehrung zur mitsächlichen Alleenanbindung durchgeführt.
Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfbüchel, wie z. B. Granit-, Porphyr- oder Marmor, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, das Ordnungsamt oder der Kampfbüchelwärtersdienst zu benachrichtigen.

Gemeinde Hagen im Bremischen
"Schulstraße"

mit örtlicher Bauvorschrift - Satzungsfassung -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 der Baugesetzbuch (BauO), 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: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobdaten 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 in der Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Schredl, den _____ (Mitterberg und Schredl) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgefertigt von
instara Verle 10/100 74 0021 037 01 Fax: 0521 03 01 80 30301 Verle 10/100 74 0021 037 01 Fax: 0521 03 01 80

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

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten. Bebauungsplan Nr. 19
Gemeinde Hagen im Bremischen

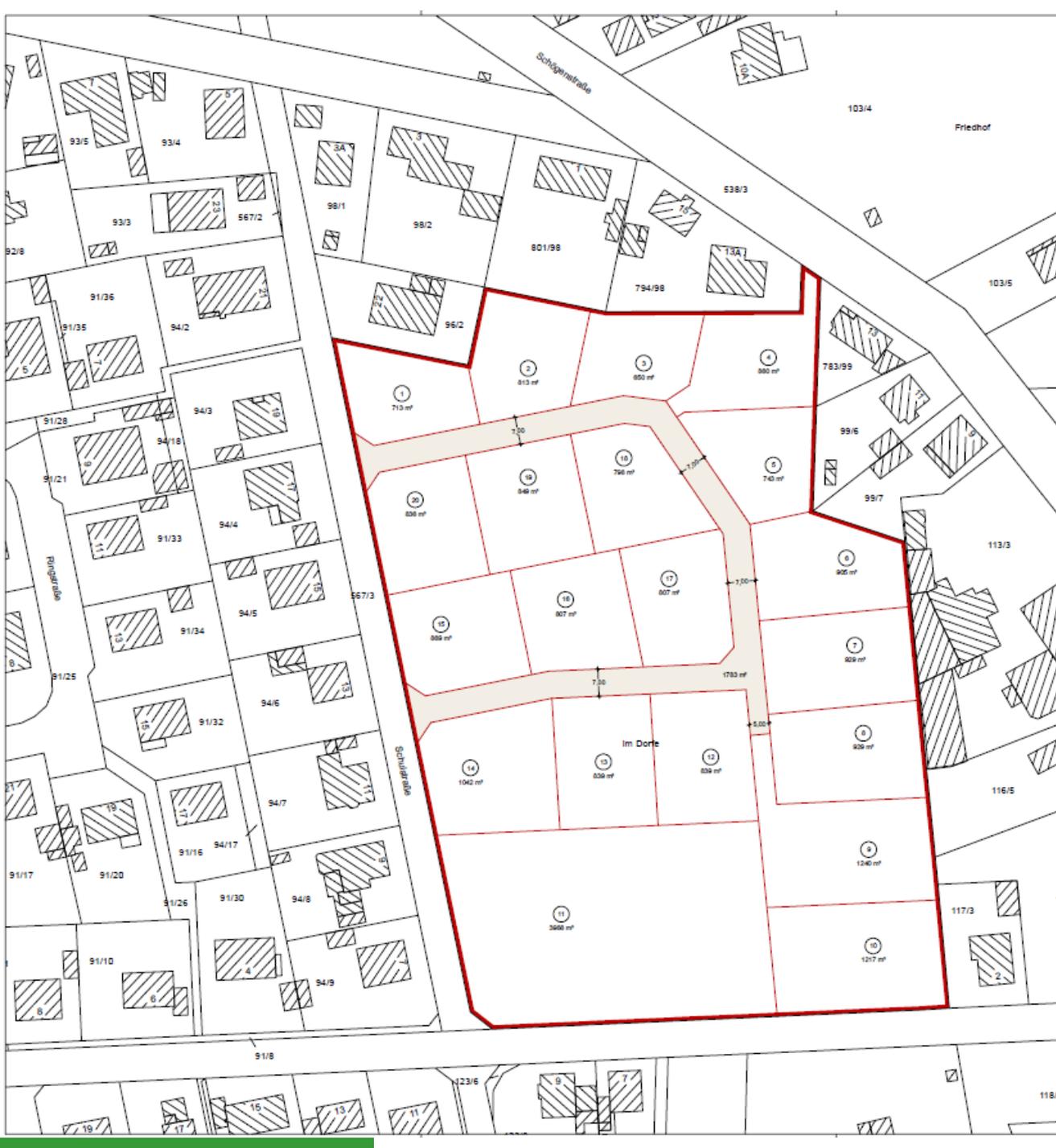


Gemeinde Hagen im Bremischen, Landkreis Cuxhaven



**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit**

instara



f			
e			
d			
c			
b			
a			
Datum	gez.	gepr.	Änderung

Auftraggeber
Bauen im Cuxland GmbH

Projekt
Erschließung B-Plan Nr. 19 "Schulstraße"
in Bramstedt

Zeichnungsinhalt
Lageplan
Teilungsvorschlag 8

Datum	Name	Kennzeichnung	Maßstab:
PL 10.03.2022	Genken	Projekt-Nr. 0710-20-037	1:1000
gez. 10.03.2022	Hilseberg	Datei-Name VP_A8_1000_01_PL7	Anlage:
gepr.		Platzanstellung PRJ_1050.DTF	Blätter:
Blattgröße: 42,0 cm x 29,7 cm			Blatt-Nr.:

SWECO 

Sweco GmbH
Im Gewerck 15
27619 Gollstedt

Telefon +49 4706 4117-0
Telefax +49 4706 4117-19