

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

WA Allgemeine Wohngebiete

MD Dorfgebiete

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

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
- z.B. 0,5 Geschosflächenzahl / GFZ
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

- nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- Baugrenze

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Wasserfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (siehe textliche Festsetzungen)

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

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Die in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Die in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind allgemein zulässig gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO.
 - Im Dorfgebiet (MD*) sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Firsthöhe**

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 31,30 m über NHN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) können zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 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**

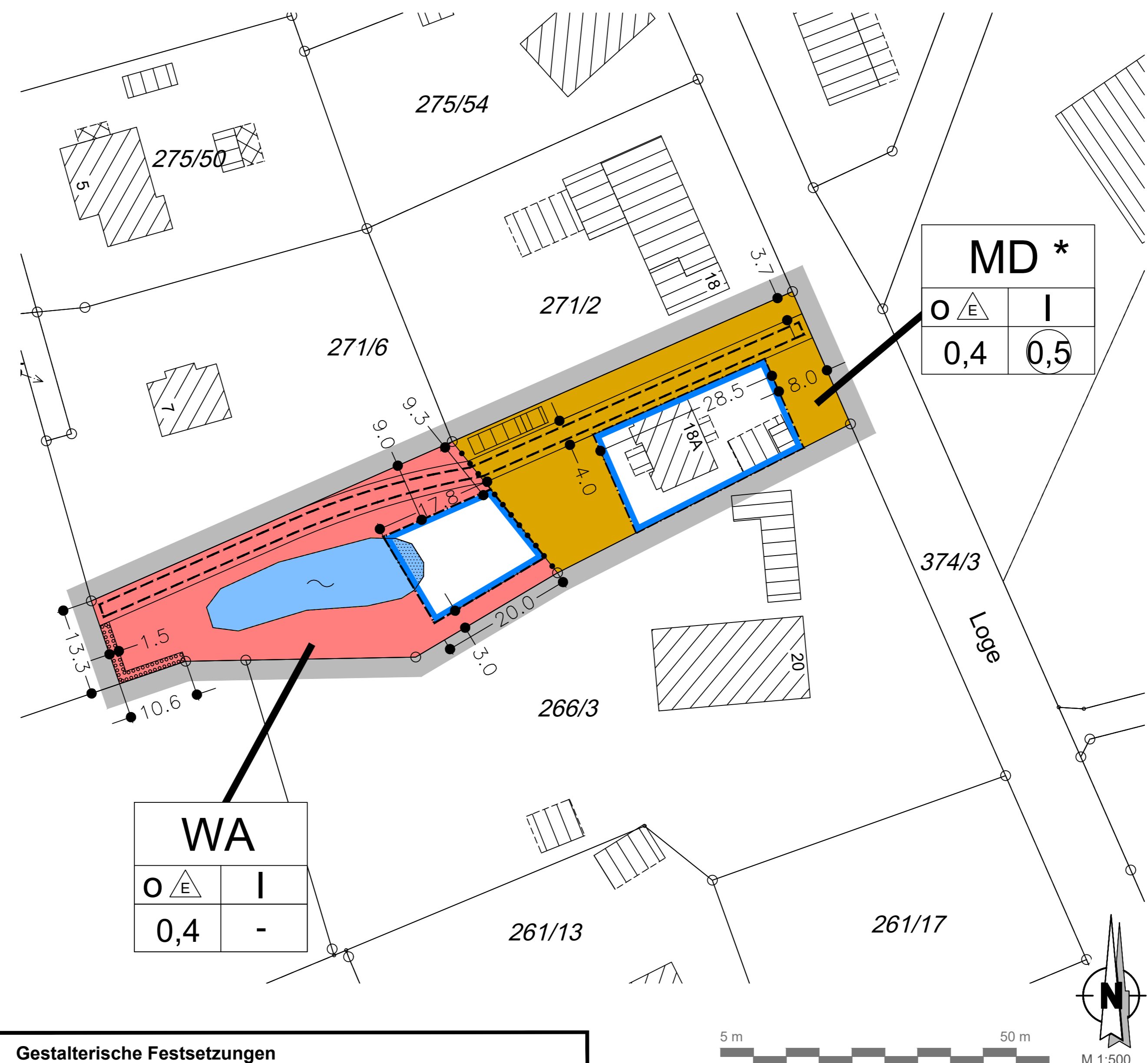
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss des Baugrundstückes sowie der landwirtschaftlichen Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden
 - die jeweiligen Anlieger,
 - die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).
- Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern**

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist spätestens in der auf die Innutzungnahme des Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer mit einer einreihigen Laubgehölzhecke entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste und Pflanzqualitäten zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Es sind 4 Pflanzen pro lfd. Meter zu pflanzen.
Pflanzliste:
Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Weißdorn (Crataegus monogyna), Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare)
Mindestpflanzqualität:
Sträucher, mind. 4 Triebe, verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm
Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Gesondert gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche**

In der gesondert gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche muss die Unterkante der baulichen Anlage mindestens 21,30 m über NHN liegen. Es gilt der Bezug zur Normalhöhennull (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

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.



WA	
0	I
0,4	-

MD *	
0	I
0,4	0,5

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

- Dachformen**

Zulässige Dachformen in dem Baugebiet: Satteldach / Walmdach / Pultdach
Zulässige Dachneigung: 25° bis 55°
Die örtliche Bauvorschrift für Dächer bezieht sich ausschließlich auf die Hauptdächer der Hauptgebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes.
- 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 § 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.
Baumschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen
Auf die Baumschutzsatzung innerhalb des Gebietes der Gemeinde Hagen im Bremischen wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Satzung sind im Plangebiet zu berücksichtigen.
Kampfmittel
Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Allastenerkundung durchgeführt. Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich 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

Bebauungsplan

Gemeinde Hagen im Bremischen
OT Wulsbüttel

"An der Loge", 6. Änderung
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 Bremischen diesen Bebauungsplan Nr. 9 "An der Loge", 6. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift und der Begründung, als Satzung beschlossen.
Hagen im Bremischen, den
(Wittenberg) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich 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 2019 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 06.05.2020). 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.
Bremerhaven, den
.....

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 46 8-4 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 27.01.2021 (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss 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 ortsüblich 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