

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

- WA Allgemeine Wohngebiete
MI Mischgebiete
SO Sondergebiete

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

- z.B. 0,7 Geschosflächenzahl/GFZ, als Höchstmaß
z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
2 Wo maximal zwei Wohneinheiten
OK maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante)

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
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R= Fuß- und Radweg)
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Wasser (Regenrückhaltebecken)

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 Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)
Zu erhaltende Bäume (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

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

- Anlage für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand) (siehe textliche Festsetzungen)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Sichtdreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Die in Allgemeinen Wohngebieten 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).
1.2 Innerhalb des MI 1-Gebietes sind die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen (§ 6 Abs. 2 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten
nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
1.3 Innerhalb des MI 2-Gebietes sind die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen (§ 6 Abs. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten
nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
1.4 Die in Mischgebieten ausnahmsweise (§ 6 Abs. 3 BauNVO) zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
1.5 SO - "Großflächiger Einzelhandel"
Das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (SO - "Großflächiger Einzelhandel") dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind
- Lebensmittel-Discounters bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m²,
- sonstige Ladengeschäfte (Shops) bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 50 m².
Die maximal zulässige Verkaufsfläche innerhalb des SO - Großflächiger Einzelhandel beträgt insgesamt 1.050 m² (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen
Als Bezugshöhe für die WA-Gebiete sowie das MI-1- und das MI-2-Gebiet gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
Als Bezugshöhe für das SO-Gebiet gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der Hauptstraße (L 128); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
Innerhalb des Plangebietes ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdrüchtig z. B. mit breitflügig verlegtem Natursteinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, dürfen die Grundflächenzahl um bis zu 25 v. H. überschreiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
2.3 Erdgeschossüberhöhung
Die Erdgeschossüberhöhung in den WA-Gebieten und den MI-Gebieten wird auf maximal 0,4 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO).

