

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. 1 Wo maximal zwei Wohneinheiten
z.B. 0,3 Grundflächenzahl/GRZ
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

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

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

Gesondert gekennzeichnete nicht überbaubare Grundstücksfläche (siehe textliche Festsetzungen)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 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) bis zu 1,5 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der Straße Am Bramberg; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 Im Plangebiet wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußbodenhöhe) auf maximal 0,3 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.3 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitflügel verlegtem Natursteinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterterrassen o. ä. befestigt sind, dürfen die Grundflächenzahl um bis zu 25 v. H. überschreiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

2.4 Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist das in dem Plangebiet festgesetzte Baugebiet maßgeblich (§ 19 Abs. 3 BauNVO).

3. Bauweise / nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt für Einzelhäuser maximal 20,0 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3.2 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Abgrabungen über 30 cm nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 Bau NVO). Zudem sind Bodenauffüllungen ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien mit einer Höhe von maximal 20 cm zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

5. Geh- und Fahrrechte

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden die jeweiligen Anlieger der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

6. Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke beträgt 800 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Bodenauffüllungen und -abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen sind nicht zulässig. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

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

Die derzeit als Acker genutzten Bereiche der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer als extensives Grünland zu entwickeln. Die vorhandenen Waldrandgehölze sind zu erhalten. Zur Minderung des Nährstoffangebots, ist auf eine Düngung der Fläche dauerhaft zu verzichten. Zudem sind in den ersten zwei Jahren drei Mahden pro Jahr, ab dem dritten Jahr maximal zwei Mahden pro Jahr durchzuführen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni durchgeführt werden darf. Das Mahdgut ist nach jeder Mahd abzuführen. Alternativ kann eine extensive Pflegebeweidung (1 - 2 GVE / ha) durchgeführt werden. Vor der Beweidung ist eine Mahd (nicht vor dem 15. Juni) durchzuführen. Anschließend ist ausschließlich eine Nutzung als Standweide maximal bis zum 15.10. zulässig. Maßnahmen zur Bodenbearbeitung (z. B. Walzen und Schleppen) sind in der Zeit vom 01. März bis 15. Juni nicht zulässig. Zur Markierung der Fläche ist diese zum allgemeinen Wohngebiet hin einzuzäunen. Verschiebbare Durchgänge im Zaun sind zulässig. Als Kompensationsfläche dienen lediglich die derzeit als Acker genutzten Bereiche der Fläche mit einer Größe von etwa 4.027 m².

Nachrichtliche Hinweise / Übernahmen

1. Archäologische Denkmalpflege

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Bodendenkmale in großer Anzahl. Daher sind weitere Bodenfunde im Plangebiet zu vermuten. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten spätestens 20 Tage vor dem geplanten Baubeginn bei der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Osterholz) anzuzeigen, so dass die Erdarbeiten ggf. durch qualifizierte Personen begleitet bzw. beobachtet werden können, um eventuelle Funde zu sichern.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschlössensammlungen, 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.

2. 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 verhindern.

3. Kampfmittel-/Gefährdungssituation

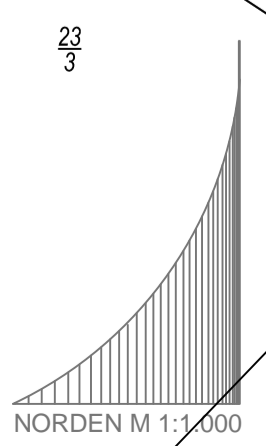
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Minen u. ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013.



WA	I a
0,3	1 Wo
Höhe baul. Anlage max.: 9,0 m	



Gemeinde Hambergen, B-Plan Nr. 71_Plan-Nr. 27729/091, Größe: 60 x 90 mm

Bebauungsplan 46

Gemeinde Hambergen

"Am Bramberg"

Abschrift



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hambergen diesen Bebauungsplan Nr. 46 "Am Bramberg", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hambergen, den 28.11.2014
L. S. gez. Brauns (Brauns) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am 06.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hambergen, den 28.11.2014
L. S. gez. Brauns (Brauns) Bürgermeister

Planunterlage

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

© Jahr 2012 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 09.01.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den 14.01.2015
L. S. gez. Bruns
Ö. B. v. I. Thorenz & Bruns

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax: (0421) 45 48 84
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 19.12.2011 / 18.06.2012 / 12.09.2012 / 11.09.2013 / 15.10.2014
gez. B. Lichtblau (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am 27.02.2014 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 12.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.05.2014 bis 23.06.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hambergen, den 28.11.2014
L. S. gez. Brauns (Brauns) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am dem 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 ausgelegen.

Hambergen, den
(Brauns) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hambergen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.11.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hambergen, den 28.11.2014
L. S. gez. Brauns (Brauns) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.06.2015 rechtsverbindlich geworden.

Hambergen, den
L. S. gez. Brauns (Brauns) 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.

Hambergen, den
(Brauns) Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Hambergen, den
(Brauns) Bürgermeister
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 46
Gemeinde Hambergen