

# Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung 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. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. 10 m maximale Höhe baulicher Anlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

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

- Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (P = Privatweg)
- Einfahrtbereich

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

- Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecke)

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

Die in Dorfgebieten (MD) gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. Höhe baulicher Anlagen

In allen Baugebieten beträgt die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen 10,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmittelle der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine) bis zu 1,0 m sind zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

## 3. Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird im gesamten Plangebiet wie folgt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):  
- Einzelhäuser: 1000 m<sup>2</sup>  
- Doppelhäuser: 1000 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.

## 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb der Dorfgebiete sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.

## 5. Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carpports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports) i. S. d. § 12 BauNVO sind in allen Baugebieten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

## 6. Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

6.1 Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

6.2 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 Bau NVO). Zudem 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.

## 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer dreireihig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzenliste:  
Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina)  
Pflanzabstand: 1,5 m in den Reihen und 1 m zwischen den Reihen, die Gehölze sind in den Reihen versetzt zu pflanzen Mindestpflanzqualität:  
Straucher, 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).

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Herstellung von maximal drei unbefestigten Zugängen zu den angrenzenden Weidebereichen in einer Breite von jeweils maximal drei Metern zulässig.

## 8. Zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Bei natürlichen Abgängen ist eine artgleiche Nachpflanzung an ungefähr gleichem Standort vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

## 9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für die Regelung des Wasserabflusses

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Grünland (bspw. Pferdeweide) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für die Regelung des Wasserabflusses sind naturnahe Maßnahmen und Anlagen zur schadlosen Versickerung und Rückhaltung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Nr. 20 BauGB). Das gemäß NWG erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für die Regelung des Wasserabflusses sind spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer 2 heimische Einzelbäume (z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre)) der Mindestpflanzqualität Heister, Höhe 125-200 cm zu pflanzen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen.

