

Stadt Osterholz-Scharmbeck

Westlich Zum Kattenhorn mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)...

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am...

Osterholz-Scharmbeck, den (Rohde) Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom...).

Osterholz-Scharmbeck, den (ObVI Carsten Bruns)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von instara

Bremen, den 01.12.2020 (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am...

Osterholz-Scharmbeck, den (Rohde) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am...

Osterholz-Scharmbeck, den (Rohde) Bürgermeister

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

Osterholz-Scharmbeck, den (Rohde) 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.

Osterholz-Scharmbeck, den (Rohde) Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Osterholz-Scharmbeck, den (Rohde) Bürgermeister

Planzeichenerklärung

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. 0,4 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)
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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 Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecken)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

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

Einfahtbereich

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Höhenfestpunkt (14,32 m ü NHN)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung
Die Firsthöhe wird im WA1 auf 8,0 m und im WA2 auf 9,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)...

- 3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen
3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind die Gebäude als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten...
3.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 sind die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten...
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
4.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig...
4.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiete WA2 sind maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig...
5. Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen
5.1 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen (Schutzbereich der Wallhecke) sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. d. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Bodenaufgrabungen von mehr als 0,2 m nicht zulässig...
6. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss der rückwärtigen Teile der Flurstücke 319/104 und 104/1 an die öffentlichen Verkehrsflächen...
7. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken eine einreihige Laubgehölzhecke (4 Pflanzen je 1ld. Meter) gemäß Pflanzliste anzupflanzen...
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung / Wallhecken
Die in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichneten Wallhecken sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)...
9. Zufahrten
Im WA 2 ist die Anlage von Grundstückszufahrten nur im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche zulässig.

Nachrichtliche Hinweise

1. 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.

2. Altlasten
Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

3. Archäologische Denkmalpflege
Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

4. Baumschutzsatzung
Innerhalb des Plangebietes gilt die „Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Osterholz-Scharmbeck“.

5. Wallhecken
Gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG dürfen Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen - nicht beseitigt werden.

6. 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. wild lebende 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 wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013. Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

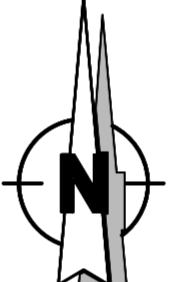
Hinweise

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

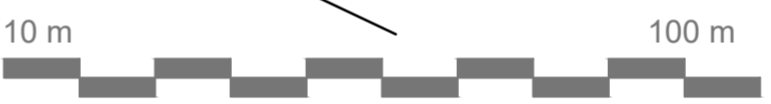


Table with 2 columns: Area designation (WA2) and density (0,4 max. 4 Wohn-einheiten). It specifies a maximum first floor height of 9.5 m and a maximum building length of 15.0 m.

Table with 2 columns: Area designation (WA1 a) and density (0,3 max. 2 Wohn-einheiten). It specifies a maximum first floor height of 8.0 m and a maximum building length of 15.0 m.



M 1:1.000



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244))

- 1. Dachgestaltung
1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walms- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung der Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer muss mindestens 30° betragen. Ausgenommen sind die Krüppelwalme von Krüppelwalmdächern, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Erker, Vordächer).
1.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für die Dacheindeckung der Hauptgebäude nur Tonziegel, Betondachsteine, Dachbegrünungen und Solaranlagen zulässig. Engobierte Betondachsteine sind zulässig, jedoch keine glänzend glasierten Tonziegel und glänzend engobierten Betondachsteine.
1.3 Die Farbe der Tonziegel und Betondachsteine muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen:
Rot/Rotbraun: RAL 2001 Rotorange, RAL 3000 Feuerrot, RAL 3002 Karminrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3009 Oxidrot, RAL 3001 Signalrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun
Grau/Schwarz: RAL 7015 Schiefergrau, RAL 7016 Anthrazitgrau, RAL 7021 Schwarzgrau, RAL 7039 Quarzgrau, RAL 7043 Verkehrsgrau B, RAL 911 Graphitschwarz
2. Fassadengestaltung
Innerhalb des Plangebietes müssen mindestens 40 % der geschlossenen Außenfassaden von Hauptgebäuden mit Verblend- bzw. Klinkermauerwerk in rot / rotbrauner Farbgebung gemäß Festsetzung Nr. 1.3 gestaltet werden. Diese Regel gilt für jede Gebäudeseite separat.
3. Einfriedungen
In den Bereichen des Plangebietes ohne Wallhecken sind Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von Gehölzhecken heimischer Arten (z. B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche) zulässig. Begleitend zu den Hecken sind Stabgitterzäune oder Senkrechtlattenzäune aus Holz bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.
In den Bereichen des Plangebietes mit Wallhecken sind Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von Stabgitterzäune oder Senkrechtlattenzäune aus Holz bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig. Die Einfriedungen sind auf der straßenabgewandten Seite der Wallhecke mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zum Wallfuß zu errichten.
4. Stellplätze
In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist je angefangene 4 zusammenhängend angeordnete Stellplätze ein mittelkroniger hochstämmiger Laubbaum der GALK-Liste (Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e.V.) in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
5. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Stadt Osterholz-Scharmbeck, Proj.-Nr.-Z771/1076, Größe: 79 x 55 cm