

**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)

2 Wo max. 2 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

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

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**Allgemeine Wohngebiete**  
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)  
- 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 Gebäudeanteile (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 Fahrbahnhälfte der Mullstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

**2.2 Grundflächenzahl**  
Die Grundflächenzahl wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 mit 0,3 und im Allgemeinen Wohngebiet WA3 mit 0,4 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserundurchlässig z. B. mit breitflügel verlegtem Natursteinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, dürfen die Grundflächenzahl um bis zu 25 v. H. überschreiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

**3. Bauweise**  
In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt für Einzelhäuser maximal 22,0 m und für Doppelhäuser maximal 25,0 m, d. h. je 12,5 m je Doppelhaushälfte (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

**4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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.

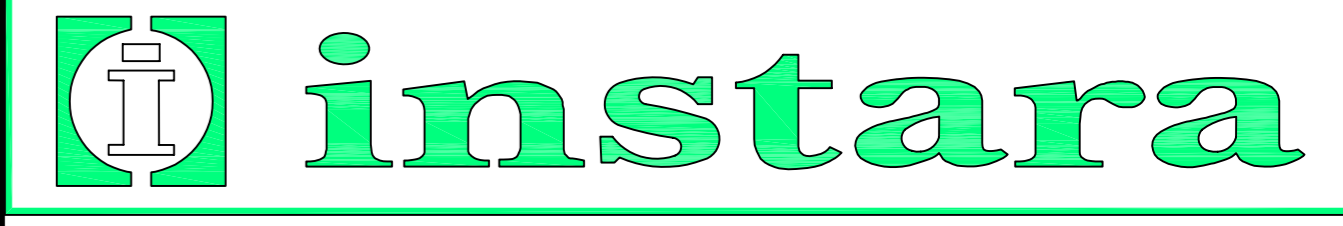
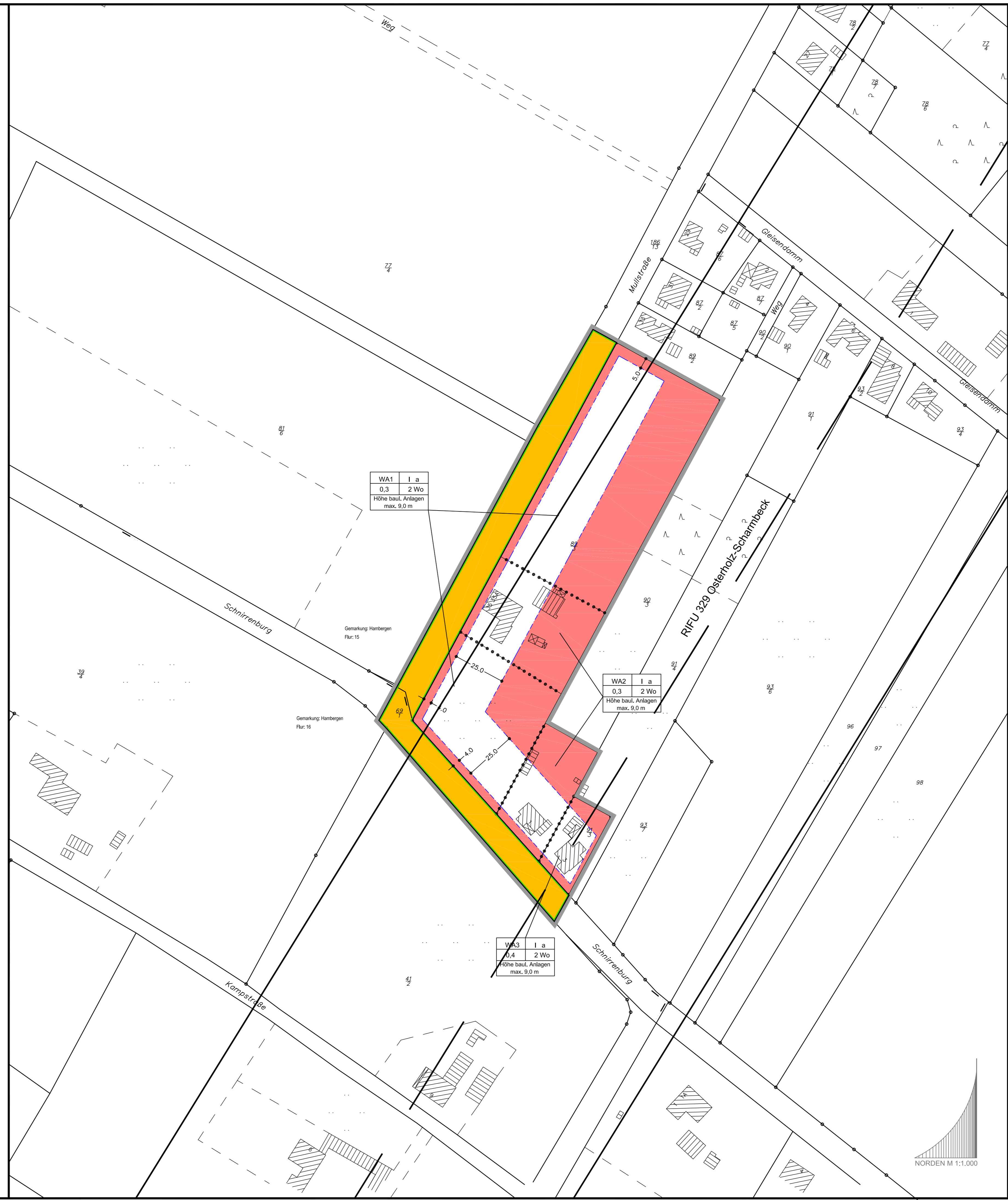
**5. Mindestgrundstücksgröße**  
Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke beträgt 800 m<sup>2</sup> (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

