



Festsetzungen durch Zeichen und Schrift

Nachstehende Maßangaben sind beispielhaft; zu beachtende Festsetzungen siehe Planzeichnung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA I Allgemeines Wohngebiet mit fortlaufender Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

III als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

GH 49,0 m Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Normalhöhen Null (NHN) (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1.2)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
Nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage
Zweckbestimmung: Quartiersplatz

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger; Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutzeinrichtung mit Angabe der Mindesthöhe in Meter über NHN (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5.1+5.2)

8. Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Zweckbestimmung: Stellplätze
Ga/St Zweckbestimmung: Garagen, Carports und Stellplätze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

9. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

10. Maßangaben

192/10 Flurstücksnummer
7 Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
10,00 Parallelmaß (Angabe in m)
30,0 Bemaßung (m) von Abständen

I. Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)**
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über Normalhöhen Null (NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Antenne. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO kann die festgesetzte Oberkante der Gebäude durch Geländer und sonstige Absturzsicherungen, Fahrstuhlhallen und technische Aufbauten um bis zu 2,0 m überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und ihre Überdachungen, Wintergärten und Balkone in einer Tiefe von bis zu 3 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).
- Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, sofern diese nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend festgesetzt sind.
- Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je angefangene 4 Stellplätze ein mittelkröniger hochstämmiger Laubbau (Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e.V.) in der Pflanzqualität 3x verpflanzt mit Drahtballierung, STU 20-25 cm, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 15° der obersten Geschosse von Gebäuden sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft und flächen- deckend auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Ausnahmen von der flächenhaften Dachbegrünungs- pflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie).
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten und mit ① gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand zu errichten. An den in der Planzeichnung definierten Stellen ist die Mindestoberkante der Lärmschutzwand in Metern über NHN einzuhalten; Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.
 - Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten und mit ② gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Lärmschutzwand dauerhaft zu erhalten und durch eine ca. 2 m hohe Lärmschutzwand auf der Krone des Walls zu ergänzen. An den in der Planzeichnung definierten Stellen ist die Mindestoberkante der Lärmschutzwand in Metern über NHN einzuhalten; Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, außerdem vor der B 74 ausgehenden Lärmbelastungen für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1 In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten in allen übrigen Gebieten	30 dB(A) 35 dB(A)
1.2 Wohnräume tagsüber	
2.1 In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten in allen übrigen Gebieten	35 dB(A) 40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichts- und Arbeitsräume, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalteräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, sind ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenraumpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach deren Vorhaben von der Genehmigung freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

II. 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))

- Dachgestaltung (nur gültig für das Allgemeine Wohngebiet WA 3)**
 - Für Hauptgebäude sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung der Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer muss mindestens 30° betragen. Ausgenommen sind die Krüppelwalm-, Krüppelwalmdächern, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Erker, Vordächer).
 - Für Dachendeckung der Hauptgebäude sind nur Tonziegel, Betondachsteine, Dachbegrünungen und Solaranlagen zulässig. Engobierte Betondachsteine sind zulässig, jedoch keine glänzend glasierten Tonziegel und glänzend engobierten Betondachsteine.
 - 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 Schwarzgrau, RAL 7043 Verkehrsgrau B, RAL 911 Graphitschwarz
- 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 Gebäudesseite separat.
- Einfriedigungen**
Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von Gehölzhecken heimischer Arten zulässig. Begleitend zu den Hecken sind Stabtierzäune bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.
- Gestaltung von Stellplätzen**
Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit hohem Fugentanteil, sicherhaftes Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragfähigkeit ist ebenfalls wasserdruchlässig herzustellen.
- 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.

III. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Bundesstraße B 74. Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist Entwurf von Bundesstraßen -ausgehend vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn- eine Anbauverbotszone von 20 Metern einzuhalten. Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen keine Hochbauten jeglicher Art errichtet werden. Innerhalb eines Abstands von 40 Metern bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

IV. Hinweise

- Militärische Altlasten**
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, Panzerfäuste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Altlasten**
Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.
- 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). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.
- Baumschutzsatzung**
Innerhalb des Plangebietes gilt die „Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Osterholz-Scharmbeck“.
- Besonderer Artenschutz**
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
 - 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,
 - 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,
 - Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
- Stromleitungen**
Im Plangebiet verlaufen entlang der westlichen Plangebietsgrenze (außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) sowie innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen Stromkabel. Die Trassen sind grundbuchrechtlich gesichert.
- Verwendete Unterlagen**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Osterholz-Scharmbeck eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), in der z. Zt. gültigen Fassung.

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maststab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2020
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterholz

Die Planunterlagen entsprechen 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.

Geschäftsbuch:
Dipl.-Ing. Carsten Bruns
Örtlich bestellter Vermessungsingenieur
Rathausstraße 3, 27711 Osterholz-Scharmbeck

Osterholz-Scharmbeck, den

Präambel und Ausfertigung
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck den Bebauungsplan Nr. 208 "Westlich Am Hohenberg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Osterholz-Scharmbeck, den.....

