

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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



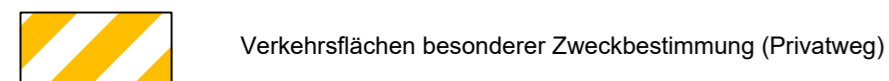
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 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
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- - - - - Baugrenze

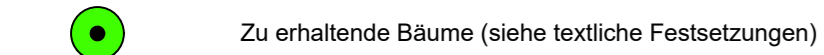
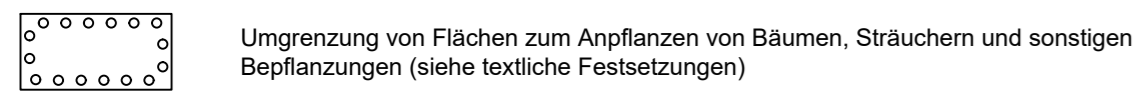
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



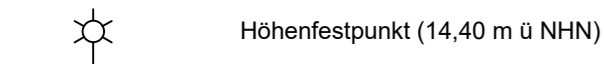
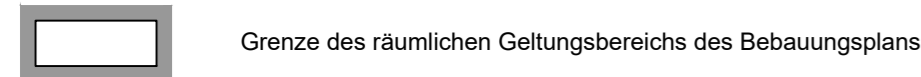
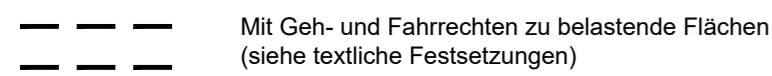
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



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)



