

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

SO	Sondergebiet „Campingplatz“
P	„Parkplatz“
St	„Wohnmobilstellplatz“
SK	„Strandbar / Kiosk“
CP	„Caravan-Stellplatz“
OZ	„Offener Caravan- und Zeltplatz“
DD	„Dachzeltort“
FH	„Festhalle“
TH	„Tiny Houses“

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

Baugrenze

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen (D=Deich)

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 Festsetzungen)

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

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
	Höhenbezugspunkt (4,35 m ü NN)
	Bauverbotszone

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO-Campingplatz

Das festgesetzte Sondergebiet „Campingplatz“ (§ 10 BauNVO) dient der Errichtung von Standplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind, der Errichtung von Freizeitunterkünften, wie Plateaus für Dachzelte, Ferienhütten, Tiny Houses o. ä., einschließlich dazugehöriger Stellflächen für Kraftfahrzeuge sowie den Anlagen und Einrichtungen, die zur Verwaltung sowie Versorgung (Sozial- und Sanitärgebäude) des Gebietes dienen. Außerdem dürfen Anlagen für sportliche und sonstige Freizeit Zwecke, wie auch Spielgelegenheiten für Kinder oder befestigte Feuerstellen, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, errichtet werden. Weiterhin zulässig sind öffentliche (Freizeit-) Veranstaltungen, wie Volksfeste oder Musikveranstaltungen im Sinne seltener Ereignisse.

Ausnahmsweise können feste Unterkünfte für Betriebsinhaber (Platzhalter, Platzwart) und andere Aufsichtspersonen zugelassen werden.

Weiterhin sind in allen SO-Campingplatz-Gebieten zulässig:

- Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Gebiete
- Erschließungswege
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung
- Anlagen für die Platzverwaltung

1.1 SO-Campingplatz „Parkplatz“ (P)

Zulässig sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

1.2 SO-Campingplatz „Wohnmobilstellplatz“ (St)

Zulässig sind Stellplätze für Caravans (Wohnwagen), Motorcaravans (Reisemobile, Wohnmobile, Campingbusse) und andere bewegliche Unterkünfte (z. B. Faltnhänger), in denen ein autarkes Camping eine Versorgungsanlagen oder Service möglich ist. Zudem ist die Anlage von Erschließungswegen zulässig.

1.3 SO-Campingplatz „Strandbar / Kiosk“ (SK)

Zulässig ist eine Schank- und Speisewirtschaft (Strandbar / Kiosk) sowie der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen (z. B. Kühlwagen, Sanitäranlage, Lager) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Zudem sind Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Gebiete sowie Erschließungswege zulässig.

1.4 SO-Campingplatz „Caravan-Stellplatz“ (CP)

Zulässig ist die Errichtung von individuellen Stellflächen für Zelte, Caravans (Wohnwagen), Motorcaravans (Reisemobile, Wohnmobile, Campingbusse) und andere bewegliche Unterkünfte (z. B. Faltnhänger) einschließlich Einstellplätze für dazugehörige Kraftfahrzeuge. Zudem sind Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Gebiete sowie Erschließungswege zulässig.

1.5 SO-Campingplatz „Offener Caravan- und Zeltplatz“ (OZ)

Zulässig ist eine offene Grünfläche mit unbefestigten Stellflächen für Zelte, Caravans (Wohnwagen), Motorcaravans (Reisemobile, Wohnmobile, Campingbusse) und andere bewegliche Unterkünfte (z. B. Faltnhänger) einschließlich Einstellplätze für dazugehörige Kraftfahrzeuge. Zudem sind Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Gebiete sowie Erschließungswege zulässig.

1.6 SO-Campingplatz „Dachzeltort“ (DD)

Zulässig ist die Anlage von bis zu 12 Standorten für bauliche Anlagen in Form von Holzplattformen im Ständerbau zur Installation von Dachzelten. Weiterhin zulässig sind Standplätze zugehöriger Zelte, Caravans (Wohnwagen), Motorcaravans (Reisemobile, Wohnmobile, Campingbusse) und andere bewegliche Unterkünfte (z. B. Faltnhänger), einschließlich Stellflächen für Kraftfahrzeuge. Zudem sind Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Gebiete sowie Erschließungswege zulässig.

