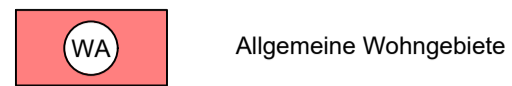


# Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

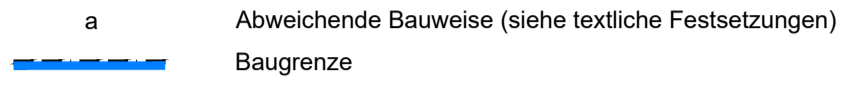


Allgemeine Wohngebiete

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

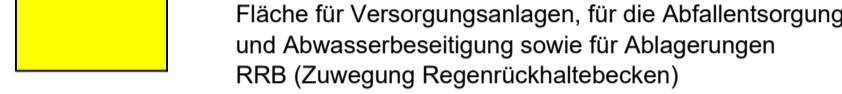
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



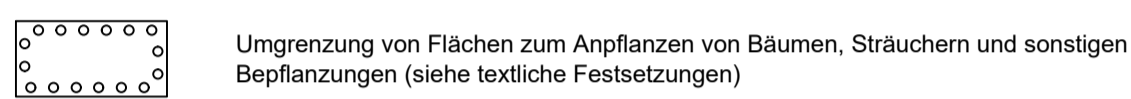
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



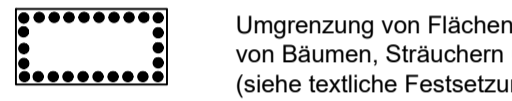
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



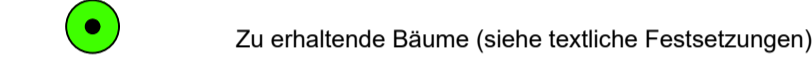
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



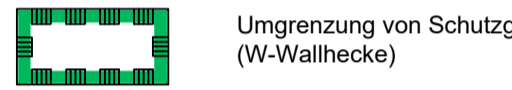
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)

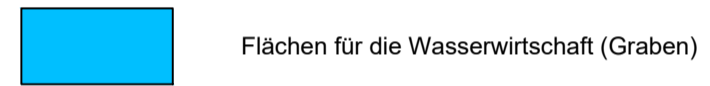


Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)



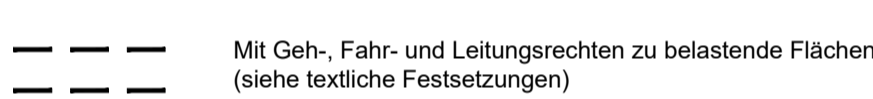
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (W-Wallhecke)

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



Flächen für die Wasserwirtschaft (Graben)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Höhenfestpunkt (in m ü NN)

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

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

  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Höhe baulicher Anlagen  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt dabei als Bezugshöhe der nächstgelegene in der Planzeichnung festgesetzter Höhenfestpunkt.

2.2 Grundflächenzahl  
Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserundurchlässig befestigt sind, dürfen die Grundflächenzahl um bis zu 25 v. H. überschreiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.
- Bauweise**

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt für Einzelhäuser maximal 20,0 m und für Doppelhäuser maximal 25,0 m, d. h. 12,5 m je Doppelhaushälfte (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.
- Ein- und Ausfahrten**

Grundstückseinfahrten und -ausfahrten sind nur im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- Erhalt von Einzelbäumen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen / Pflanzlerhalt**

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind der Gehölzbestand, ausgenommen Nadelbäume, sowie die Gräben zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste in folgender Mindestpflanzqualität an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60 bis 80 cm

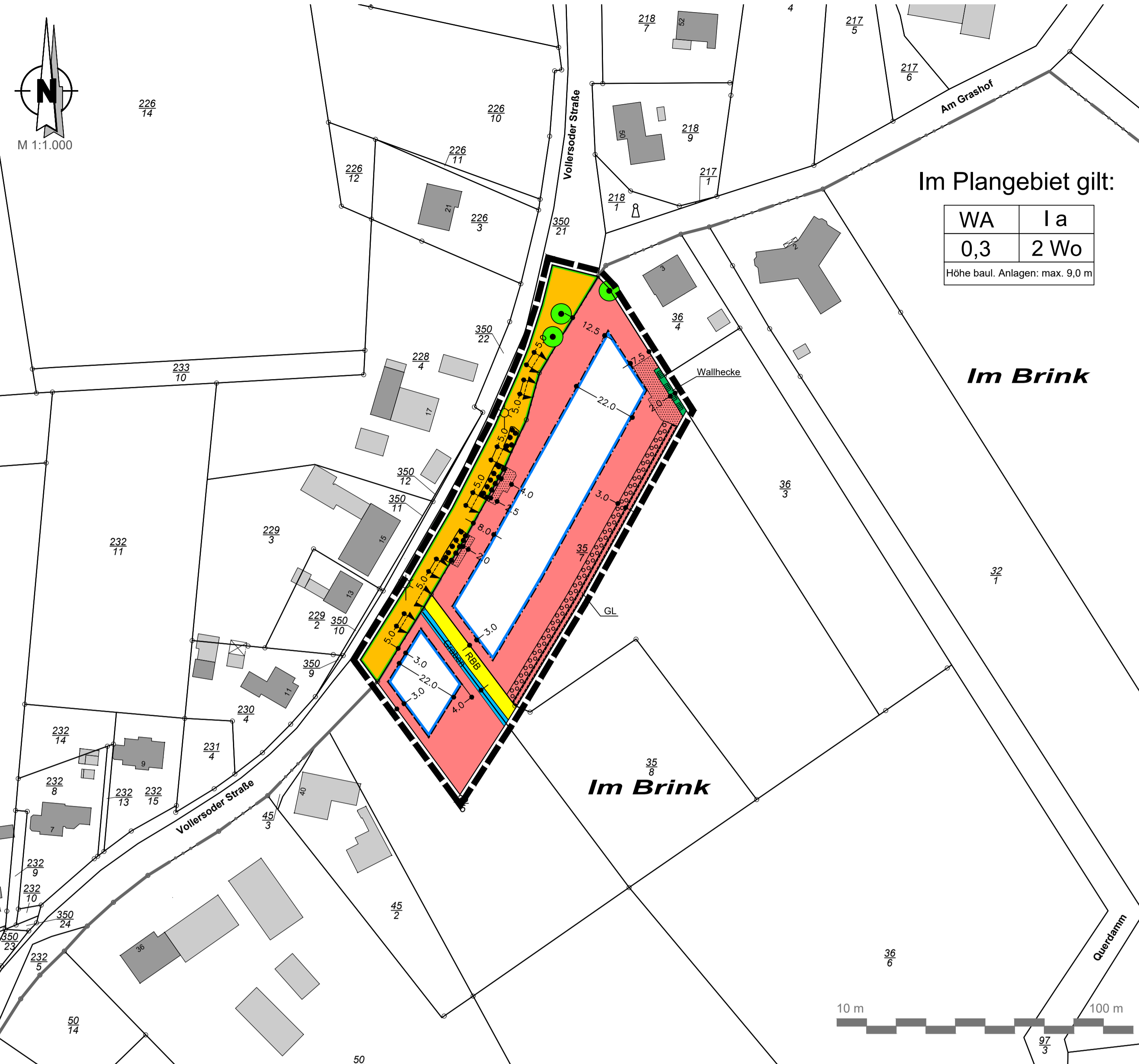
Pflanzliste:  
Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)  
Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern**

