

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
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)

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

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
1.2 Die in Urbanen Gebieten (MU) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten (§ 6a Abs. 3 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 6a Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
2. Höhe baulicher Anlagen
2.1 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.
2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußbodenhöhe) der Gebäude auf maximal 0,5 m Höhe festgesetzt.
3. Abweichende Bauweise
3.1 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.
3.2 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.
4. Größe der Baugrundstücke
4.1 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):
4.2 Einzelhäuser: 650 m²
4.3 Doppelhäuser: 350 m² je Doppelhaushälfte.
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
5.1 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).
6. Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carpors)
6.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) i. S. d. § 12 BauNVO sind in allen Baugebieten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
7. Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
7.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu befallenden Flächen
8.1 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen der Erstellung und Wartung von Regenwasserkanälen.
9. Gesondert gekennzeichnete Flächen
9.1 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Fläche sind Bodenabgrabungen, Bodenauffüllungen sowie jegliche Versiegelungen und Befestigungen nicht zulässig.

Gemeinde Hagen im Bremischen, Proj.-Nr.: 27628 / 215, Größe: 59 x 112 cm

10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 10.1 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.
10.2 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, Hainbuche, Sandbirke, Esche, Eberesche) anzupflanzen.
10.3 Alle anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten.

11. Immissionschutz

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 Außenlärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten.

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich (LPB), Außenpegel Lr (außen), resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.)

Die Schlafräume und Kinderzimmer sind in dem WA 4 und dem MU in Richtung Norden anzuordnen. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

In dem MU sind die hausnahen Außenwohnbereiche in Richtung Norden anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation mittels Wintergärten oder verglasten Loggien vorzusehen.

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 Bauzonungsverordnung (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.

