

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. 61 "Bahnhofsstraße 21", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hambergen, den (Schünemann) Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hambergen, den (Schünemann) Bürgermeisterin

Planunterlage

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



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 15.04.2024). 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 100, 28309 Bremen, Tel.: (0421) 43 57 9-0, Fax: (0421) 45 46 84, Internet: www.instara.de, E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 24.01.2025 / 20.05.2025 (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 § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hambergen, den (Schünemann) Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hambergen, den (Schünemann) 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 (Schünemann) Bürgermeisterin

Inkrafttreten

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

Hambergen, den (Schünemann) Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

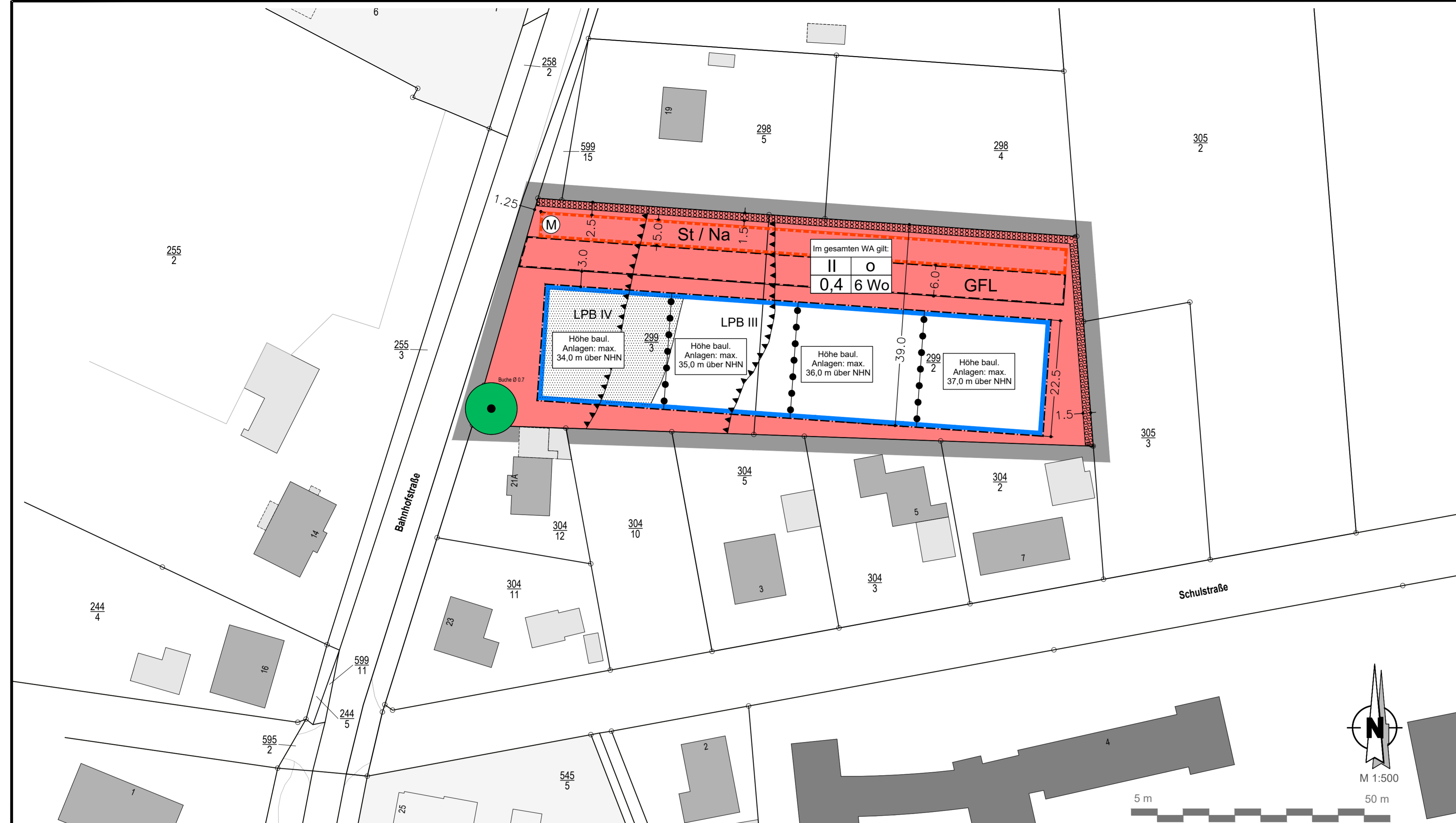
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hambergen, den (Schünemann) Bürgermeisterin

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Hambergen, den (Schünemann) Bürgermeisterin



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerklärung v. 1990)

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

- WA Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
z.B. 0,6 Grundflächenzahl / GRZ
z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. 6 Wo Zahl der Wohnungen, als Höchstmaß

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

- o Offene Bauweise
Baugrenze

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

- M Müllstation

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

- Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

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

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St-Stellplätze / Na-Nebenanlagen)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)
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 Baugebietes

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
2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird, wie in der Planzeichnung ersichtlich ist, begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Es sind geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sowie Anlagen zur Nutzung solarer Energie bis zu 1,5 m zulässig (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
2.2 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserundurchlässig befestigt sind, dürfen die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.
3. Bauweise
In der offenen Bauweise (o) sind als Hausformen nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 6 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.
5. Grünordnung
5.1 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist durch den Grundstückseigentümer die Anpflanzung einer mindestens 1,50 m hohen, standortheimischen Schmitzhecke aus Hainbuche (Carpinus betulus) oder Rotbuche (Fagus sylvatica), mindestens 2x verpflanzt mit 3 Trieben in der Höhe von 60-80 cm vorzunehmen. Die Bepflanzung muss spätestens in der auf die Inzunahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode erfolgen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit identischen Gehölzen an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Ausnahmebereich ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches die Herstellung eines maximal 2 m breiten Durchganges für den Fuß- und Radverkehr zulässig.
5.2 Einzelbaumerhalt
Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Bei Abgang ist eine Nachpflanzung an ungefähr gleicher Stelle mit artgleichem Gehölz durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).
6. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss des Baugrundstücks an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden
• die jeweiligen Anlieger
• die Gemeinde,
• die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).
7. Immissionsschutz
7.1 Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist für die Fassaden ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im Plangebiet einzuhalten.

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich (LPB), Maßgeblicher Außenlärmpegel L_n, Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile R_an schutzbedürftiger Räume

Von vorgenannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

7.2 In den gesondert gekennzeichneten, überbaubaren Grundstücksflächen ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau der vorstehend genannten Anlagen kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von <= 50 dB(A) vorliegt.

Nachrichtliche Hinweise

- 1. Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 gesamtes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.
3. Militärische Altlasten
Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
4. 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.
5. Besonderer Artenschutz
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
6. 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 Grundflächen 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 und zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
Es gilt die Baunutzungsverordnung 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.