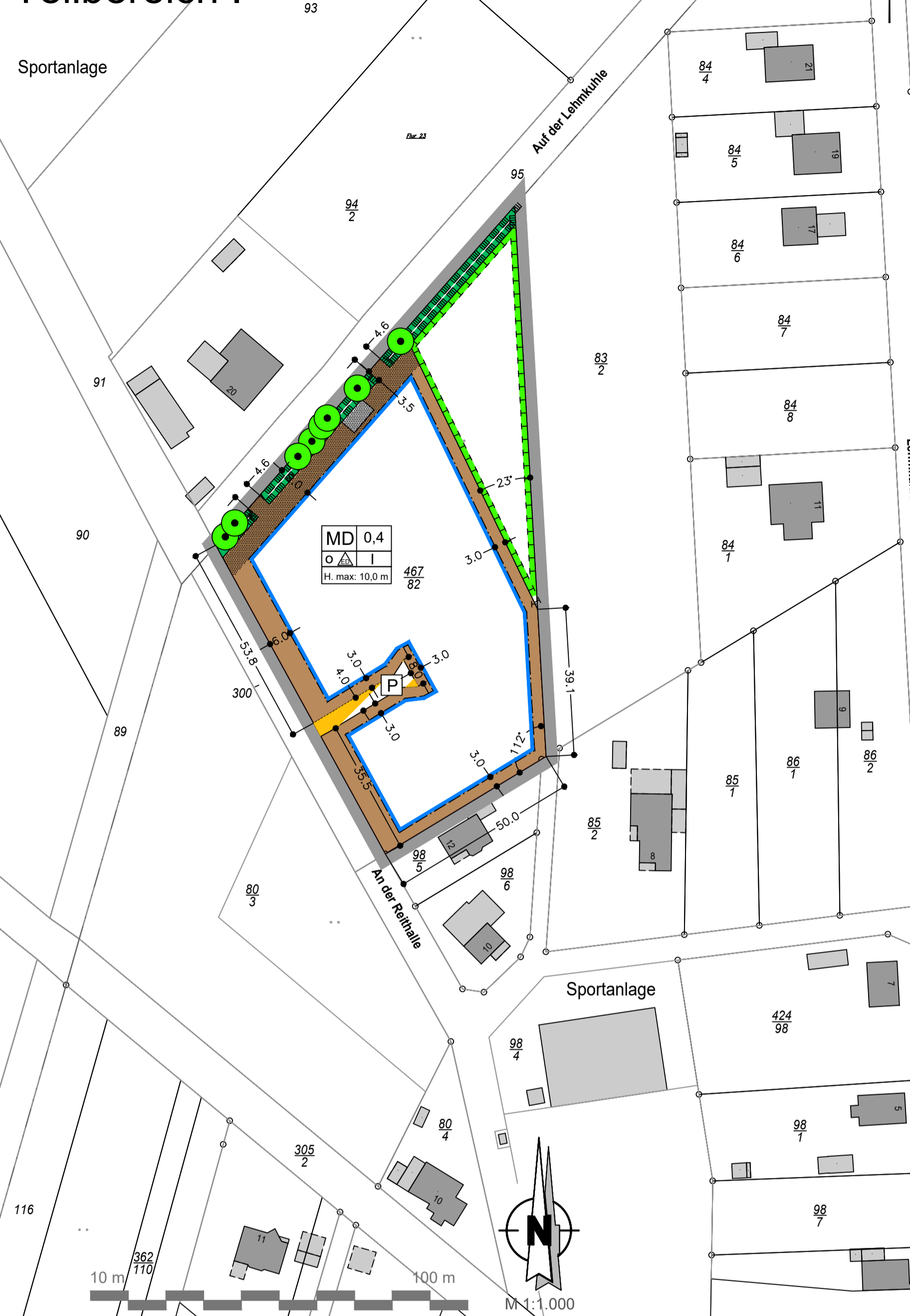
## 10. Regenwassermanagement

Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregen sind geeignete technische Maßnahmen (bspw. Zisternen) in einer Kombination aus Regenrückhaltung und einem zusätzlichen Dauerstau mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m<sup>3</sup> vorzunehmen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens zu nutzen und darf darüber hinaus der geordneten Regenwasserbewirtschaftung zugeführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB).

