

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung 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)

- z.B. 2 Wo maximale Wohneinheiten
- 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)

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen (O = Öffentliche Straßenverkehrsflächen, P = Private Straßenverkehrsflächen)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R = Fuß- und Radweg)

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 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecke)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)
- Zu erhaltende Bäume, mit Baumkrone (siehe textliche Festsetzungen)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

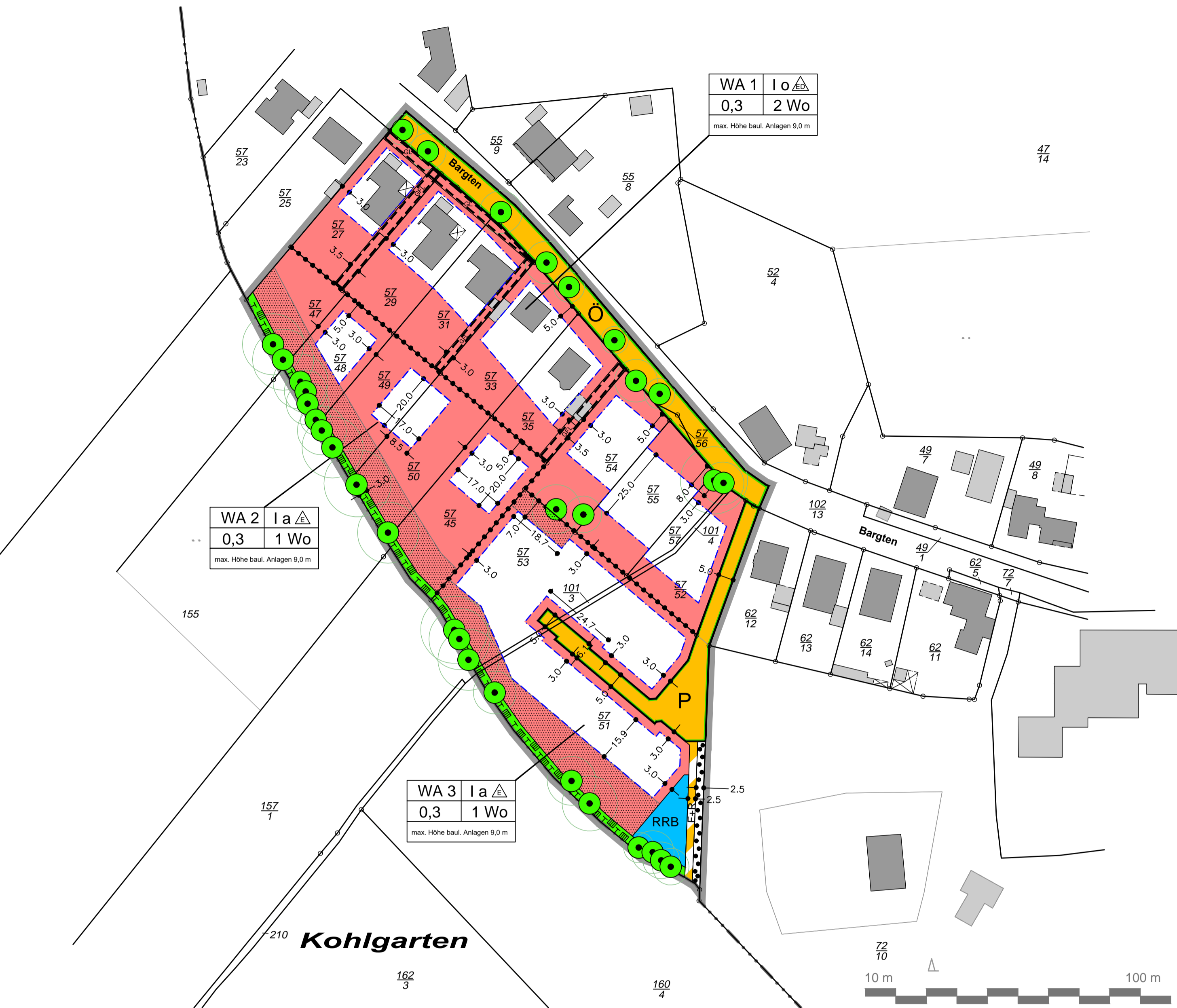
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (RRB-Regenwasserhaltebecken)