(Rohde)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am 13.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 "Westlich Am Hohenberg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.02.2020 öffentlich bekannt gemacht worden.

Osterholz-Scharmbeck, den

(Rohde)
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck 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 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Osterholz-Scharmbeck, den

(Rohde)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat den Bebauungsplan Nr. 208 "Westlich Am Hohenberg" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck, den

(Rohde)
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 208 "Westlich Am Hohenberg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Osterholz-Scharmbeck, den

(Rohde)
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschädigt.

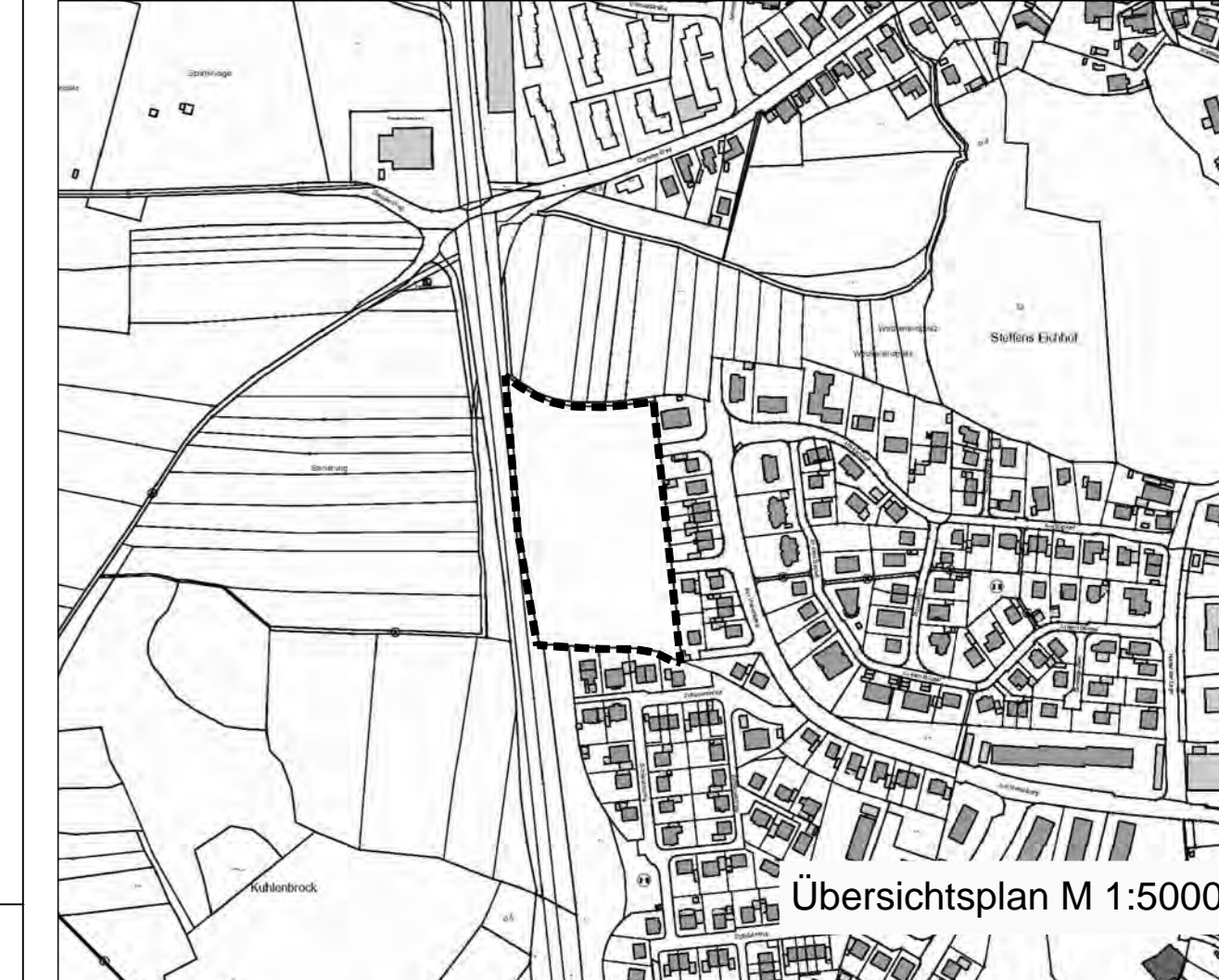
Osterholz-Scharmbeck, den.....

(Rohde)
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 208 "Westlich Am Hohenberg" mit örtlicher Bauvorschrift - Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

Stand: Entwurf
Datum: 15.06.2021



Gemarkung: Osterholz-Scharmbeck
Flur: 19

Planverfasser:
Anlage A
atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hafenstraße 30
49141 Emsen
Telefon: 02 01 560 513 - 50
Telefax: 02 01 560 513 - 55
mailto:an@atelier-stadt-und-haus.de
www.atelier-stadt-und-haus.de