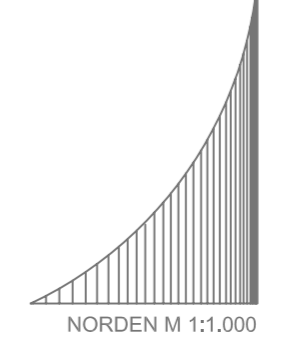


Table for MI 1 zone: I a, 0,4, 2 Wo, max. Höhe-OK: 9,5 m

Table for SO zone: Großflächiger Einzelhandel, 0,8, a, max. Gebäudehöhe: 9,5 m

Table for MI 2 zone: I a, 0,3, 2 Wo, max. Höhe-OK: 9,0 m

Table for WA zone: I a, 0,3, 2 Wo, max. Höhe-OK: 9,0 m



- 4. BAUWEISE
4.1 Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
4.2 In den MI 1-Gebieten sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt für Einzelhäuser maximal 25 m d. h. je 12,5 m pro Doppelhaushälfte.
4.3 In den MI 2- sowie WA-Gebieten sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten.
4.4 Im SO-Gebiet 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).
5. ZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE
Innerhalb der WA-Gebiete sowie der MI-Gebiete sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus zwei selbstständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.
6. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE
Innerhalb der WA-Gebiete sowie der MI-Gebiete wird die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser auf 700 m² und für Doppelhäuser auf 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
7. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN / PFLANZERHALT / EINZELBÄUME
7.1 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. 25a BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
7.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind 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).
8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
8.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist spätestens in der auf die Inbetriebnahme des Hauses folgenden Pflanzperiode durch den Bauherren eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern (Rotbuche, Stieleiche, Wildkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Roter Haintriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Schlehe, Faulbaum, Holunder, Stechpalme, Weidling, Hundstrose, Sandbirke) in den Mindestpflanzqualitäten Heister (2x verpflanzt, Höhe 125 - 200 cm), Sträucher (4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm) vorzunehmen. Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 x 1,5 m festgesetzt; pro angefangene 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
8.2 Auf mindestens 10 v. H. der Fläche der einzelnen Baugrundstücke (ausgenommen des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel") sind spätestens in der auf die Inbetriebnahme des Hauses folgenden Pflanzperiode durch den Bauherren Bepflanzungen mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern (Artenliste vgl. 8.1) vorzunehmen. Durch die Gehölzpflanzungen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zusammenhängende Pflanzflächen zu bilden. Pro angefangene 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die gemäß Festsetzung 8.1 angelegten Bepflanzungen bzw. bereits vorhandenen Gehölze werden angerechnet.
8.3 Alle anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
9. IMMISSIONSSCHUTZ
9.1 Auf der mit "LSW I" gekennzeichneten Linie für Anlagen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist eine Lärmschutzanlage zu errichten, deren Oberkante bei +26,20 m üNN liegen muss. Werden aufgrund von Unterschieden in der Geländehöhe zwischen dem Sondergebiet und den unmittelbar angrenzenden Grundstücken des angrenzenden Mischgebietes (MI2) bauliche Maßnahmen erforderlich (z. B. Stützwände, Mauern), so kann die Höhe der Schallschutzeinrichtung um die Höhe der baulichen Maßnahme reduziert werden. Die Schallschutzanlage ist zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaus durch den Vorhabenträger des Lebensmitteldiscounters zu errichten.
9.2 Auf der mit "LSW II" gekennzeichneten Linie für Anlagen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist eine Lärmschutzanlage zu errichten, deren Oberkante am ihrem nördlichsten Ende +24,00 m üNN liegen muss und an ihrem südlichsten Ende +25,50 m üNN. Werden aufgrund von Unterschieden in der Geländehöhe zwischen dem Sondergebiet und dem Grundstück "Hauptstraße Nr. 38" bauliche Maßnahmen erforderlich (z. B. Stützwände, Mauern), so kann die Höhe der Schallschutzeinrichtung um die Höhe der baulichen Maßnahme reduziert werden. Die Schallschutzanlage ist zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaus durch den Vorhabenträger des Lebensmitteldiscounters zu errichten.
9.3 Ausnahmsweise kann von den vorstehenden Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren über Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass auf andere Art und Weise den Anforderungen an den Schallschutz Rechnung getragen werden kann.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- 1. Sichtdreieck
Die gekennzeichneten Sichtdreiecke sind oberhalb 0,80 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtbarer oder nicht-sichtbarer Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NrStG).
2. Wallhecken
Gemäß § 33 NNatG 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 Nachwachsen nicht behindert wird.
3. Kampfmittel
Sollten bei Erdbarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat.

HINWEISE

- 1. Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten
Bei Bauarbeiten im Kronenaufbereich der festgesetzten Gehölze ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die "Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RSBB) zu beachten.
2. Besonders geschütztes Biotop gem. § 28a NNatG
Für die bauliche Inanspruchnahme des nach § 28a NNatG besonders geschützten Biotopes hat die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz eine Ausnahme gem. § 28a Abs. 2 NNatG erteilt, sofern und soweit dieses für die Nutzung gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan erforderlich ist, und unter der Bedingung, dass die vorgesehene Ersatzmaßnahme spätestens mit Beginn der Inanspruchnahme des Biotopes rechtlich und faktisch abgesichert ist.

Es gilt die BauNVO in der Fassung von 1990. Es gilt das BauGB in der Fassung vom 27.07.2001.

Bebauungsplan

Gemeinde Hambergen

"Südlich der Hauptstraße"

- Abschrift -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hambergen diesen Bebauungsplan Nr. 41 "Südlich der Hauptstraße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hambergen, den 17.07.2006

gez. Kock (Kock) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am 04.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hambergen, den 17.07.2006

gez. Kock (Kock) Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1:1.000
Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.03.2004). 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-Scharmbeck, den 19.07.2006

gez. Bruns Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von imstara
Vahner Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 42 57 9-0 Internet: www.imstara.de
Fax: (0421) 45 49 54 E-Mail: imstara@imstara.de

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am 21.03.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.04.2005 bis 25.05.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hambergen, den 17.07.2006

gez. Kock (Kock) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz 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 ausgelegt.

Hambergen, den

(Kock) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hambergen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hambergen, den 17.07.2006

gez. Kock (Kock) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 19.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 19.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Hambergen, den 20.07.2006

gez. Kock (Kock) Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hambergen, den

(Kock) Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hambergen, den

(Kock) Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.