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist auf den privaten Baugrundstücken eine einreihige Laubgehölzhecke (4 Pflanzen je 1ld. Meter) gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Sie ist auf eine Mindestwuchshöhe von 1,5 m zu bringen, die dauerhaft beizubehalten ist.  
Die Bepflanzungen sind innerhalb der Hausgärten mit den folgend genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzqualität  
Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm

Pflanzliste:  
Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna/C. laevigata), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Schlehe (Prunus spinosa), Eibe (Taxus baccata), Hundrose (Rosa canina), Obstbäume als Hochstamm



Im Plangebiet gilt:

WA	I a
0,3	2 Wo
Höhe baul. Anlagen: max. 9,0 m	

Im Brink

Im Brink

## Nachrichtliche Hinweise

- Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das Können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
- 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 verhindern.
- Besonderer Artenschutz**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind  
a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.  
Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinterte Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.  
b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen zu überprüfen.  
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Wallhecken**

Gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG dürfen Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen - nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Zulässig bleibt auch die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwachsen nicht behindert wird.
- Altablagerungen**

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw.-Grundwasserunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Osterholz) sofort zu benachrichtigen.
- Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurden Luftbilder zur militärischen Atlasenternkung nicht bzw. nicht vollständig ausgewertet. Hinweise auf militärische Altlasten im Plangebiet liegen nach Auswertung von lokalen Quellen nicht vor. Gleichwohl kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt.  
Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfauste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

In den gesondert gekennzeichneten Kronentraufbereichen sind jegliche Versiegelungen sowie Bodenaufschüttungen oder Bodenabgrabungen von mehr als 20 cm sind nicht zulässig. Bodenauffüllungen bis zu einer Höhe von 20 cm dürfen ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien vorgenommen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Ausnahmsweise dürfen Rohre zur Ableitung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Fläche verlegt werden.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die in Bebauungsplan vorgesehenen Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss der angrenzenden Baugrundstücke an das Regenrückhaltebecken. Begünstigt werden  
- die jeweiligen Anlieger,  
- die Gemeinde,  
- die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019)

- Dachgestaltung**
  - 1.1 Im Plangebiet sind Dacheindeckungen mit glänzend glasierten bzw. glänzend engobierten Dachpfannen nicht zulässig.
  - 1.3 Die Farbe der Dacheindeckung muss innerhalb des nachstehenden Farbspektrums liegen:  
RAL 2001 Rotorange    RAL 3011 Braunrot    RAL 8012 Rotbraun  
RAL 3000 Feuerrot    RAL 3003 Rubinrot    RAL 3002 Karminrot  
RAL 3009 Oxidrot    RAL 7015 Schiefergrau    RAL 7016 Anthrazitgrau  
RAL 3001 Signalrot    RAL 7021 Schwarzgrau    RAL 8004 Kupferbraun
- 1.4 Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Hinweis

**Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Hambergen eingesehen werden.

## Gemeinde Vollersode

### "Östlich der Vollersoder Straße"

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 Vollersode diesen Bebauungsplan Nr. 26 "Östlich der Vollersoder Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Vollersode, den .....  
(Greff) Bürgermeisterin

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vollersode hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Vollersode, den .....  
(Greff) Bürgermeisterin

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© Jahr 2019 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 .....). 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 .....  
Ö. b. v. I. Bruns

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara** Vahner Straße 192 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de  
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de  
Bremen, den 28.08.2019 / 07.02.2020 (instara)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Vollersode hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Vollersode, den .....  
(Greff) Bürgermeisterin

**Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Vollersode hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.  
Vollersode, den .....  
(Greff) Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Vollersode 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.  
Vollersode, den .....  
(Greff) Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Vollersode, den .....  
(Greff) Bürgermeisterin

**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.  
Vollersode, den .....  
(Greff) Bürgermeisterin

**Beglaubigung**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.  
Hambergen, den .....  
(Greff) Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 26  
Gemeinde Vollersode