

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

SO Sondergebiet (Hofladen)

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

GR Grundflächen baulicher Anlagen

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

o Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Höhenpunkt (Nagelhöhe 0,0 m)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Das Sondergebiet "Hofladen" dient der Ansiedlung von Einrichtungen zum Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten, Nahrungs- und Genussmitteln, Haushaltswaren, Glas, Porzellan und Keramik, Pflanzen und Gartenbedarf. Die insgesamt zulässige Verkaufsfläche beträgt maximal 1.950 m².
Zulässig sind folgende Sortimente:
• Nahversorgungsrelevant: Nahrungs- und Genussmittel, wie z. B: Fruchtaufstriche, Liköre, Honig, Eier, Obst, Gemüse und Säfte, Wurstwaren, Öl und Essig, Senf, Dressings, Dips und Saucen, Gewürze, Tee und Kaffee
• Zentrenrelevant: Haushaltswaren, Glas, Porzellan und Keramik, einschließlich Kunstgewerbe, Bastel- und Geschenkartikel
• Nicht zentrenrelevant: Pflanzen und Gartenbedarf, einschließlich Gartengeräte und Gartenaccessoires
Der Anteil der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente wird insgesamt auf eine Verkaufsfläche von 200 m² beschränkt.
Weiterhin zulässig sind sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Zulässige Grundfläche
Das zulässige Maß der Grundfläche baulicher Anlagen wird auf 745 m² festgesetzt. Die Grundfläche baulicher Anlage darf durch
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 8,80 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Bemessungspunkt ist der in der Planzeichnung angegebene Höhenpunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 12.04.2012)

- 1. Werbeanlagen**
Beleuchtete Werbeanlagen mit greller Signalwirkung und / oder pulsierenden Lichteffekten sind unzulässig.
- 2. 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 BauNVO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

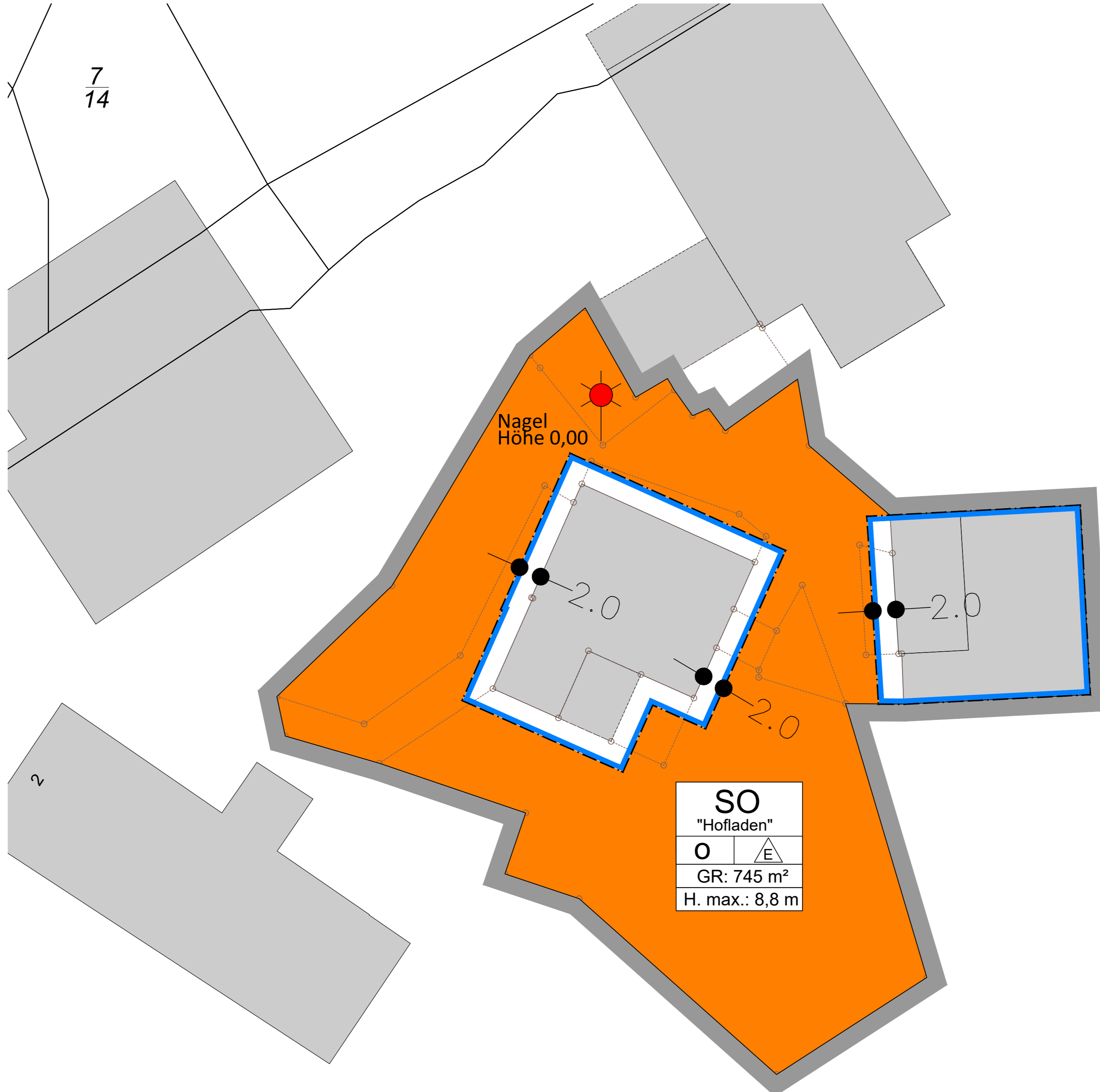
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Nachrichtliche Hinweise

Bodendenkmalpflege
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schiäcken 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. Bodenfunde 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.

Landschaftsschutzgebiet Osterholz Nr. 12 „Heimelberg“
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Osterholz Nr. 12 "Heimelberg". Auf die sich daraus ergebenden Auflagen (vgl. Landschaftsschutzverordnung) wird hingewiesen.

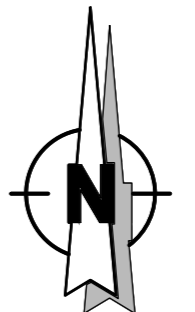
Besonderer Artenschutz
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.



7/14

2

30/11



M 1:200

Gemeinde Hambergen

"Hofstelle Oldenbüttel"

mit örtlicher Bauvorschrift - Vorentwurf -



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. 56 "Hofstelle Oldenbüttel", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.
Hambergen, den (Brauns) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüch bekannt gemacht worden.
Hambergen, den (Brauns) Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2021 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). 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
.....

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 20.07.2021 (instara)

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 ortsbüch 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 ortsbüch 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