

# Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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



Allgemeine Wohngebiete



Reine Wohngebiete



Sondergebiete

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

- GR maximal zulässige Grundfläche
- z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ

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

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- (P = private Straßenverkehrsflächen)
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des vorhabenbezogenen Teils des Bebauungsplans
- Geplante Bebauung

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - Im Rahmen des festgesetzten Reinen Wohngebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB). Die Änderung des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
  - Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ (SO Wochenend) dient der Freizeitnutzung (§ 10 BauNVO).  
Zulässig sind Freiflächen für die Freizeitnutzung im Zusammenhang mit dem angrenzenden Badensee.
  - Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
    - Gartenbaubetriebe und
    - Tankstellen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).  
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Höhe baulicher Anlagen  
Im Reinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) 35,5 m über NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
  - Zulässige Grundfläche  
Im Reinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundfläche baulicher Anlagen begrenzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO).  
Im Reinen Wohngebiet darf die maximal festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 360 m<sup>2</sup> überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die Grundflächen der unterirdischen abwassertechnischen Anlagen (Kleinkläranlage, Verrieselung) werden nicht auf die zulässige Überschreitung der Grundfläche baulicher Anlagen angerechnet.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Im Reinen Wohngebiet ist die Anlage von Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. breitflügel verlegtem Natursteinpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen) zulässig.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. breitflügel verlegtem Natursteinpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen) zulässig.

## Nachrichtliche Hinweise / Übernahmen

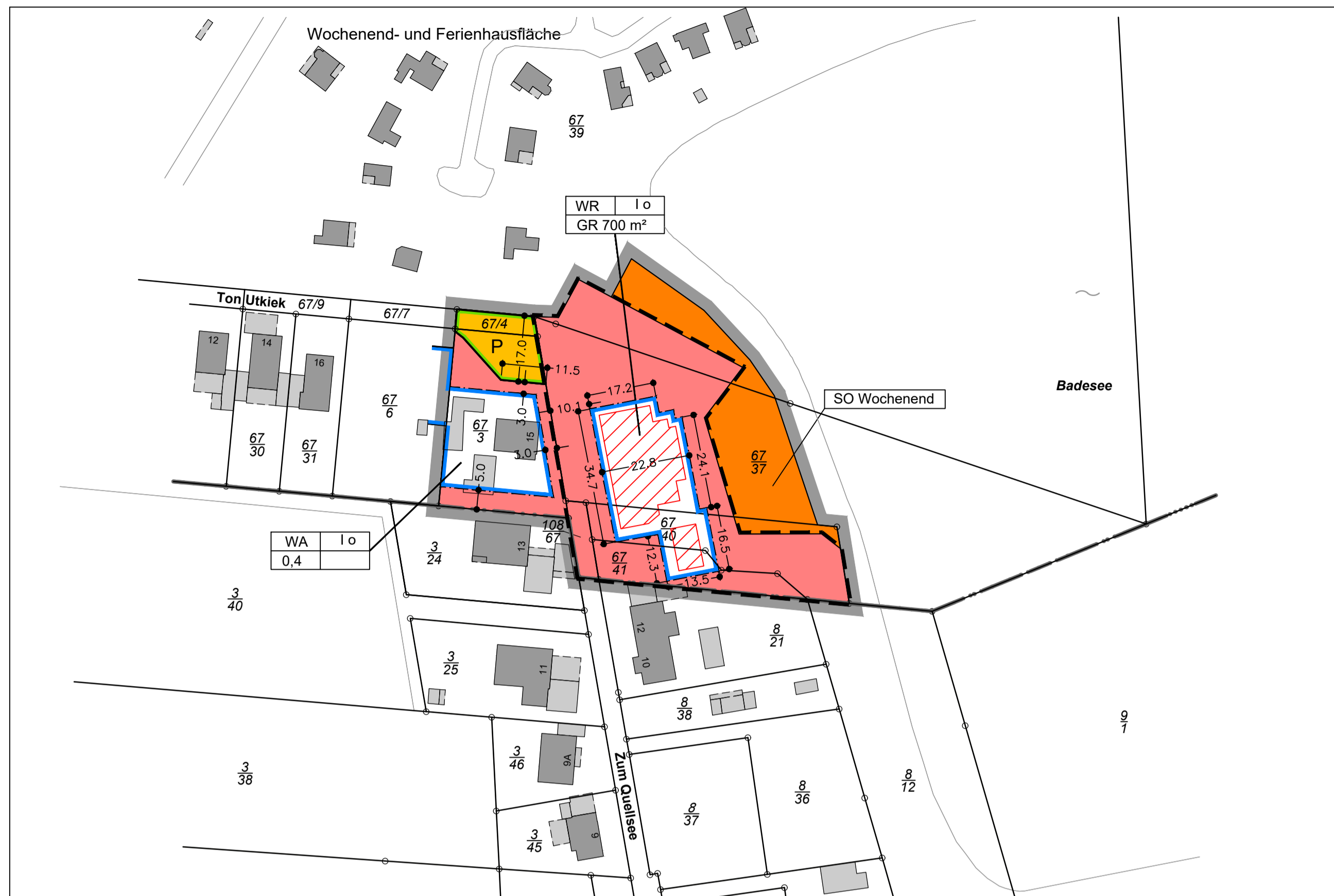
- Militärische Altlasten**  
Für das Plangebiet wurden Luftbilder zur militärischen Altlastenerkundung nicht bzw. nicht vollständig ausgewertet. Hinweise auf militärische Altlasten im Plangebiet liegen nach Auswertung von lokalen Quellen nicht vor. Gleichwohl kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt.  
Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfauste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Archäologische Denkmalpflege**  
Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der bereits in der Bronzezeit besiedelt war. Im Umfeld des Plangebietes sind entsprechende archäologische Funde bekannt. Daher ist vor Beginn der Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen und eine Prospektion des Plangebietes von einem anerkannten Sachverständigen durchzuführen, um das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde zu überprüfen.  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 dem Landesamt für Denkmalpflege, dem Landkreis Osterholz oder der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
- Baumschutzsatzung**  
Innerhalb des Plangebietes gilt die „Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Osterholz-Scharmbeck“.
- Altablagerungen**  
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. -Grundwasserunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Osterholz) sofort zu benachrichtigen.
- Besonderer Artenschutz**  
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
  - wild lebenden 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 wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  - wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällarbeiten von Ge-hölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Ge-hölbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinterte Arten zu überprüfen.

