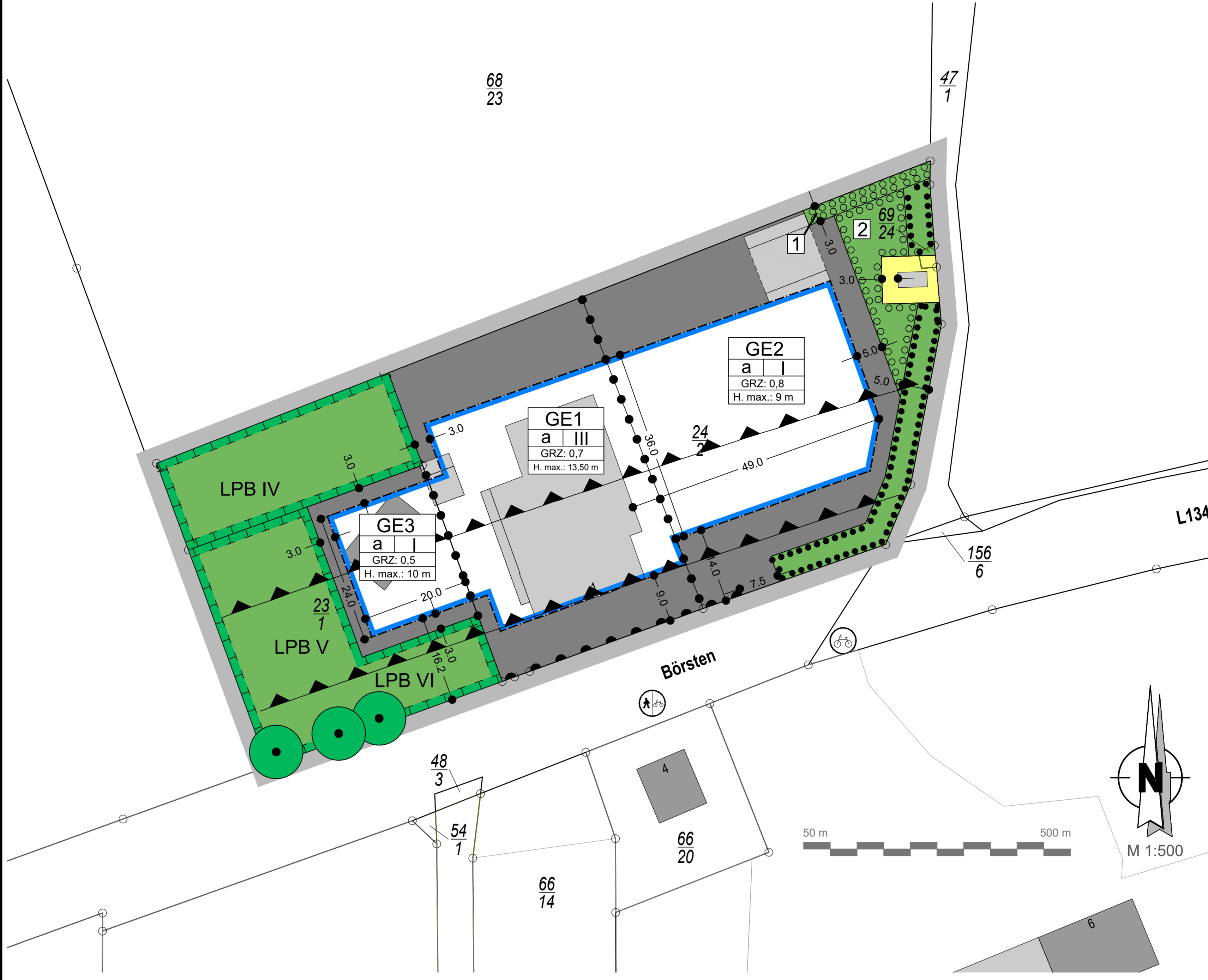


**Planzeichenerklärung**  
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
z.B. 0,7 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
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Einfahtbereich  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
Private Grünflächen
- 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)  
Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)
- Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

