



**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. 38 "Vor dem Schäferberg", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hambergen, den .....

(Schünemann)  
Bürgermeisterin

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hambergen, den .....

(Schünemann)  
Bürgermeisterin

**Planunterlage**

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

© Jahr 2024



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-Schambeck, den .....

O. b. V. I. Carsten Bruns

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara**  
Vahner Straße 180  
Tel.: (0421) 43 57 9-0  
Fax: (0421) 45 46 84  
28309 Bremen  
Internet: www.instara.de  
E-Mail: info@instara.de  
Bremen, den 08.08.2024 (instara)

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss 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.

Hambergen, den .....

(Schünemann)  
Bürgermeisterin

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute 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.

Hambergen, den .....

(Schünemann)  
Bürgermeisterin

**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 .....

(Schünemann)  
Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Hambergen, den .....

(Schünemann)  
Bürgermeisterin

**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 .....

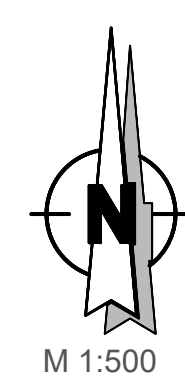
(Schünemann)  
Bürgermeisterin

**Beglaubigung**

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Hambergen, den .....

(Schünemann)  
Bürgermeisterin



### Nachrichtliche Hinweise

- Archäologische Denkmalpflege**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken 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.
- Beseitigung des Niederschlagswassers**  
Gemäß § 96 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.
- 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. Dementsprechend muss auf diesen Flächen der Anteil an Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen (Plattenbeläge, Pflasterungen, Schotterflächen etc.) nur in geringem, der Vegetation deutlich untergeordnetem Maße zulässig sind. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 80 NBauO dar, die geahndet werden kann.

### Hinweise

**Militärische Altlasten**  
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.

**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 Nr. 394) geändert worden ist.**  
**Es gilt die Baunutzungsverordnung 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.**

### Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerordnung v. 1990)

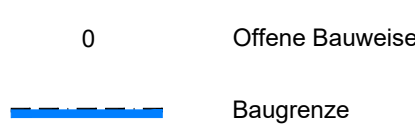
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



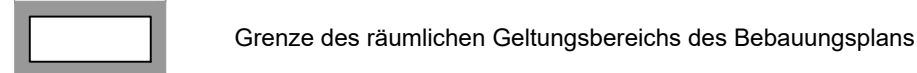
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

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



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



### Textliche Festsetzungen

- Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; § 2 (6) BauNVO  
In den WA-Gebieten sind die in § 4 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Von den nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**  
9 (1) Nr. 6 BauGB  
In den WA-Gebieten ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit 2 festgesetzt.
- Abweichende Bauweise**  
entfällt
- Niederschlagswasserbewirtschaftung**  
9 (1) Nr. 14 BauGB  
4.1 In den WA-Gebieten ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu belassen und schadlos dem Grundwasser zuzuführen. Die Einrichtung von Wasserspeichern, die Brauchwasserentnahme und die Versagensgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung bleiben unberührt.  
4.2 entfällt
- Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
9 (1) Nr. 20, 25a und b BauGB  
5.1 In den WA-Gebieten sind die Baugrundstücke auf mindestens 11 % der Fläche auf einer zusammenhängenden Fläche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Pflanzenlisten 1 und 2 in den angegebenen Qualitäten, Pflanzdichten bzw. Abständen zu bepflanzen. Von dieser Fläche sind mindestens 25 % mit Gehölzen der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ggf. bei Abgang zu ersetzen.  
5.2 entfällt

**Pflanzenlisten (zu TF Nr. 5)**  
**Pflanzenliste 1: Bäume und baumartige Gehölze**  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Birke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Zitter-Pappel (Populus tremula), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde platyphyllos), Walnuß (Juglans regia) und Obstbäume als Hochstämme.

**Pflanzenliste 2: Sträucher und strauchartige Gehölze**  
Faulbaum (Frangulus alnus), Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hainbuche (Carpinus betulus), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Frühe Traubenkirsche (Prunus padus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Quille (Cydonia oblonga), Hunds-Rose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Grau-Weide (Salix cinera), Weißdorn (Crataegus monogyna), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus).

**Pflanzqualitäten, Pflanzdichten, Abstände (Mindestangaben)**  
Hochstämme (Pflanzenliste 1): 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, 1 Stk/ 10 m<sup>2</sup>  
Heister (Pflanzenliste 1): 2 x verpflanzt, 100-125 cm, 1 Stk/2 m<sup>2</sup>  
Obstbäume (Pflanzenliste 1): Stammumfang 8-10 cm, 1 Stk/10 in<sup>2</sup>  
Sträucher (Pflanzenliste 2): 2 x verpflanzt, 100-125 cm, 1 Stk/1,5 m<sup>2</sup>

### Textliche Festsetzungen Nr. 6 bis 8 entfallen

- Zuordnung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen**  
§ 9 (1a) BauGB  
9.1 Die Textliche Festsetzung Nr. 5.1 (Bepflanzung der Grundstücke) ist als Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe durch Vorhaben in den Allgemeinen Wohngebieten (private Baugrundstücke) festgesetzt. Die Kompensationsmaßnahmen sind von den Eigentümern der Grundstücke durchzuführen.  
9.2 entfällt  
9.3 entfällt  
9.4 Festgesetzte Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen oder spätestens innerhalb der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode auszuführen.

Gemeinde Hambergen, B-Pon Nr. 38, "Vor dem Schäferberg", Proj.-Nr.:27729/263, GröÖ: 594 x 780 mm