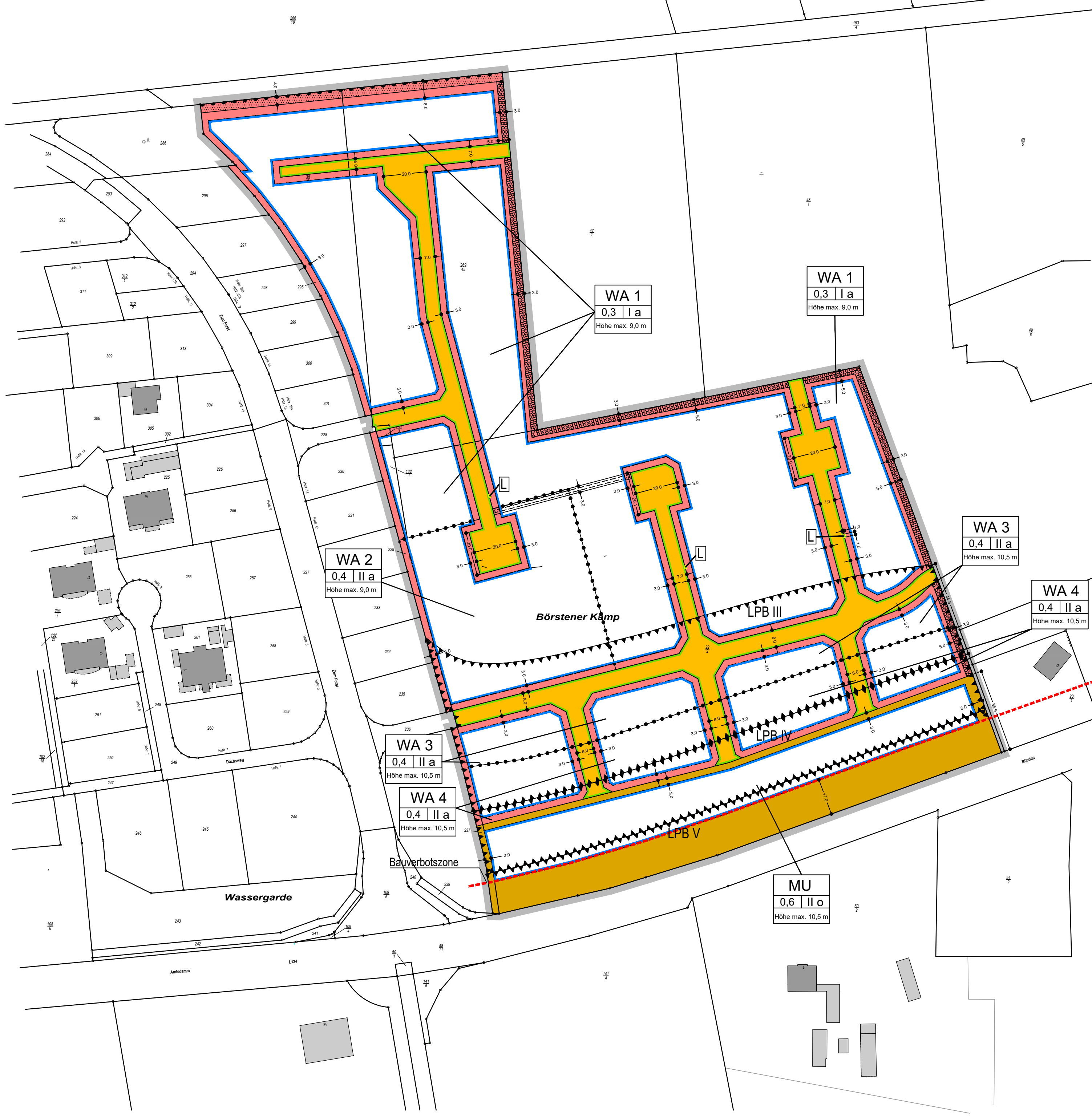
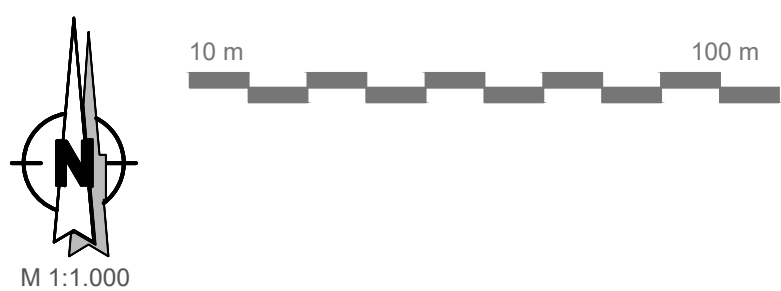
Gestalterische Festsetzungen

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

- 1. Einfriedigungen
1.1 Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig.
2. Vorgartengestaltung
2.1 Beim Vorgarten handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäufelucht (Baugrenze).
3. Dachneigung
3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind nur geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 30° und 45° zulässig.
4. Anzahl der notwendigen Einstellplätze
4.1 Im Plangebiet sind entsprechend § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO pro Wohnung zwei Einstellplätze herzustellen.
5. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift
5.1 Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Nachrichtliche Hinweise

- 1. Beseitigung des Niederschlagswassers
1.1 Gemäß § 98 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet.
2. Baum- und Gehölzschutzzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen
2.1 Auf die Baum- und Gehölzschutzsatzung innerhalb des Gebietes der Gemeinde Hagen im Bremischen wird hingewiesen.
3. Wasserschutzgebiet Häsebusch
3.1 Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Häsebusch.
4. Bauverbotszone entlang der Landesstraße 134
4.1 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.
5. Kampfmittel
5.1 Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkennung durchgeführt.



Bebauungsplan

48

Gemeinde Hagen im Bremischen

"Östlich der Wassergarde II" zugleich Teilaufhebung des B-Planes Nr. 51 "Östlich der Wassergarde"

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 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.

Aufstellungsbeschluss

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

Planunterlagen

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 Otterndorf

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.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von instara, Vahler Straße 180, 28306 Bremen, Tel.: (0421) 43 57 90, Fax: (0421) 46 41 64, E-Mail: info@instara.de

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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.

Inkrafttreten

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

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.

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein. Hagen im Bremischen, den ... (Wittenberg) Bürgermeister