

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 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

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Sickermulde)

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 16 BauNVO)

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (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

Sichtfelder

Höhenfestpunkte in m ü NNH 1 2 3 4

Textliche Festsetzungen

- 1. 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).

2. Maß der baulichen Nutzung
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 1,0 m sind zulässig (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
Als Bezugshöhe gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt:
- für das WA1 der festgesetzte Höhenfestpunkt Nr. 1
- für die an den westlichen Stichweg angrenzenden Baugrundstücke der festgesetzte Höhenfestpunkt Nr. 2
- für die an den mittleren Stichweg angrenzenden Baugrundstücke der festgesetzte Höhenfestpunkt Nr. 3
- für die an den östlichen Stichweg angrenzenden Baugrundstücke der festgesetzte Höhenfestpunkt Nr. 4

3. Bauweise
3.1 Im WA1 sind die Gebäude als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt für Einzelhäuser maximal 25,0 m und für Doppelhäuser maximal 25,0 m, d. h. 12,5 m je Doppelhaushälfte (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
3.2 Im WA2, WA2* und WA3 sind die Gebäude als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge 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).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
4.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 4 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.
4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2, WA2* und WA3 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.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
5.1 Der Lärmschutzwall ist in der auf seine Herstellung folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer mit Sträuchern und Stauden entsprechend der Artenliste sowie der untenstehenden Angaben zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Alle anzupflanzenden Sträucher und Stauden sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b). Bei Abgang oder Entfernung ist eine Nachpflanzung mit einem Strauch oder einer Staude entsprechend der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a).
Pflanzqualität Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm
Pflanzdichte Sträucher: 1 Pflanze pro 1,5 m²
Pflanzliste Sträucher: Sommerflieder (Buddleja), Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Kartoffelrose (Rosa rugosa), Besenjäger (Cytisus scoparius), Spierstrauch (Spiraea)
Pflanzliste Stauden: 6 bis 8 Pflanzen pro 1 m²
Pflanzliste Stauden: Strohschnabel (Geranium), Walsteinie (Walsteinia), Kriechspindel (Euonymus fortunei), Bergenie (Bergenia)
Die verbleibende Fläche zwischen Lärmschutzwall und westlicher Grenze des Baugebietes ist spätestens im, auf die Herstellung des Lärmschutzwalls folgenden, Frühjahr mit der Regioaartumischung Landschaftsrasen für das Nordwestdeutsche Tiefland einzusäen (Saatstärke 8 - 12 g/m²). Die Anlage einer flachen Sickermulde ist in diesem Bereich zulässig.

5.2 Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist durch den Grundstückseigentümer eine Bepflanzung mit standorttypischen Laubsträuchern gemäß Pflanzliste in den nachfolgend genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Die Bepflanzung muss auf den jeweiligen Baugrundstücken spätestens in der auf die Innutzungnahme des jeweiligen Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode erfolgen.
Pflanzqualität
Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm
Pflanzliste:
Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundstrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus)
Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6. Erhalt von Einzelbäumen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25ab BauGB).

7. Geh- und Leitungsrechte
Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen als Notüberlauf für die Entwässerungsmulden im Bereich der Stichwege. Begünstigt wird die Gemeinde.



8. Immissionsschutz

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

8.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO je nach Lärmpegelbereich baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109, Teil 1, Abschnitt 7 (Ausgabe Januar 2018) vorzusehen:

Table with 4 columns: (LPB), Außenlärmpiegel La, Bau-Schallämmmaß (erf. rw.ges.), and a sub-table for Wohn- und Übernachtsräume, Büroräume und ähnliches [1].

8.2 Im WA1 und WA2* ist für Schlafräume und Kinderzimmer an Fassaden mit einem nächtlichen Außenlärmpiegel von > 50 dB(A) der Einbau von Fenstern mit schalldämmten Lüftungsoffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlagen vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

8.3 Im WA1 und WA2* sind hausnahe Außenwohnbereiche in Form von Balkonen ab einer Höhe von 3,0 m über dem Geländeiveau auf der von der B74 abgewandten Gebäudeseite anzurorden. Andernfalls ist ein Ersatz mittels Wintergärten oder Vorzäunen.

8.4 Ausnahmen von den Anforderungen gemäß den textlichen Festsetzungen 8.1, 8.2 und 8.3 können zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantrags- bzw. Bauanzeigerfahrens ein Einzelnachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Nachrichtliche Hinweise

1. Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.

2. 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.

3. 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. Dementsprechend muss auf diesen Flächen der Anteil an Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen (Plattenbeläge, Pflasterungen, Schotterflächen etc.) nur in geringem, der Vegetation deutlich untergeordnetem Maße zulässig sind. Verstäße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 79 NBauO dar, die geahndet werden kann.

4. Baubeschränkungszone entlang der B74
Im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der B74 „Bremer Straße“ 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 sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).

Hinweis

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

Bebauungsplan

Gemeinde Hambergen

"Gartenstraße"

- Entwurf -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hambergen diesen Bebauungsplan Nr. 33 "Gartenstraße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hambergen, den

(Brauns)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

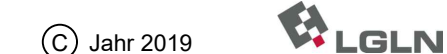
Der Rat der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hambergen, den

(Brauns)
Bürgermeister

Planunterlage

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



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). 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

O. b. V. I. Carsten Bruns

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahrer Straße 180
28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 940
Fax: (0421) 45 46 84
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hambergen, den

(Brauns)
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz 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 öffentlich ausgelegen.

Hambergen, den

(Brauns)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hambergen 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.

Hambergen, den

(Brauns)
Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Hambergen, den

(Brauns)
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.

Hambergen, den

(Brauns)
Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Hambergen, den

(Brauns)
Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.
Gemeinde Hambergen