

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. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,3 Grundflächenzahl / GRZ
H. max. Maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über Geländeoberkante (GOK)
z.B. 1 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)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

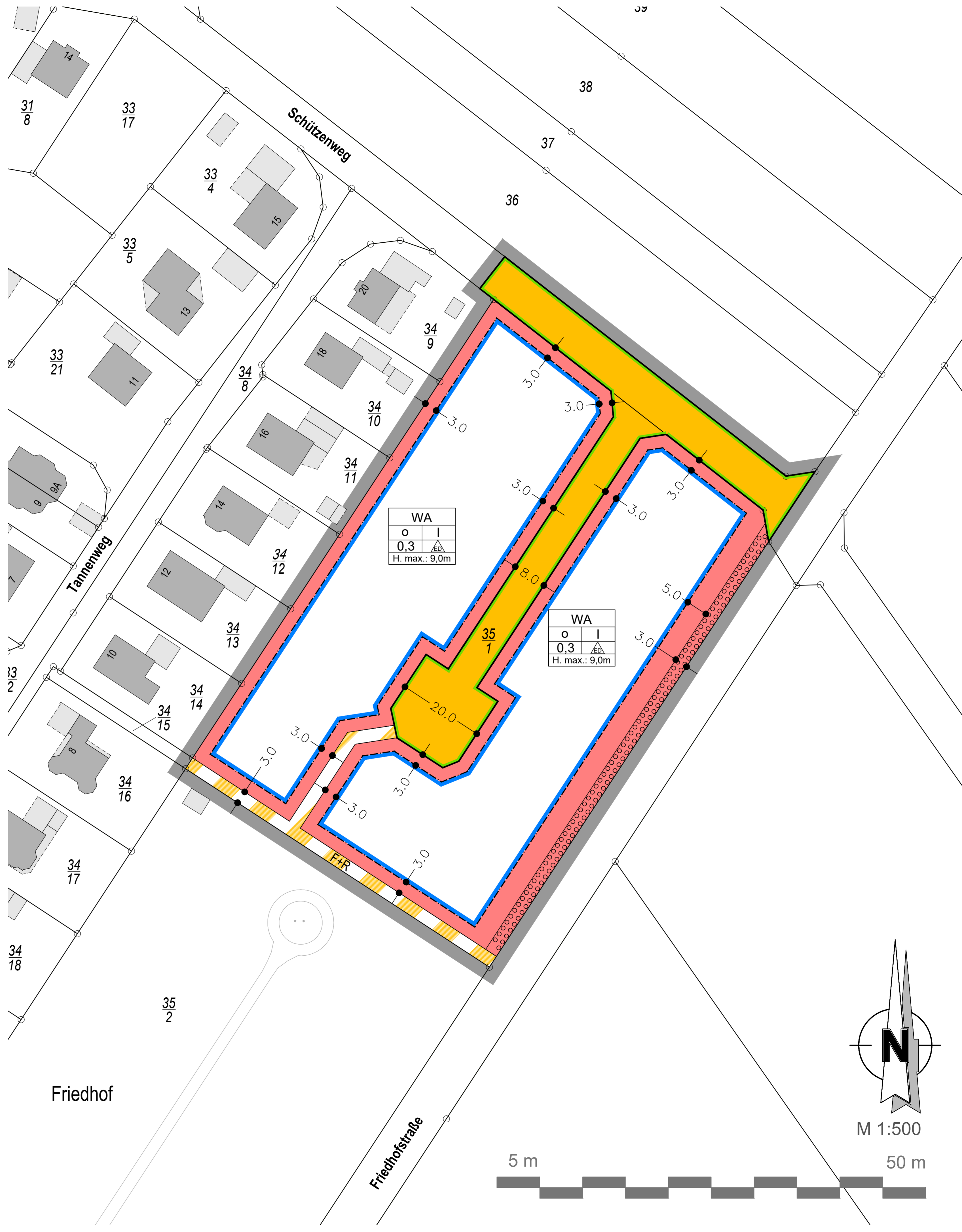
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
• Anlagen für Verwaltungen,
• Gartenbaubetriebe und
• Tankstellen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sowie durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie können bis zu 2,0 m als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittelle der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
3. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Garagen und Stellplätze (Carpors) gemäß § 12 sind im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind von dieser Festsetzung Stellplätze.
4. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
In der offenen Bauweise (o) sind als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
5. Mindestgrundstücksgröße
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser auf 700 m², für Doppelhäuser auf je 380 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
6. 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 selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.
7. Grünordnung
7.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste in den nachfolgend genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen.
Pflanzqualität
Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang
Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm
Pflanzliste:
Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Sandbirke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Vogelmispel (Prunus avium), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schliehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus).
Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt. Je 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Bepflanzungen sind spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste an ungefähre gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Alle anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
7.2 Anpflanzen von Einzelbäumen
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum gemäß der im Punkt 7.1 angeführten Pflanzliste anzupflanzen. Folgende Mindestpflanzqualität ist zu verwenden: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, mit Ballen. Die Bepflanzung ist durch den Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung der Hochbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Alle anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Die gemäß Festsetzung 7.1 angelegten Bepflanzungen werden angerechnet.
8. Regenwassermanagement
Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregen sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ 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).
9. Schmutzwassermanagement
Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregen sind geeignete technische Maßnahmen zur Rückstaueicherung (bspw. Rückstauklappen, Hebeanlagen o.ä. gemäß DIN 1986 sowie DIN EN 12056) bei vorhandenen Schmutzwasserkanälen zu installieren. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB wird verwiesen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56, § 97 und § 98 NBauO i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 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- und Metallzäunen bis zu einer Gesamthöhe von 1,4 m zulässig. Im übrigen Bereich sind Einfriedungen mit Holzwänden oder -zäunen und Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Mitte der vorgelegerten 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 Gebäudeflücht (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. Dachgestaltung
3.1 Es sind nur symmetrisch geneigte Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer zulässig. Die Dachneigung hat mindestens 25° und höchstens 50° zu betragen. Für die Krüppelwalm sind auch steilere Dachneigungen zulässig.
3.2 Innerhalb des Plangebiets sind die Dacheindeckungen der Dächer ausschließlich in den folgenden gedeckten, nicht glänzenden Farben zulässig: Rot, Rotbraun, Braun, Schwarz und Grau.
3.3 Die Farbe der Tonziegel und Betondachsteine muss im Plangebiet innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen:
Rot/Rotbraun: RAL 2001 Rotorange RAL 3009 Oxidrot RAL 3011 Braunrot RAL 8004 Kupferbraun RAL 8012 Rotbraun
Grau/Schwarz: RAL 3003 Rubinrot RAL 7016 Anthrazitgrau RAL 7021 Schwarzgrau RAL 7015 Schiefergrau
4. Ausgenommen von den Festsetzungen sind
- Reetdächer
- Untergeordnete Gebäudeteile,
- Vordächer und Eingangsüberdachungen,
- Wintergärten,
- Gartenhäuser sowie
- Garagen und Carports mit einer maximalen Grundfläche von max. 50 m²
5. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

