Bebauungsplan 17

Gemeinde Hagen im Bremischen

"Im Dorfe II"

mit örtlicher Bauvorschrift - Entwurf -

instara

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete

MI — Mischgebiete

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)

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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)

Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 18 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)

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

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2. Mischgebiete

Die in Mischgebieten allgemein (§ 6 Abs. 2 BauNVO) bzw. ausnahmsweise (§ 6 Abs. 3 BauNVO) zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 9 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) 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 Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Größe der Baugrundstücke

Die zulässige Größe der Baugrundstücke beträgt mindestens 800 m² je Einzelhaus und mindestens 500 m² je Doppelhaushälfte (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA-1) ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) 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.

5. Nebenanlagen

5.1 Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

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

5.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist spätestens in der auf die Innutzungnahme des jeweiligen Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer dreireihig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzarteln:

Bäume: Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre)

Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina)

Pflanzabstand: 1,5 m in den Reihen und 1 m zwischen den Reihen, die Gehölze sind in den Reihen versetzt zu pflanzen

Mindestpflanzqualität:

Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm;

Sträucher: Sträucher, mend. 4 Triebe, verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm

Es sind außerdem mindestens 2 Eichen (Quercus robur) in gleicher Qualität wie oben beschrieben zu pflanzen. Der Mindestpflanzabstand zwischen den Eichen muss mindestens 10 m betragen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ist spätestens in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode mindestens 2 Eichen (Quercus robur) der Qualität Hochstamm, 8 _ 12 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Eichen muss mindestens 10 m betragen.

6.2 Einzelbaumerhalt

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Bei natürlichem Abgang ist eine artgleiche Nachpflanzung an ungefähr gleichem Standort vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7. Gesondert gekennzeichnete Flächen

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Bodenabgrabungen mit einer Höhe von mehr als 0,2 m nicht zulässig. Bodenauffüllungen sind ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig. Befestigungen dürfen ebenfalls lediglich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien ausgeführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

8. 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 Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Weiterhin ist im Mischgebiet (MI) für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von ≤ 50 dB(A) nachts vorliegt.

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

9. Regenwassermanagement

Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregen sind geeignete technische Maßnahmen (bspw. Zisternen) in einer Kombination aus Regenrückhaltung und einem zusätzlichen Dauerstau zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ 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).

Gestalterische Festsetzungen
(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 12.08.2018)

1. Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen sind blickdurchlässige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,4 m zulässig. Darüber hinaus sind Zäune mit gemauertem Sterisockel bis zu einer Höhe von 0,5 m und Pfeilern zur Befestigung von blickdurchlässigen Holz- oder Metallzäunen bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,4 m zulässig.

Im übrigen Bereich sind Einfriedungen mit Holzwänden oder -zäunen und Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Mitte der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes.

2. Vorgartengestaltung

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

3. Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 25° und 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern, 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.

4. 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

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 Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

2. Baumschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen

Auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen wird hingewiesen. Diese kann auf der Homepage der Gemeinde Hagen im Bremischen eingesehen werden.

3. Wasserschutzgebiet Häsebusch

Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Häsebusch. Die Anforderungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

4. 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 sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 80 NBauO dar, die geahndet werden kann.

5. 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.

6. Bauverbotszone entlang der Landesstraße 134

Im Bereich der Bauverbotszone entlang der Landesstraße 134 "Dorfstraße" 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,

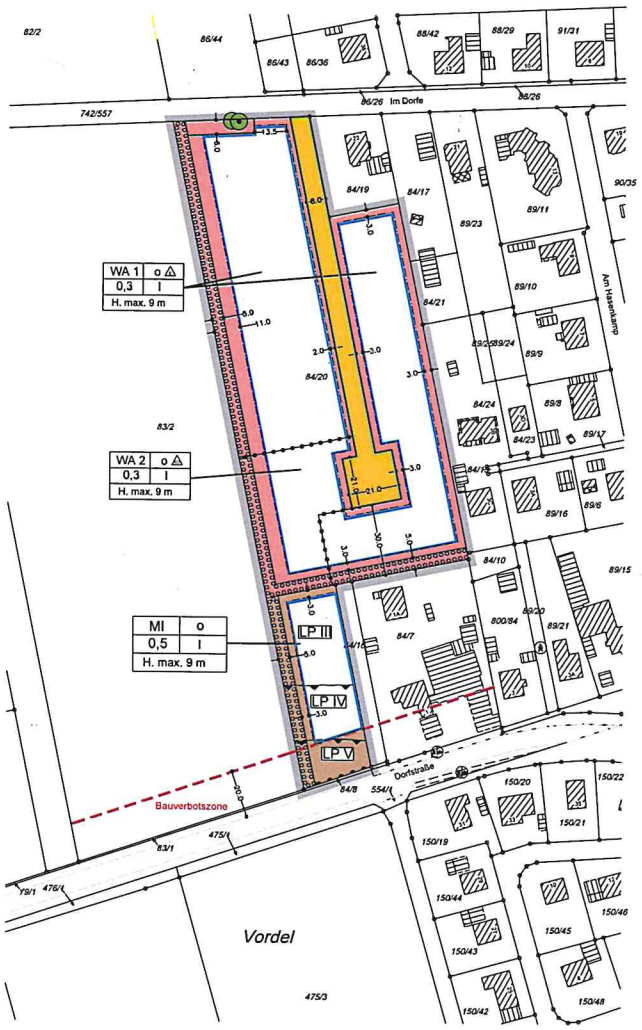
nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).

7. Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße 134

Im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße 134 "Dorfstraße" außerhalb der Ortsdurchfahrt ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen.

Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die anzeigepflichtig sind. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 2 NStrG).

Innerhalb der Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 1 und 2 NStrG. d. h. 40 m vom befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße 134 zu beeinträchtigen.



Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) 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.

10 m — 100 m — M 1:1.000

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 (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Im Dorfe II", 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. 17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hagen im Bremischen, den .....

(Wittenberg)
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Jahr 2021 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Cuxhaven.

Die Planungsgrundlage 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.

Katasteramt Wesermünde, den .....

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara — Vahrer Straße 180, 28309 Bremen, Tel. (0421) 43 57 84-0, Fax. (0421) 45 46 84, Internet: www.instara.de, E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 01.12.2021 / 25.01.2023 / 03.02.2023 (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 dertöffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 dertöffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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. 17
Gemeinde Hagen im Bremischen

Hagen im Bremischen, Proj. 27628/210, Größe 73 - 80 cm