## Hinweis

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

**Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).**

**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. 1729) geändert worden ist.**



## Vorhaben- und Erschließungsplan



### Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Osterholz-Scharmbeck, den .....

(Rohde)  
Bürgermeister

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 205

## Stadt Osterholz-Scharmbeck

### "Am Quellsee"

zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4a "Ohlenstedter Quellsee – Neuaufstellung, 1. Änderung"

- Abschrift -



### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 205 "Am Quellsee", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck, den 05.07.2021

L. S.

gez. Rohde  
(Rohde)  
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am 07.03.2019 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 205 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Osterholz-Scharmbeck, den 05.07.2021

L. S.

gez. Rohde  
(Rohde)  
Bürgermeister

### Planunterlagen

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

© Jahr 2019



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 12.10.2019). 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 30.06.2021

L. S.

gez. Bruns  
(ÖbVl Carsten Bruns)

### Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von



Vahner Straße 180  
Tel.: (0421) 43 57 9-0  
Fax: (0421) 45 46 84  
Internet: www.instara.de  
E-Mail: info@instara.de

28309 Bremen

Bremen, den 30.07.2019 / 23.10.2019 / 10.03.2020 / 20.10.2020

gez. Lichtblau  
(instara)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am 11.06.2020 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen 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 20.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 29.06.2020 bis 07.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Osterholz-Scharmbeck, den 05.07.2021

L. S.

gez. Rohde  
(Rohde)  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck, den 05.07.2021

L. S.

gez. Rohde  
(Rohde)  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 23.12.2020 rechtsverbindlich geworden.

Osterholz-Scharmbeck, den 05.07.2021

L. S.

gez. Rohde  
(Rohde)  
Bürgermeister

### Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

Der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 den mit Begründung am 17.12.2020 als Satzung beschlossenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan inhaltlich unverändert erneut als Satzung rückwirkend zum 17.12.2020 beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck, den 05.07.2021

L. S.

gez. Rohde  
(Rohde)  
Bürgermeister

Mit der erneuten Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der ergänzten Fassung gemäß § 10 Abs. 3 in Kraft am 03.07.2021.

Osterholz-Scharmbeck, den 05.07.2021

L. S.

gez. Rohde  
(Rohde)  
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

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

Osterholz-Scharmbeck, den .....

L. S.

(Rohde)  
Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.  
Stadt Osterholz-Scharmbeck

205