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

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 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).
- Maß der baulichen Nutzung**
Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmittelle der Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist im WA1 und WA3 die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Im WA2 ist der Bemessungspunkt die Mitte der Straßenfront des Erschließungsweges.
- Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 und WA3 sind die Gebäude als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt maximal 20,0 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
 - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.
 - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen**
Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen (Schutzbereich der Einzelbäume innerhalb der Wallhecke) sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. d. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO, Bodenaufgrabungen von mehr als 0,2 m nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Bodenauffüllungen sind ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig.
- Mindestgrundstücksgröße**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser auf 700 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
 - Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden
- die jeweiligen Anlieger,
- die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).
 - Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen der Unterbringung einer Grabenverrohrung. Begünstigt werden
- die jeweiligen Anlieger,
- die Leitungsträger (Entsorgung) und
- die Stadt.
- Erhalt von Einzelbäumen**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Bodenaufgrabungen und Bodenauffüllungen von mehr als 0,2 m sind nicht zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung**
 - Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelegenen Wallhecken sind, durch die jeweiligen Grundstückseigentümer, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Heckenstruktur sind nicht zulässig.
Es sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:
Die Gehölze sind während der Vegetationsruhephase (1. Oktober bis 28./29. Februar) in einem Abstand von 10 bis 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Hierbei sind junge Gehölze (bis 10 cm Durchmesser) max. 20 cm über dem Boden und dickere Äste zwischen 60 und 80 cm über dem Boden abzuschneiden. Ausgenommen von diesen Pflegemaßnahmen sind die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume.
 - Der Fuß- und Radweg darf nur mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).



- Maßnahmen für die Wasserwirtschaft**
Im WA2 ist das auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch geeignete technische Maßnahmen zu sammeln und gedrosselt (maximal 1 lha⁻¹ sec⁻¹) in den teils offenen teils verrohrten Straßenseitengraben der Straße Bargten einzuleiten (§ 9 Abs. 16c BauGB). Die Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

Nachrichtliche Hinweise / Übernahmen

- Militärische Altlasten**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum direkt zu benachrichtigen.
- Archäologische Denkmalpflege**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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“.
- Wallhecken**
Gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG dürfen Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen - nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Zulässig bleibt auch die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwachsen nicht behindert wird.
- Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten**
Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich der festgesetzten Gehölze ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Örtliche Bauvorschrift

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 06.04.2017)

- Dachgestaltung**
 - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Puttdächer zulässig. Die Dachneigung der Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer muss zwischen 22° und 50° liegen, die der Puttdächer zwischen 15° und 30°. Für die Krüppelwalmdächer sind auch steilere Dachneigungen zulässig. Die vorgenannten Dachneigungen sind nur bei Garagen, überdachten Stellplätzen mit einer Grundfläche von mehr als 54 m² sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einem Volumen von mehr als 40 m³ einzuhalten.
 - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für die Dacheindeckung der Hauptgebäude nur Tonziegel, Betondachsteine sowie Reet und Dachbegrünungen zulässig. Engobierte Betondachsteine sind zulässig, jedoch keine glänzend glasierten Tonziegel bzw. 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 Karmirorot
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
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete müssen die Seitenwände von Dachgauben und Dacheinschnitten bei Hauptgebäuden einen Mindestabstand von 1,0 m zur Giebelseite einhalten.
- Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung 1.1 bis 1.3 sind Solaranlagen, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer).
- Einfriedungen**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nur Einfriedungen in Form von standortüblichen Laubgehölzhecken (z. B. Liguster, Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche) Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Mitte der vorgelagerten öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche.
- Ausnahmen**
Bei Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen baulichen Anlagen, die bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von der örtlichen Bauvorschrift abweichen, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die baulichen Maßnahmen dem Erhalt der Bausubstanz dienen und/oder die Abweichung städtebauliche vertretbar ist.
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Bebauungsplan

Stadt Osterholz-Scharmbeck

"Südlich Bargten"

mit örtlicher Bauvorschrift - Entwurf -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck diesen Bebauungsplan Nr. 199 "Südlich Bargten", bestehend aus der Planzeichnung § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck, den
(Rohde) Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© Jahr 2015 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). 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
(ObVI Bruns)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vahner Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 94 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 19.09.2017 (instara)

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.
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 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Osterholz-Scharmbeck, den
(Rohde) Bürgermeister

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

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 199
Stadt Osterholz-Scharmbeck