**Textliche Festsetzungen**

- Bauweise**  
In der abweichenden Bauweise sind (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Gebäudeanlagen von > 50 m zulässig. Das Heranbauen an die Grundstücksgrenzen ist gemäß zeichnerischer Festsetzungen zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Bezugspunkt**  
Bezugspunkt ist die Gradientenhöhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straße (Mitte "Börsten" in Höhe des Baugrundstückes).
- Stellplätze**  
Auf den nicht überbaubaren Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) können Stellplätze für die mit dem Kfz anfahrenen Mitarbeiter, Kunden und Besucher zugelassen werden.
- Grünordnung**
  - Private Grünflächen**
    - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 1 (Anpflanzung von Hecken)**  
Entlang der nördlichen und der nordöstlichen Planbereichsgrenze ist eine Hecke mit standortheimischer Bepflanzung gemäß 4.1.3 anzulegen.
    - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 2 (Anpflanzung eines Feldgehölzes)**  
Innerhalb der Fläche ist ein naturnahes Feldgehölz mit standortheimischer Bepflanzung gemäß 4.1.3 anzulegen. Die Bepflanzung ist durch den Grundstückseigentümer in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
    - Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
Neuanlage und Umgestaltung von Pflanzstreifen:  
Bäume: Feld-Ahorn, Hänge-Birke, Hainbuche, Rotbuche, Vogelkirsche, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Sal-Weide, Eberesche, Winter-Linde  
Mindestpflanzabstände: 7m  
Sträucher: Roter Hartriegel, Gewöhnlicher Hasel, Eingriff, Weißdorn, Deutsches Geißblatt, Gewöhnliche Schlehe, Hundrose, Schwarzer Holunder  
Mindestpflanzabstände: 1,0 bis 1,2 m
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
    - Schutzmaßnahmen**  
Während der Bauzeit sind alle Bäume gemäß der Festlegung in DIN 18920 und FSVG Merkblatt 939 zu schützen. Die Gehölze sind mit Schutzzäunen bzw. Bohlenummatelungen zu sichern. Abgrabungen, Überfüllungen, Verdichtungen, Materialanlagerungen und Versiegelungen sind im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe zzgl. allseits 1,50 m) nicht zulässig.
    - Vermeidungsmaßnahmen**  
Um die natürlich anstehenden Bodenstruktur zu schonen und zu erhalten sind die für die Bautätigkeit erforderlichen Flächen flächensparend anzulegen. Der vorhandene Oberboden der Bau- und Lagerflächen ist aufzutragen. Der besondere Schutz des belebten Oberbodens wird gemäß DIN 18915/2 (Sicherung zur Lagerung von Oberboden) und § 202 BauGB festgesetzt.
    - Entwicklung eines mesophilen Gebüsches**  
Im südwestlichen Bereich des Plangebietes (Flurstück 23/1 Teilweise) ist nördlich der dort vorhandenen Haselnuss-Hecke auf einer Fläche von ca. 800 m<sup>2</sup> ein mesophiles Gebüsch aus standortheimischen, beerenragenden Dornsträuchern zu entwickeln. Die vorh. Brombeergebüsch sind in den neuen Gehölzbestand zu integrieren. Als Initialpflanzungen (zwei bis drei circa 50 m<sup>2</sup> große Strauchgruppen) ist Eingrifflicher Weißdorn (*Crateagus monogana agg.*), Gewöhnliche Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hundrose (*Rosa canina*) zu pflanzen.
    - Neuanlage einer Streuobstwiese**  
Auf dem Flurstück 23/1 ist zwischen dem Feldgehölz (s.o.) und dem mesophilen Gebüsch (s.o.) eine 600 m<sup>2</sup> (20 m x 30 m) große Streuobstwiese anzulegen. Für die Bepflanzung sind Hochstämme von starkwüchsigen, standortangepassten alten Regionalsorten der Gattungen Apfel (*Malus domestica*), Pflaume (*Prunus domestica*) und Kirsche (*Prunus avium*) zu verwenden. Die Bäume sind in Abständen von 7 - 10 m zu pflanzen.
    - Sonstige Maßnahmen**  
- Nach Durchführung der Pflanzarbeiten darf die Ausgleichsfläche nicht mehr umgebrochen werden.  
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist hier unzulässig.  
- Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen (Pflegemaßnahmen, Festlegung von Pflanzqualitäten für die Gehölzarten etc.) ist in Absprache und Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven durchzuführen.



- Oberflächenentwässerung**  
Für die Ableitung und Behandlung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt: Der Oberflächenabfluss von befestigten Flächen ist zu versickern. In den Bereichen, in denen evtl. mit wassergefährdenden Stoffen hantiert wird, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zur Vermeidung der Wasser- und Bodengefährdung vorzusehen.
- Immissionsschutz**  
Die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1:1987-05 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr werden durch Schallimmissionen von dem angrenzenden Straßenverkehrsweg teilweise überschritten. Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109-1:2018-1 Lärmpegelbereiche (LPB) ermittelt, aus denen sich die Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit der jeweiligen Raumart ableiten. Beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen ist die Anforderung einzuhalten.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80

Die Anforderung an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w ges. in dB ermittelt sich wie folgt:

R'w ges = La - KRaumart

La	maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)
KRaumart = 25 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
KRaumart = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

R'w ges = 35 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
R'w ges = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches;

Der Nachweis über die Einhaltung ist nach DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.4 zu führen. Für die vom Straßenverkehrsweg abgewandten Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5 ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB,
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nicht unterschreitet (schalldämmte Lüftungseinrichtung).

**Gestalterische Festsetzungen**

- (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 12.08.2018)
- Einfriedigungen**  
Entlang der nördlichen Grenze der Baugrundstücke ist eine blinklichte Einfriedung in einer Höhe von mindestens 2,0 m über OK Gelände zu schaffen. Bei Verwendung von Einfriedungen in Form von Zäunen hat die Farbgebung in gedeckten Grün- oder Brauntönen zu erfolgen.
  - 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 "Amtdamm" außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, 2. 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).

**Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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.**

**Bebauungsplan** 49

**Gemeinde Hagen im Bremischen**  
**"Gewerbegebiet Alte Molkerei", 1. Änderung**

mit örtlicher Bauvorschrift - Entwurf -



**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen diesen Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Alte Molkerei", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, 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. 49, 1. 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

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otterndorf

© Jahr 2022 LGLN

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.02.2022). 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.

Osterholz-Scharmbeck, den ..... (Carsten Bruns) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara**  
Vahner Straße 180 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de  
Fax: (0421) 43 46 84 E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 18.01.2023 / 23.01.2023 (instara)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB 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 ausgelegt.

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 seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 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 ausgelegt.

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. 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. 49  
Gemeinde Hagen im Bremischen