

**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. 1 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

Im Plangebiet gilt:

WA	I a
0,3	2 Wo
Höhe baul. Anlagen: max. 9,0 m	

**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). Gerümpelartige 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 Fahrbahnmittelle des Wittenweg; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

**2.2 Grundflächenzahl**  
Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserundurchlässig z. B. mit breitflächig 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. Abweichende Bauweise**

In der abweichenden Bauweise 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, 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 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

**6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Auf den privaten Baugrundstücken ist spätestens in der auf die Innutzungnahme des Gebäudes folgenden Pflanzperiode vom jeweiligen Grundstückseigentümer auf einer 8,5 m breiten Fläche entlang der gesamten südwestlichen Grundstücksgrenze eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste in folgenden Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen:  
Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 8-10 cm Stammumfang  
Sträucher: 2 x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm  
Pflanzliste: Bäume: Sandbirke (Betula pendula), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Obstbaum (Hochstamm)  
Sträucher: Asch-Weide (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 Pflanzliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990.

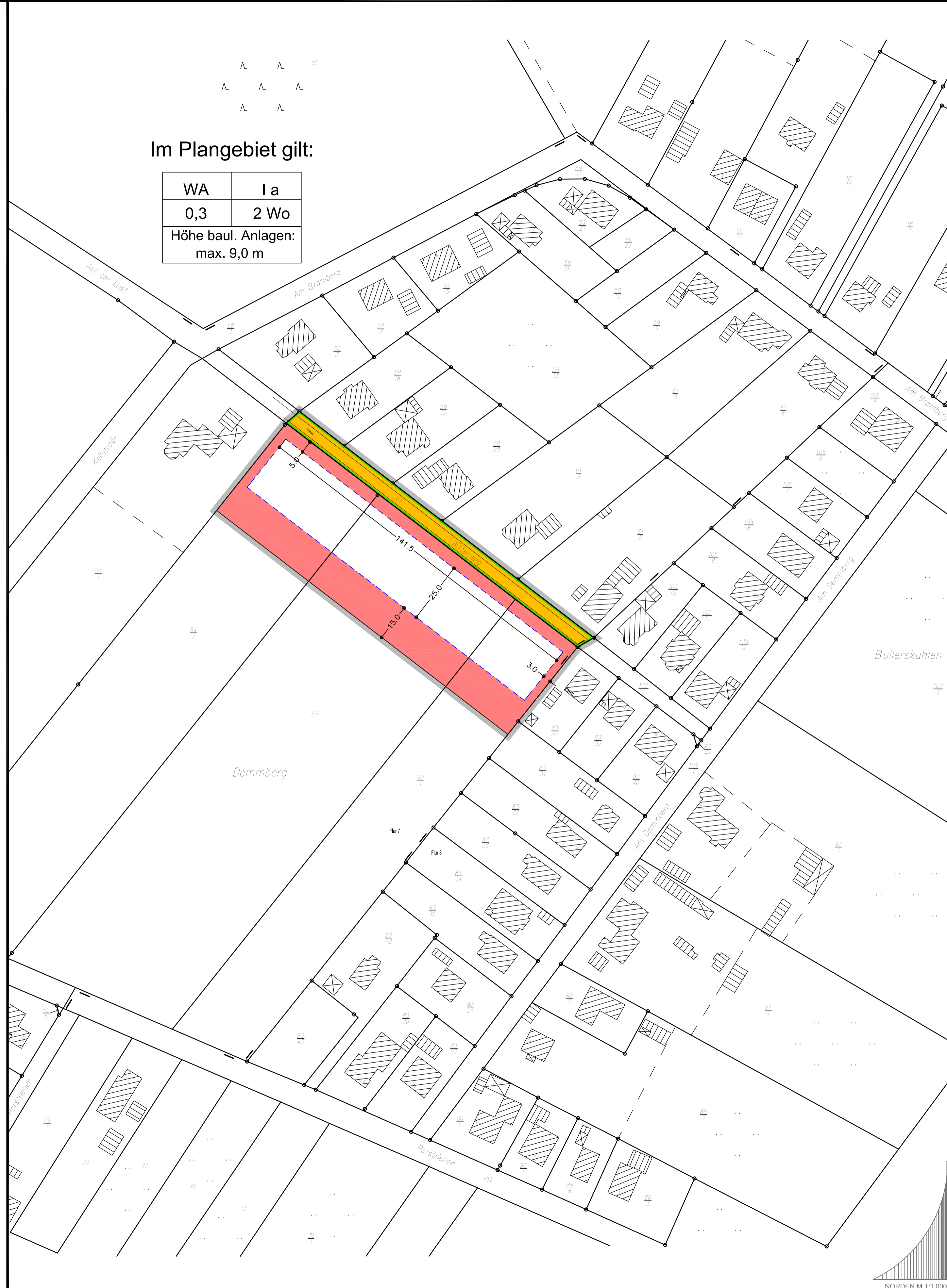
**Nachrichtliche Hinweise**

**1. 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 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 verhüten.



**Gemeinde Hambergen**  
**"Südlich Wittenweg"**

- Abschrift -



**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hambergen diesen Bebauungsplan Nr. 44 "Südlich Wittenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Festsetzungen als Satzung beschlossen.  
Hambergen, den 19.04.2010  
(Kock) Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am 14.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Hambergen, den 19.04.2010  
(Kock) Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Maßstab: 1:1.000  
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtelgene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit der Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.06.2009). 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 26.04.2010  
Ö. b. v. I. Thorenz & Bruns

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara** Vahner Straße 190 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de  
Fax: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de  
Bremen, den 09.09.2009 / 03.12.2009 / 12.04.2010  
(instara)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am 28.01.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3 Satz 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat / haben vom 06.02.2010 bis 08.03.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Hambergen, den 19.04.2010  
(Kock) Bürgermeister

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

**Bekanntmachung**  
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.04.2010 in Kraft getreten.  
Hambergen, den 29.04.2010  
(Kock) Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.  
Hambergen, den .....  
(Kock) Bürgermeister

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

Gemeinde Hambergen, B-Plan Nr. 44, "Südlich Wittenweg", Proj.-Nr.: 27729/086, Größe: 80 x 55 cm