

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

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen 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 Böden, 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 Baugebietes
- 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 Tankstellen
 - sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Die in Urbanen Gebieten (MU) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 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 Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 19 Abs. 1 BauNVO).
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rahlfußbodenhöhe) der Gebäude auf maximal 0,5 m Höhe festgesetzt. 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).
- 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 20 m und für Doppelhäuser maximal 25 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

In der abweichenden Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) und 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 m²
 - Doppelhäuser: 350 m² 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 selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carpors)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) 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 m³ vorzunehmen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens zu nutzen und darf darüber hinaus der geordneten Regenwasserwirtschaft zugeführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB).

Gemeinde Hagen im Bremischen, Proj.-Nr.: 27628 / 215, Größe: 50 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 Entwicklungspflegezeit 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. 25a/b 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 Außenlämppegelbereich 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.

Lämppegelbereich (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 Lüftungsoffnungen oder eine Belüftung mittels raumlüftetechnischer Anlagen vorzusehen. In dem MU sind die hausnahen Außenwohnbereiche in Richtung Norden anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation mittels Wintergärten oder verglaster 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 Sockel bis zu einer Höhe von 0,5 m und Pfeilern oder 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 Gebäudeflucht (Baugrenze). Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstückstreifen 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.
- 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 Kruppelwäldern, 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**

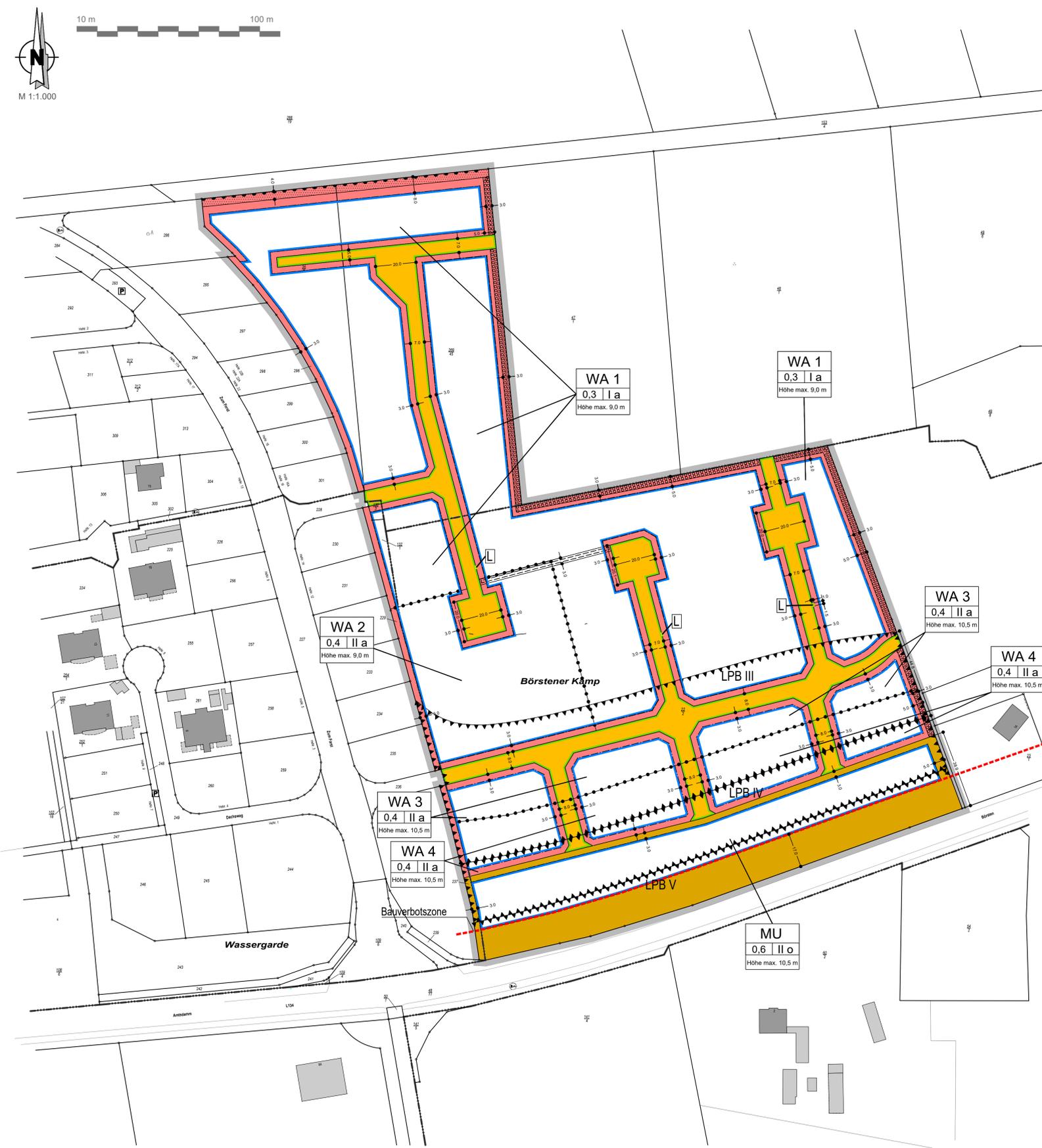
Gemäß § 96 Abs. 3 NVG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden.
- 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 "Stammstamm" außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der 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).
- Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Allstaterkennung durchgeführt. Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfauste 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 - Abschrift -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 59 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hagen im Brem 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 12.12.2022

L.S. gez. Wittenberg (Wittenberg) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am 04.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am vom 12.11.2021 bis zum 07.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hagen im Bremischen, den 12.12.2022

L.S. gez. Wittenberg (Wittenberg) Bürgermeister

Planunterlage
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 Osterndorf

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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den 09.01.2023

L.S. gez. Bruns (Carsten Bruns) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara Vahner Straße 180
Tel. (0421) 45-37 8-0
Fax. (0421) 45-46 84
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de
28309 Bremen

Bremen, den 29.10.2021 / 17.02.2022 / 17.06.2022 / 14.11.2022

gez. Burkhard Lichtblau (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am 04.07.2022 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 vom 21.07.2022 bis zum 15.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.08.2022 bis 15.09.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Hagen im Bremischen, den 12.12.2022

L.S. gez. Wittenberg (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 12.12.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hagen im Bremischen, den 12.12.2022

L.S. gez. Wittenberg (Wittenberg) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 12.01.2023 rechtsverbindlich geworden.

Hagen im Bremischen, den 16.01.2023

L.S. gez. Wittenberg (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 13.04.2023

(Wittenberg) Bürgermeister