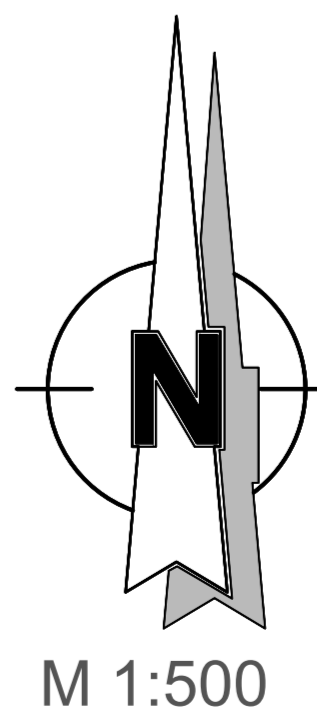
Nachrichtliche Hinweise

- 1. 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 können.
2. Beseitigung des Niederschlagswassers
Gemäß § 149 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesamtes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.
3. Baum- und Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen
Auf die Baum- und Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen in der Fassung vom 14. Februar 2023 wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Satzung sind im Plangebiet zu berücksichtigen.
Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I 394) geändert worden ist.



WA
o | I
0,3 | 1
H. max.: 9,0m

WA
o | I
0,3 | 1
H. max.: 9,0m



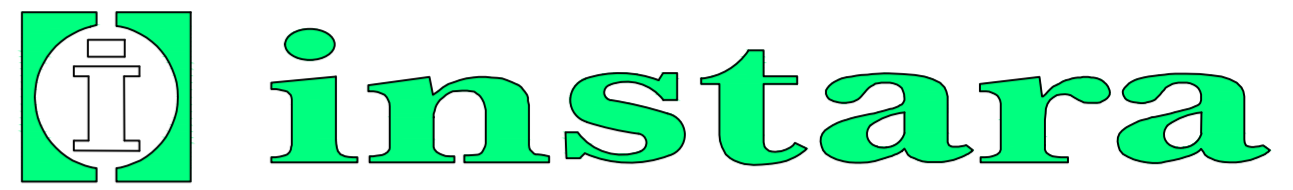
M 1:500



Bebauungsplan

Gemeinde Hagen im Bremischen
OT Uthlede

"Friedhofstraße"
mit örtlicher Bauvorschrift - Vorentwurf -



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. 13 "Friedhofstraße" 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 16.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsblich 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 2024 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 07.04.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.
Osterholz-Scharmbeck, den O.b.v.I Carsten Bruns

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Bremen, den 10.12.2024 (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am 11.12.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2023 ortsblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 15.01.2024 bis 16.02.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
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 ortsblich 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

Gemeinde Hagen im Bremischen, B-Plan Nr. 13, "Friedhofstraße", Proj. Nr. Z162023, Größe: 86 x 93 cm