**6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
Innerhalb des WA1 ist eine zusammenhängende Fläche von 15 % des jeweiligen privaten Baugrundstückes über die gesamte Breite entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze mit standortheimischen Gehölzen der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist von der jeweiligen Bauherren spätestens in der auf die Inanspruchnahme der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode durchzuführen.  
Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 8-10 cm Stammumfang  
Sträucher: 2 x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm  
Artenliste:  
**Bäume:** Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*), Obstbaumhochstamm  
**Sträucher:** Asch-Welke (*Salix cinerea*), Ohrweide (*Salix aurita*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/C. laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundrose (*Rosa canina*)  
Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt. Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Artenliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).  
Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der Artenliste auf demselben Baugrundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).  
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990.

**Nachrichtliche Hinweise**

- Denkmalschutz**  
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) 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 § 149 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.
- Richtfunktrasse**  
Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Schutzstreifens der Richtfunktrasse 329 Osterholz-Scharmbeck.
- Alltasten**  
Gemäß Altlastenverzeichnis des Landkreises Osterholz sind im Plangebiet keine Altablagerungen und Alltasten bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserunreinigungen festgestellt werden, so ist der Landkreis Osterholz als untere Bodenschutzbehörde (Umweltamt) sofort zu benachrichtigen.



**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. 45 "Östlich der Mullstraße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.  
Hambergen, den 19.04.2010  
L.S. gez. Kock (Kock) Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am 18.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Hambergen, den 19.04.2010  
L.S. 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 nichtlegale 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 10.02.2009). 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 26.04.2010  
L.S. gez. Bruns  
Ö. b. v. I. Thorenz & Bruns

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara** Vahren Straße 109 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de  
Fax: (0421) 43 46 84 E-Mail: instara@online.de  
Bremen, den 30.03.2009 / 19.10.2009 / 14.01.2010  
L.S. gez. Dr. Hautau (Instara)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am 18.11.2009 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 19.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.12.2009 bis 07.01.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Hambergen, den 19.04.2010  
L.S. gez. Kock (Kock) 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 ausgelegt.  
Hambergen, den .....  
L.S. gez. Kock (Kock) Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Hambergen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.04.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Hambergen, den 19.04.2010  
L.S. gez. Kock (Kock) Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 28.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.04.2010 rechtsverbindlich geworden.  
Hambergen, den 28.04.2010  
L.S. gez. Kock (Kock) 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 .....  
L.S. gez. Kock (Kock) Bürgermeister

**Beglaubigung**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.  
Hambergen, den .....  
L.S. gez. Kock (Kock) Bürgermeister

Gemeinde Hambergen, B-Plan Nr. 45, Proj.-Nr. 27729/055, Größe: 60 x 88 cm