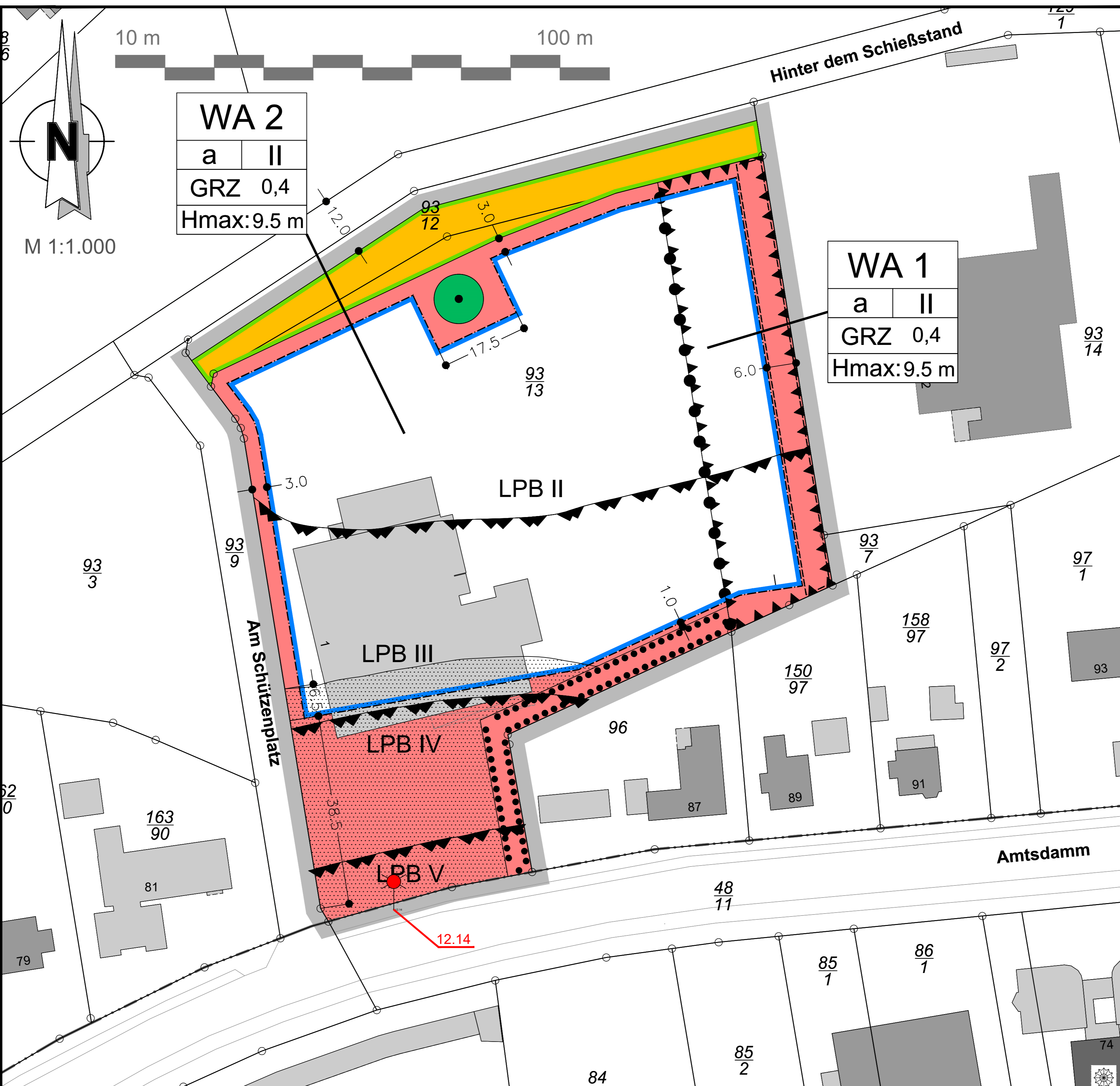


Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
 - z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - Hmax Zulässige Höhe baulicher Anlage, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
- 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
- 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1)
 - Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2)
- 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 6.2)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen 6.4)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)
 - Höhenbezugspunkt (12,14 m ü NNH)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Höhe des Gehweges entlang der vorgelagerten Erschließungsstraße Amtdamm; Bemessungspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt.
- Bauweise**
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- Grünordnung**
 - Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 - Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch artgleiche Nachpflanzungen auf demselben Baugrundstück an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Nutzung der solaren Strahlungsenergie durch Photovoltaik**
Im gesamten Plangebiet sind mindestens 50 Prozent der Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Gewinnung von Wärme und/oder Strom aus Solarenergie auszustatten (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB). Ausgenommen sind solche Bereiche, die aus Gründen der Belichtung oder Belüftung sowie für technische Anlagen freigehalten werden müssen. Sofern die Realisierung entsprechender Anlagen nicht oder nur teilweise möglich ist kann eine Kompensation durch flächengleiche Anlagen an den Gebäudefassaden oder Freiflächen-PV-Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.
- Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Als Maßnahme zum Schutz des lokalen Kleinclimas sind die Dachflächen der Hauptgebäude als Gründächer anzulegen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Substratschicht ist mit einer Mächtigkeit von mind. 10 cm herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Ausgenommen sind solche Bereiche, die aus Gründen der Belichtung oder Belüftung sowie für technische Anlagen freigehalten werden müssen. In Zusammenhang mit Solarmodulen auf diesen Dachflächen kann die Begrünung um den Flächenanteil reduziert werden, der von Solarmodulen überdeckt wird.
- Immissionsschutz**
 - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist mit Geräuschbelastungen durch den Betrieb des östlich gelegenen Schießstandes, der Schützenhalle sowie den Außenanlagen (Parkplatz, Außenstützen) zu rechnen. Diese können in der Nachtzeit zu Richtwertüberschreitungen führen. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist eine Wohnbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten nur zulässig, sofern vor Umsetzung nachgewiesen wird, dass die dann entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblichen Immissionswerte für Wohngebiete eingehalten werden oder gemäß den dann geltenden Regelwerken Ausnahmen im Einzelfall (z.B., "seltene Ereignisse") zugelassen werden können.
 - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist die Errichtung von baulichen Maßnahmen im Sinne von aktiven Schallschutzmaßnahmen zulässig. Als bauliche Maßnahmen kommen Schallschutzwände und -walle sowie Gebäude mit abschirmender Wirkung in Betracht. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind offene Fenster o.ä. für nachts schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) in der Ost- oder Nordfassade von Gebäuden unzulässig. Ausnahmen von dieser Festsetzung können für schutzbedürftige Innenräume zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (z. B. geschlossene Laubengänge, Vorsatzfenster, o.ä.) die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sichergestellt wird. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen. Allein schalldämmte Lüftungsöffnungen sind als Nachweis unzulässig.
 - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine Wohnnutzung nur unter der Voraussetzung zulässig, dass zuvor innerhalb des WA 1 eine aktive Schallschutzmaßnahme mit abschirmender Wirkung umgesetzt wurde, welche gewährleistet, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 die dann entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblichen Immissionswerte für Wohngebiete eingehalten werden. Ein entsprechender Nachweis der Wirksamkeit der Schallschirmung ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine Wohnnutzung nur unter der Voraussetzung zulässig, dass zuvor innerhalb des WA 1 eine aktive Schallschutzmaßnahme mit abschirmender Wirkung umgesetzt wurde, welche gewährleistet, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 die dann entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblichen Immissionswerte für Wohngebiete eingehalten werden. Ein entsprechender Nachweis der Wirksamkeit der Schallschirmung ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.



8.4 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmpegelbereiche / LPB) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 Abschnitt 5 (Stand 2018) vorzusehen.

Lärmpegelbereich II:
Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich II befinden, müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden resultierende Schalldämm-Maße von 30 dB (nachzuweisen nach DIN 4109) aufweisen.

Lärmpegelbereich III:
Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich III befinden, müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden je nach Außenlärmbelastung und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von ca. 32 - 35 dB (nachzuweisen nach DIN 4109) aufweisen.

8.5 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind ungeschützte Außenwohnbereiche (z.B. Freisitze) unzulässig.

8.6 Der Nachweis der Schalldämmung ist im jeweiligen Bauantragsverfahren auf Grundlage der aktuellen, als Baunorm eingeführten DIN 4109 zu erbringen.

9. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss der Baugrundstücke an die Wasserersorgung, Begünstigt werden die jeweiligen Anlieger, die Gemeinde sowie die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

10. **Regenwassermanagement**
Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregen sind geeignete technische Maßnahmen (bspw. Einstaumulden, Rigolensysteme etc.) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 25 m³ vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB).
Als Maßnahme zum Schutz des Grundwassers ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ein Rückhaltevolumen für anfallendes Niederschlagswasser von mindestens 25 m³ herzustellen. Das hier gespeicherte Wasser ist im Rahmen der gärtnerischen Nutzung zu nutzen bzw. innerhalb des Plangebietes auszubringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen können bei der Gemeinde Hagen im Bremischen eingesehen 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 der Gemeinde Hagen im Bremischen wird hingewiesen. Diese kann auf der Homepage der Gemeinde Hagen im Bremischen eingesehen werden.

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. 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.

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 Fallarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaften und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.
Vor Beginn von Rodungs- und Fallarbeiten 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) Abribs- 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 dauerhaften und besetzten Nistplätzen zu überprüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmepflicht nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Bebauungsplan 16

Gemeinde Hagen im Bremischen
"Im Pasch", 3. Änderung
- 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. 16 "Im Pasch", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen 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 "Im Pasch", 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hagen im Bremischen, den
(Wittenberg) Bürgermeister

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

© Jahr LGLN

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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den
(O.b.V.I. Bruns)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax: (0421) 45 46 84
26309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 15.07.2022 / 15.09.2022 / 19.04.2023 / 01.06.2023 (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a 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

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 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

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. 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.
Gemeinde Hagen im Bremischen 16

Gemeinde Hagen im Bremischen, 5-Pfennig Nr. 16, "Im Pasch", 3. Änderung Proj.-Nr. 2762/216, Größe: 65,6 x 59,4 cm