1.7 SO-Campingplatz „Festhalle“ (FH)

Zulässig ist eine Schank- und Speisewirtschaft (Festhalle / -zelt) sowie der Zweckbestimmung dienenden Anlagen und Einrichtungen (z. B. Kühlwagen, Sanitäranlage, Lager) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

1.8 SO-Campingplatz „Tiny Houses“ (TH)

Zulässig ist das Aufstellen von insgesamt 6 mobilen und möglichst autarken Ferienunterkünften mit jeweils einer Terrasse. Zudem ist eine Schank- und Speisewirtschaft (Café / Imbiss) sowie der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen (z. B. Terrasse, Kühlwagen, Sanitäranlage, Lager) und zugehöriger Verkaufsstellen (z. B. Kiosk) zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Weiterhin ist die Errichtung von erforderlichen Stellflächen für dazugehörige Kraftfahrzeuge, von Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Gebiete sowie die Anlage von Erschließungswegen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in allen Baugebieten auf 5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Fahnenmaste) bis zu 2,0 m sowie durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie können als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt mit 4,35 m üNN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.1.2 Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 2.1.1 ist im Bereich der durch Baugrenzen räumlich definierten Baustandorte 1 bis 4 die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt auf 9 m.

2.2 Zulässige Grundflächen

Die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen wird insgesamt auf 90.937 m² begrenzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

Die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die festgesetzte Grundfläche um insgesamt 2.812 m² überschreiten (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2.1 SO-Campingplatz „Strandbar / Kiosk“ (SK)

Zulässig ist die Anlage einer maximal 90 m² großen Terrasse zur gastronomischen Nutzung sowie weiteren unbefestigten Sitzplätzen im Strand- und Überschwemmungsbereich der Weser.

2.2.2 SO-Campingplatz „Caravan-Stellplatz“ (DP)

Zulässig sind Versiegelungen von maximal 50 m² je Stellplatz für Terrassen oder Pflasterungen. Die bestehenden Eingrünungen der Parzellen sollen erhalten werden. Es dürfen zum Sichtschtz zu angrenzenden Parzellen neue Pflanzungen mit standortgerechten und heimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 1,20 m, vorgenommen werden.

2.2.3 SO-Campingplatz „Dachzeltort“

Zulässig ist die bauliche Anlage der bis zu 12 Standorte für Holzplattformen im Ständerbau zur Installation von Dachzelten mit jeweils einer maximalen Fläche von je 50 m².

2.2.4 SO-Campingplatz „Tiny Houses“

Zulässig ist die Anlage von insgesamt bis zu 6 Terrassen mit einer maximal 30 m² großen Grundfläche zum Aufstellen der mobilen und möglichst autarken Ferienunterkünfte. Zusätzlich ist das temporäre Aufstellen eines Sanitärgebäudes mit einer maximalen Grundfläche von 40 m² zulässig.

Zudem ist die Errichtung eines Gebäudes für die Gastronomie mit einer zusätzlich maximal 60 m² großen Fläche für die Anlage einer Terrasse sowie zugehöriger Verkaufsstellen und Einrichtungen (z. B. Kiosk, Lager, Sanitäranlagen) erlaubt.

In den festgesetzten Baustandorten sind Nutzungen im folgenden Maße zulässig:

