

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung 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
z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
H. max. max. Höhe baulicher Anlagen
Wo Anzahl der Wohnungen

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

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

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)

Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

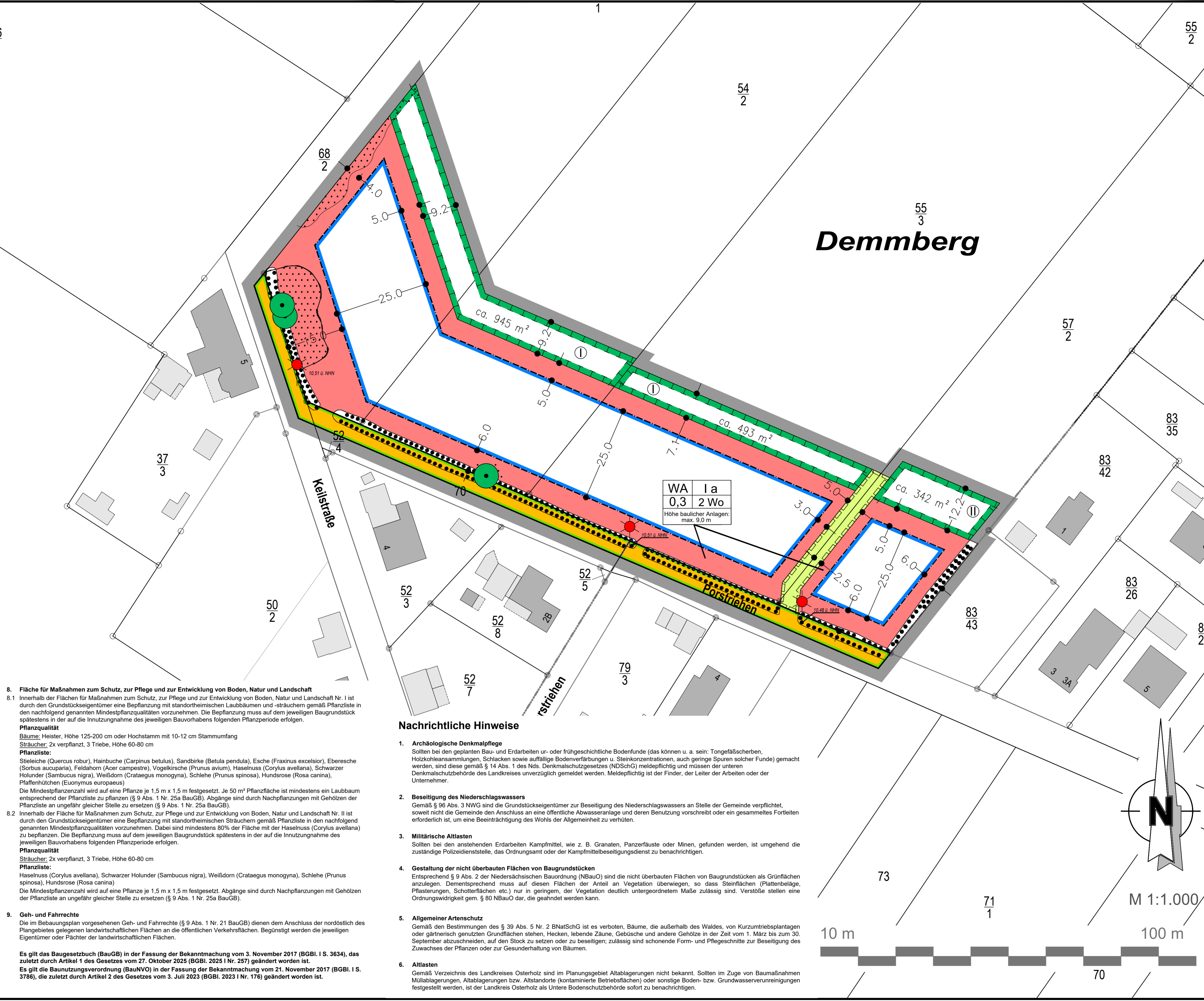
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Höhenbezugspunkte (10,48 und 10,51 m ü. NHN)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellensind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 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) sowie Anlagen zur Nutzung solarer Energie bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt dabei als Bezugshöhe der nächstgelegene in der Planzeichnung festgesetzter Höhenbezugspunkt.
2.2 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig befestigt sind, dürfen die Grundflächenzahl um bis zu 25 v. H. überschreiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.
- Bauweise**
In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt für Einzelhäuser maximal 20,0 m und für Doppelhäuser maximal 25,0 m, d. h. 12,5 m je Doppelhaushälfte (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.
- Ein- und Ausfahrten**
Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 4,5 m zulässig. Für die Anlage der Grundstückszufahrt darf der Graben nur mit einer Verrohrung überquert werden. Weitere fußläufige Grundstücks-zueingänge sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- Grünordnung**
6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
6.2 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der vorhandene Graben zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Ausnahmsweise ist für die Anlage von Grundstückszufahrten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 eine Grabenverrohrung für die Anlage einer Grundstückszufahrt zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
In den gesondert gekennzeichneten Kronentraufbereichen sind jegliche Versiegelungen sowie Bodenaufschüttungen oder Bodenabtragungen von mehr als 20 cm nicht zulässig. Bodenauffüllungen bis zu einer Höhe von 20 cm dürfen ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien vorgenommen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).



WA | **a**
0,3 | **2 Wo**
Höhe baulicher Anlagen:
max. 9,0 m

Nachrichtliche Hinweise

- Archäologische Denkmalpflege**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.
 - Militärische Altlasten**
Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfauste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
 - 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. Verstoße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 80 NBauO dar, die geahndet werden kann.
 - Allgemeiner Artenschutz**
Gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grünflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
 - Altlasten**
Gemäß Verzeichnis des Landkreises Osterholz sind im Planungsgebiet Altlasten (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt worden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.
- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.**
Es gilt die Baunutzungsverordnung (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.

59

Bebauungsplan

Gemeinde Hambergen

Bebauungsplan Nr. 59 "Porstrießen"

- Entwurf -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Hambergen diesen Bebauungsplan Nr. 59 "Porstrießen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hambergen, den
(Schönemann)
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am 28.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hambergen, den
(Schönemann)
Bürgermeisterin

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2023
LGLN
Regionaldirektion Otterndorf

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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den
O.b.v.l Carsten Bruns

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 190
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax: (0421) 45 46 94
26309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 06.12.2024 / 06.08.2025
(instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Hambergen, den
(Schönemann)
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
(Schönemann)
Bürgermeisterin

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

Hambergen, den
(Schönemann)
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
(Schönemann)
Bürgermeisterin

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Hambergen, den
(Schönemann)
Bürgermeisterin
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 59
Gemeinde Hambergen