

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

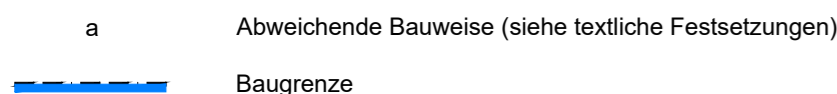
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



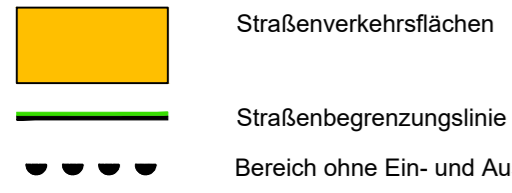
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

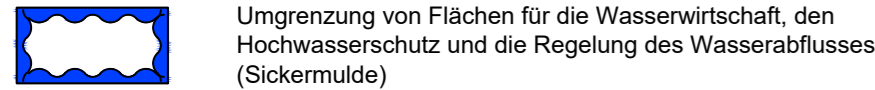
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



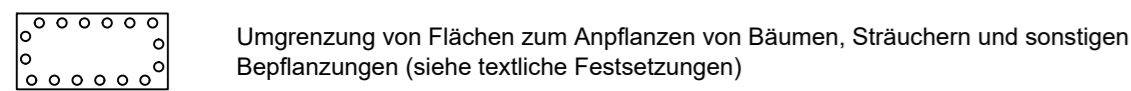
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

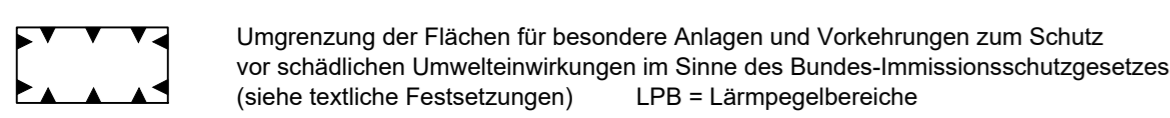


Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

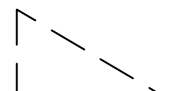
Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Höhenfestpunkte in m ü NN 1 2 3 4

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
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
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) um bis zu 1,0 m sind zulässig (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
Als Bezugshöhe gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt:
- für das WA1 der festgesetzte Höhenfestpunkt Nr. 1
- für die an den westlichen Stichweg angrenzenden Baugrundstücke der festgesetzte Höhenfestpunkt Nr. 2
- für die an den mittleren Stichweg angrenzenden Baugrundstücke der festgesetzte Höhenfestpunkt Nr. 3
- für die an den östlichen Stichweg angrenzenden Baugrundstücke der festgesetzte Höhenfestpunkt Nr. 4

3. Bauweise
3.1 Im WA1 sind die Gebäude als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt für Doppelhäuser maximal 25,0 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
3.2 Im WA2, WA2* und WA3 sind die Gebäude als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt für Einzelhäuser maximal 20,0 m und für Doppelhäuser maximal 25,0 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen als Notüberlauf für die Entwässerungsmulden im Bereich der Stichwege. Bestmöglich wird die Gemeinde.

8. Sickermulde
Die zeichnerisch festgesetzte Sickermulde ist dauerhaft zu erhalten und vom Grundstückseigentümer so zu pflegen, dass dauerhaft die Funktion eines Notüberlaufs für das Mulden-Rigolensystem im Bereich der Stichstraßen erfüllt wird (§ 9 Abs. 16 BauGB).

9. Immissionsschutz
Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:
9.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO je nach Lärmpegelbereich baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109, Teil 1, Abschnitt 7 (Ausgabe Januar 2018) vorzusehen.

Lärmpegelbereich (LPB) maßgeblicher Außenlärmpelle La gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß (erf. Rw,ge.s.)
II 56 - 60 dB(A) 30 30
III 61 - 65 dB(A) 35 30
IV 66 - 70 dB(A) 40 35
V 71 - 75 dB(A) 45 40

10. An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
In den übrigen Teilen des Plangebietes ist mindestens ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB einzuhalten.
9.2. Im WA1 und WA2* ist für Schlafräume und Kinderzimmer an Fassaden mit einem nächtlichen Außenlärmpegel von > 50 dB(A) der Einbau von Fenstern mit schalldämmenden Lüftungsoffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlagen vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
9.3. Im WA1 und WA2* sind hausnahe Außenwohnbereiche in Form von Balkonen ab einer Höhe von 3,0 m über dem Geländeniveau auf der von der B 74 abgewandten Gebäudeseite anzulegen. Andernfalls ist ein Ersatz mittels Wintergärten oder verglasten Loggien vorzusehen.
9.4. Ausnahmen von den Anforderungen gemäß den textlichen Festsetzungen 8.1, 8.2 und 8.3 können zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantrags- bzw. Bauanzeigeverfahrens ein Einzelnachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



Bebauungsplan

Gemeinde Hambergen

"Gartenstraße"
- Satzungsfassung -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Hambergen diesen Bebauungsplan Nr. 33 "Gartenstraße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Hambergen, den
(Brauns)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
Hambergen, den
(Brauns)
Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2019
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). 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
O. b. V. I. Carsten Bruns

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 43 46 84
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de
28309 Bremen
Bremen, den 27.08.2020 / 24.06.2021
(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 ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Hambergen, den
(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 § 4a Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich 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 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Hambergen, den
(Brauns)
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Hambergen, den
(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.
Gemeinde Hambergen

Nachrichtliche Hinweise

- 1. 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.
2. Beseitigung des Niederschlagswassers
Gemäß § 96 Abs. 3 NVG 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.
3. 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 geringerem, der Vegetation deutlich untergeordnetem Maße zulässig sind. Verstoße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 79 NBauO dar, die geahndet werden kann.
4. Baubeschränkungszone entlang der B 74
Im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der B74 „Bremer Straße“ 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 NStRG).
5. Militärische Altlasten
Für das Plangebiet wurden Luftbilder zur militärischen Altlastenerkundung nicht bzw. nicht vollständig ausgewertet. Hinweise auf militärische Altlasten im Plangebiet liegen nach Auswertung von lokalen Quellen nicht vor. Gleichwohl kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt.
Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfauste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Hinweis

Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Hambergen eingesehen werden.