

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

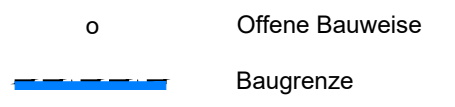
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



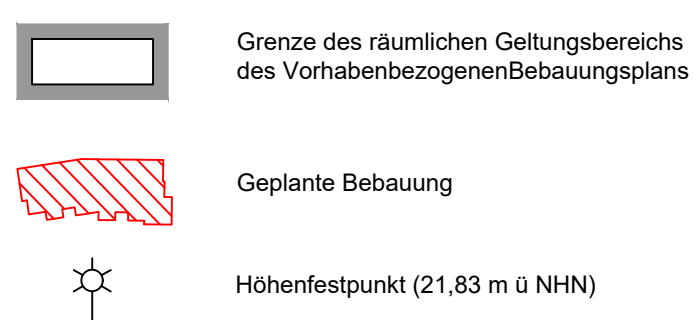
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GR maximal zulässige Grundfläche
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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



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



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.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Höhe baulicher Anlagen**
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) beträgt 34,0 m über NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Zulässige Grundfläche**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundfläche baulicher Anlagen begrenzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die maximal festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 m² überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Stützmauern und Stützwände werden nicht auf die Grundfläche angerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen**
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 13 Abs. 6 BauNVO).

Nachrichtliche Hinweise / Übernahmen

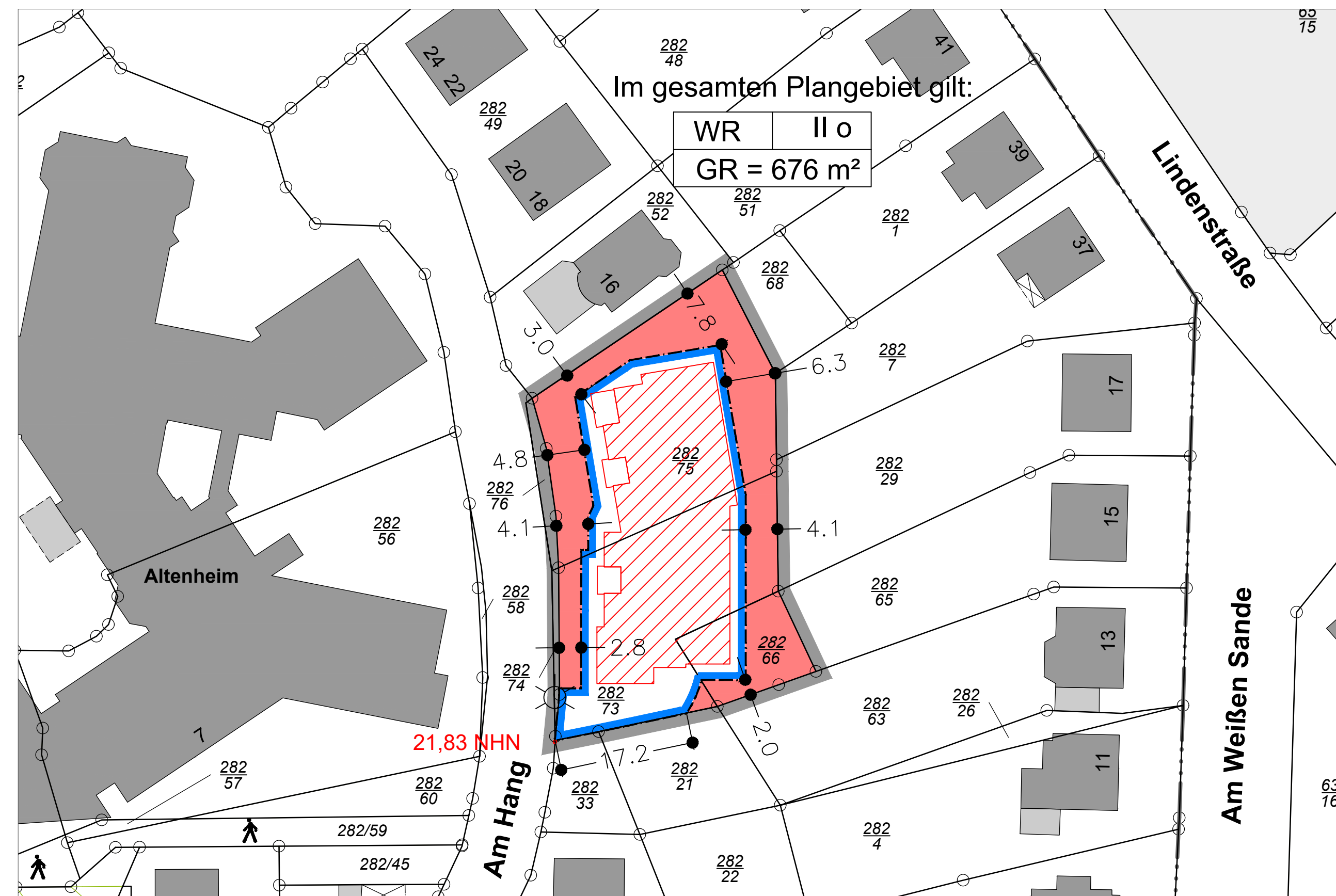
- Militärische Altlasten**
Für das Plangebiet wurden Luftbilder zur militärischen Altlastenerkundung nicht bzw. nicht vollständig ausgewertet. Hinweise auf militärische Altlasten im Plangebiet liegen nach Auswertung von lokalen Quellen nicht vor. Gleichwohl kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- 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 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.-Grundwasserverunreinigungen 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 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen 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 überwinternde 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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).



Vorhaben- und Erschließungsplan



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

(Rohde)
Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Osterholz-Scharmbeck, den

(Rohde)
Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 203

Stadt Osterholz-Scharmbeck

"Am Hang"
zugleich teilweise Aufhebung des BB 76 "Bullwinkels Weide"

- Abschrift -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) hat der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 203 "Am Hang", 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 06.09.2018 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 203 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Osterholz-Scharmbeck, den 05.07.2021

gez. Rohde (Rohde) Bürgermeister

Planunterlage

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

© Jahr 2018 LGLN

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 29.09.2018). 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 (Öbvi Carsten Bruns)

Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

gez. Lichtblau (instara)

Bremen, den 09.01.2019 / 25.04.2019 / 10.12.2019 / 06.01.2020 / 16.11.2020

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am 06.06.2019 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 20.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 29.07.2019 bis 06.09.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Osterholz-Scharmbeck, den 05.07.2021

gez. Rohde (Rohde) Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 dem geänderten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 20.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Verlängerung der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 29.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 29.06.2020 bis 02.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Osterholz-Scharmbeck, den 05.07.2021

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

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

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

(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

(Rohde) Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 203
Stadt Osterholz-Scharmbeck