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



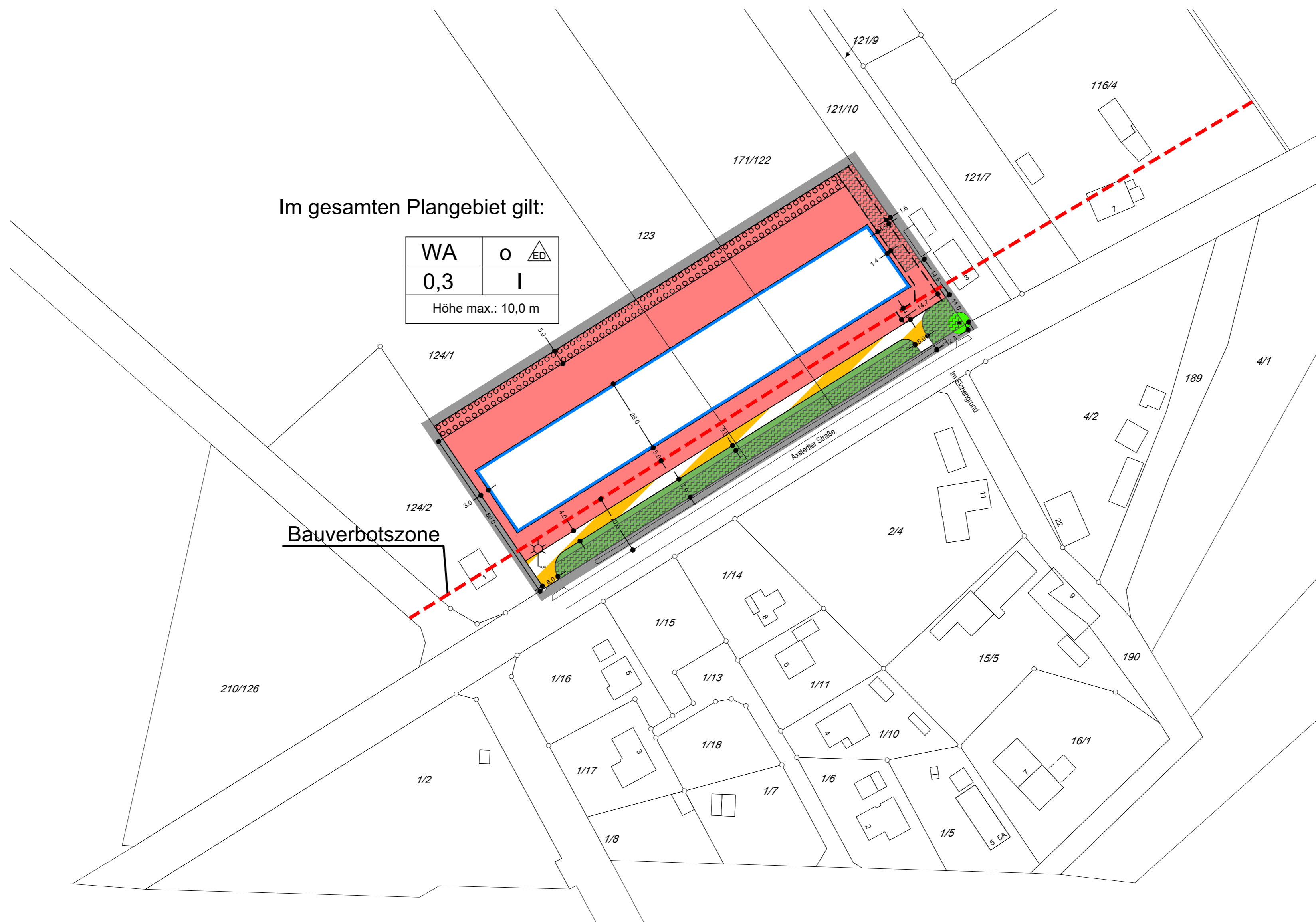
Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Die in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Höhe baulicher Anlagen**
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 10 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt der festgesetzte Höhenfestpunkt im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbstständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Größe der Baugrundstücke**
Die zulässige Größe der Baugrundstücke beträgt mindestens 1000 m² je Einzelhaus und mindestens 500 m² je Doppelhaushälfte (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Nebenanlagen**
 - 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).
 - 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).
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist spätestens in der auf die Inanspruchnahme des jeweiligen Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer dreireihig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Pflanzenliste:
Bäume: Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre)
Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina)
Pflanzenabstand: 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, mind. 4 Triebe, verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm
Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 - Zum Erhalt festgesetzter Einzelbaum**
Das in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum ist 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).
- 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.
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen**
Die im Bebauungsplan festgesetzte mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche dient der Erschließung des Flurstücks 171 / 121 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Begünstigt sind der Eigentümer, Pächter sowie sonstige Nutzungsberechtigte des Flurstücks 171 / 121.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (IS.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.

Im gesamten Plangebiet gilt:

WA	o	△
0,3	I	
Höhe max.: 10,0 m		



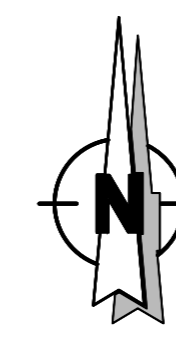
Nachrichtliche Hinweise

- 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.
- Archäologische Denkmalpflege**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfund und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- 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.
- Bauverbotszone entlang der K 40**
Im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der K 40 "Axstedter 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 NStzG).

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 sind nur Einfriedigungen aus Holz oder Metall und / oder als lebende Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Darüber hinaus sind Zäune mit gemauertem Steinsockel bis zu einer Höhe von 0,5 m und Pfeilern zur Befestigung von Holz- oder Metallzäunen bis zu einer Gesamthöhe von 1,8 m zulässig. Als Bezugs- höhe gilt die Oberkante der Mitte der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks
- Vorgartengestaltung**
Beim Vorgarten handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefucht (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.
- 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.



M 1:1.000



Bebauungsplan

Gemeinde Hagen im Bremischen
OT Harrendorf

"Am Neuen Weg"

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. 16 "Am Neuen Weg", 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. 16 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich 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



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion

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.

....., den

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von



Vahner Straße 160
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84

28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 13.11.2020

(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der 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. 16
Gemeinde Hagen im Bremischen