- Baustandort 1: Sanitäranlage mit Wäsche- und Geschirrspüleinrichtung mit einer Fußbodenhöhe von mindestens 4 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m
- Baustandort 2: Verwaltung, Sanitäranlagen, zur Versorgung des Gebietes dienende Läden (z. B. Kiosk), Lager, Ferienhaus / Gästehaus, einschließlich gastronomischer Nutzung (z. B. Frühstücksraum, Seminarraum, Clubraum) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m
- Baustandort 3: Festzelt zur temporären Nutzung. Darf befestigt jedoch nicht dauerhaft mit Fundamenten installiert werden mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 7 m
- Baustandort 4: Sanitäranlagen, zur Versorgung des Gebietes dienende Läden (z. B. Kiosk), Lager, Ferienhaus / Gästehaus, einschließlich gastronomischer Nutzung (z. B. Frühstücksraum, Seminarraum, Clubraum) mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 7 m
- Baustandort 5: Insgesamt 6 mobile und möglichst autarke Ferienunterkünfte. Dürfen befestigt jedoch nicht dauerhaft mit Fundamenten installiert werden mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 7 m. Sanitäranlagen, zur Versorgung des Gebietes dienende Läden (z. B. Kiosk), Lager, einschließlich gastronomischer Nutzung (z. B. Frühstücksraum, Seminarraum, Clubraum) mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 7 m
- Baustandort 6: Strandbar und Kiosk zur temporären Nutzung. Darf befestigt jedoch nicht dauerhaft mit Fundamenten installiert werden mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 7 m, Lager, Ferienhaus / Gästehaus, einschließlich gastronomischer Nutzung (z. B. Frühstücksraum, Seminarraum, Clubraum) mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 7 m
- Baustandorte 7-10: Sanitäranlage sowie zur Versorgung des Gebietes dienende Läden (z. B. Kiosk, Lager). Darf befestigt jedoch nicht dauerhaft mit Fundamenten installiert werden mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 7 m

3. Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen

Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.1 Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Wegen

Die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen (Erschließungs-) Wegen ist nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. wassergebundene Decke, Okodrain-Plaster) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4.2 Platzbeleuchtung

Für die Neuanlage von Platzbeleuchtungen innerhalb des Sondergebietes sind nur insektenfreundliche und energiesparende Beleuchtungen nach dem neusten Stand der Technik zulässig.

Diese müssen folgende Anforderungen erfüllen:

- Möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile
- Beleuchtung darf maximal eine Lichtfarbe von 3000 Kelvin aufweisen
- vollständige Abschirmung gegenüber nicht zu beleuchtenden Räumen, vor allem dem oberen Halbraum (d. h. dem freien Himmel)
- Abdichtung gegen das Eindringen von Insekten und Spinnen
- Verwendung von Leuchten deren Gehäuse sich nicht über 60 Grad Celsius erhitzen
- Die Leuchten sind so niedrig wie möglich anzubringen

Aus Sicherheitsgründen können Ausnahmen zugelassen werden, wobei Beleuchtungen mit rein weißem Licht unzulässig sind.

Der Betrieb von himmelwärts gerichteten Beleuchtungsanlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktionen erfüllen (Skybeamer, Laserschwerwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche Künstliche Lichtquellen) ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

4.3 Gehölzreih und Durchgrünung

Die bestehenden Eingrünungen der Parzellen im Bereich des SO-Campingplatz sowie dem SO-Campingplatz „Caravan-Dauerstellplatz“ (DP) sollen erhalten werden. Es dürfen zum Sichtschtz zu angrenzenden Parzellen neue Pflanzungen mit standortgerechten und heimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 1,20 m vorgenommen werden.

Innerhalb des SO-Campingplatz „Dachzeltort“ (DD) sind alle Laubgehölze mit einem Stammdurchmesser > 0,3 m (gemessen 1,0 m über OK-Gelände) zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen an ähnlicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölz- und Gewässerbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Gehölzabgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Baubeschränkungszone entlang der K 53

Im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der K 53 „An der Weser“ dürfen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NSRG).

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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.



Bebauungsplan

Gemeinde Hagen im Bremischen

„Campingplatz Sandstedt“

- Vorentwurf -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen diesen Bebauungsplan Nr. 19 „Campingplatz Sandstedt“ bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hagen im Bremischen, den

(Wittenberg)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hagen im Bremischen, den

(Wittenberg)

Planunterlagen

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 Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunggrundlage 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. Ing. Uwe Ehrhorn)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Valner Straße 160
Tel.: (0421) 43 37 80
Fax.: (0421) 45 46 84
28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 29.07.2025

(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 BauGB 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 ausliegen.

Hagen im Bremischen, den

(Wittenberg)

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 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 ausliegen.

Hagen im Bremischen, den

(Wittenberg)

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)

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)

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)

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Hagen im Bremischen, den

(Wittenberg)

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH

Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.

Gemeinde Hagen im Bremischen