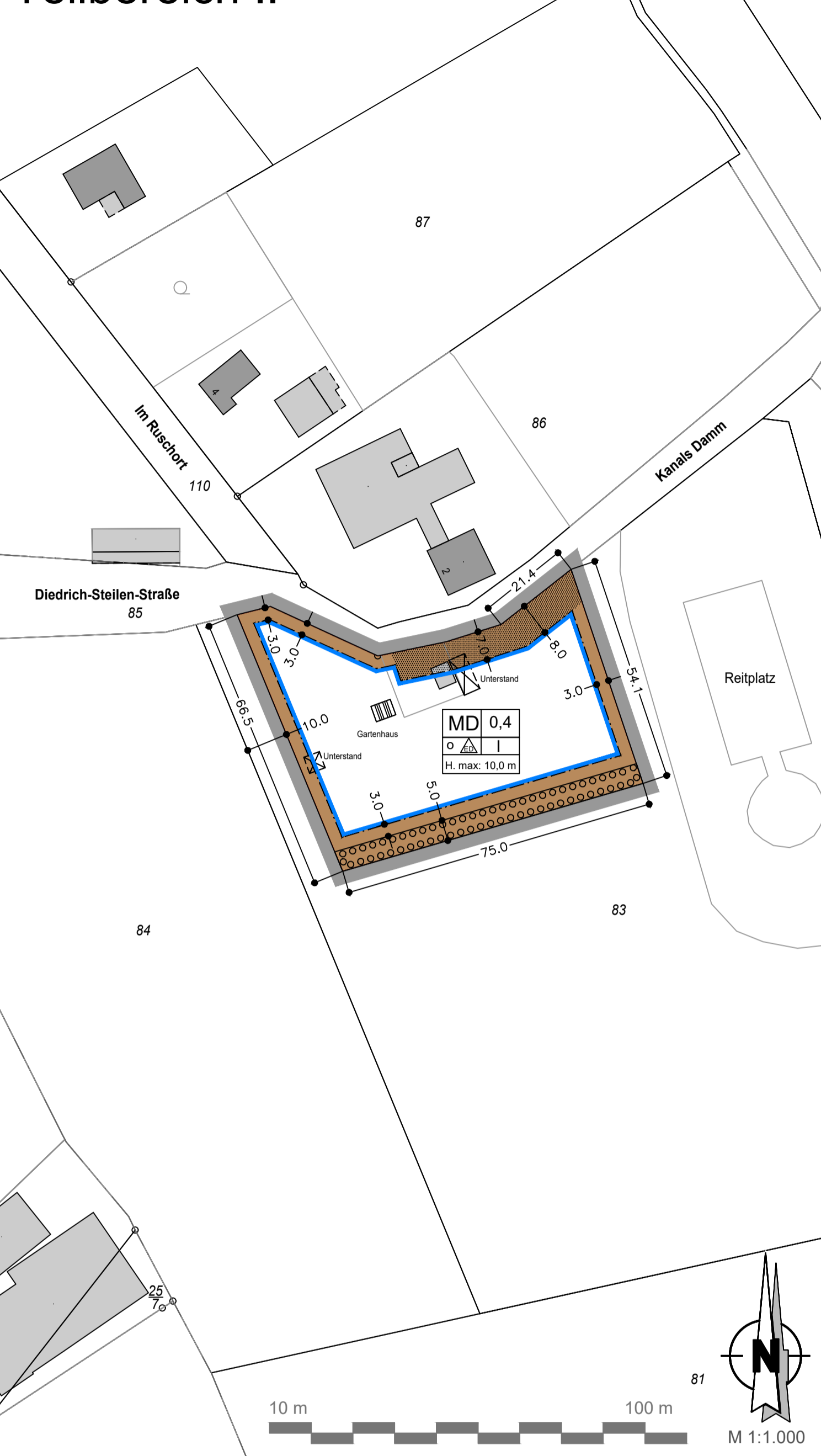
## 11. Schmutzwassermanagement

Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregen sind geeignete technische Maßnahmen zur Rückstausicherung (bspw. Rückstauklappen, Hebeanlagen o. ä. gemäß DIN 1986 sowie DIN EN 12056) bei vorhandenen Schmutzwasserkanälen zu installieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB).

# Teilbereich I



# Teilbereich II



# Nachrichtliche Hinweise

## 1. 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 Benützung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

## 2. 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.

## 3. 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.

## 4. 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.

## 5. Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung 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.

## 6. Wallhecken

Gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG dürfen Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen - nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Zulässig bleibt auch die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwuchs nicht behindert wird.

## 7. 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, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 80 NBauO dar, die geahndet werden kann.

# Gestalterische Festsetzungen

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

## 1. Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Darüber hinaus sind Zäune mit gemauertem Steinsockel bis zu einer Höhe von 0,5 m und Pfeilern zur Befestigung von blickdurchlässigen Holz- oder Metallzäunen bis zu einer Gesamthöhe von 1,4 m zulässig.

Im übrigen Bereich sind Einfriedungen mit Holzwänden oder -zäunen und Bepflanzungen entlang der Grundstücks- grenzen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Mitte der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes

2. Vorgartengestaltung  
Beim Vorgarten handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze). Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen 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.

3. 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.

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (IS.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.  
Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

# Bebauungsplan

# Gemeinde Hagen im Bremischen

## "Driftsethe Nord"

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 Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Driftsethe Nord", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift und Begründung 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. 11 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 Osterndorf

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.

Achim, den .....

o. b. v. I. Uwe Ehrhorn

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara  
Vahrer Straße 190  
Tel.: (0421) 43 57 9-0  
Fax: (0421) 45 46 94  
28309 Bremen  
Internet: www.instara.de  
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 16.09.2020 / 12.08.2022 / 20.09.2022 / 11.10.2023 (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 § 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 ausliegen.  
Hagen im Bremischen, den .....

(Wittenberg) Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss 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. 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. 11  
Gemeinde Hagen im Bremischen