

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 der Kommunalverfassung des Landes Niedersachsen (NKoMVG) hat der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck den Bebauungsplan Nr. 201 "Dorfstraße 28 und 30" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck, den

 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am **16.03.2017** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 201 "Dorfstraße 28 und 30" beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **25.03.2017** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Osterholz-Scharmbeck, den

 Bürgermeister

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

© 2017 **LGLN**
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
 Regionaldirektion (Otterndorf)

Die Planunterlage 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
 Regionaldirektion Otterndorf -Katasteramt Osterholz-Scharmbeck -

Osterholz-Scharmbeck, den

 (Unterschrift)

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 201 "Dorfstraße 28 und 30" wurde ausgearbeitet von der Sweco GmbH, Bremen.

Bremen, den

 (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 201 "Dorfstraße 28 und 30" 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 Bebauungsplans mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Osterholz-Scharmbeck, den

 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat den Bebauungsplan Nr. 201 "Dorfstraße 28 und 30" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck, den

 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan Nr. 201 "Dorfstraße 28 und 30" ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt und ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB nicht genehmigungspflichtig.
 Der Bebauungsplan Nr. 201 "Dorfstraße 28 und 30" ist am bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan Nr. 201 "Dorfstraße 28 und 30" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Osterholz-Scharmbeck, den

 Bürgermeister

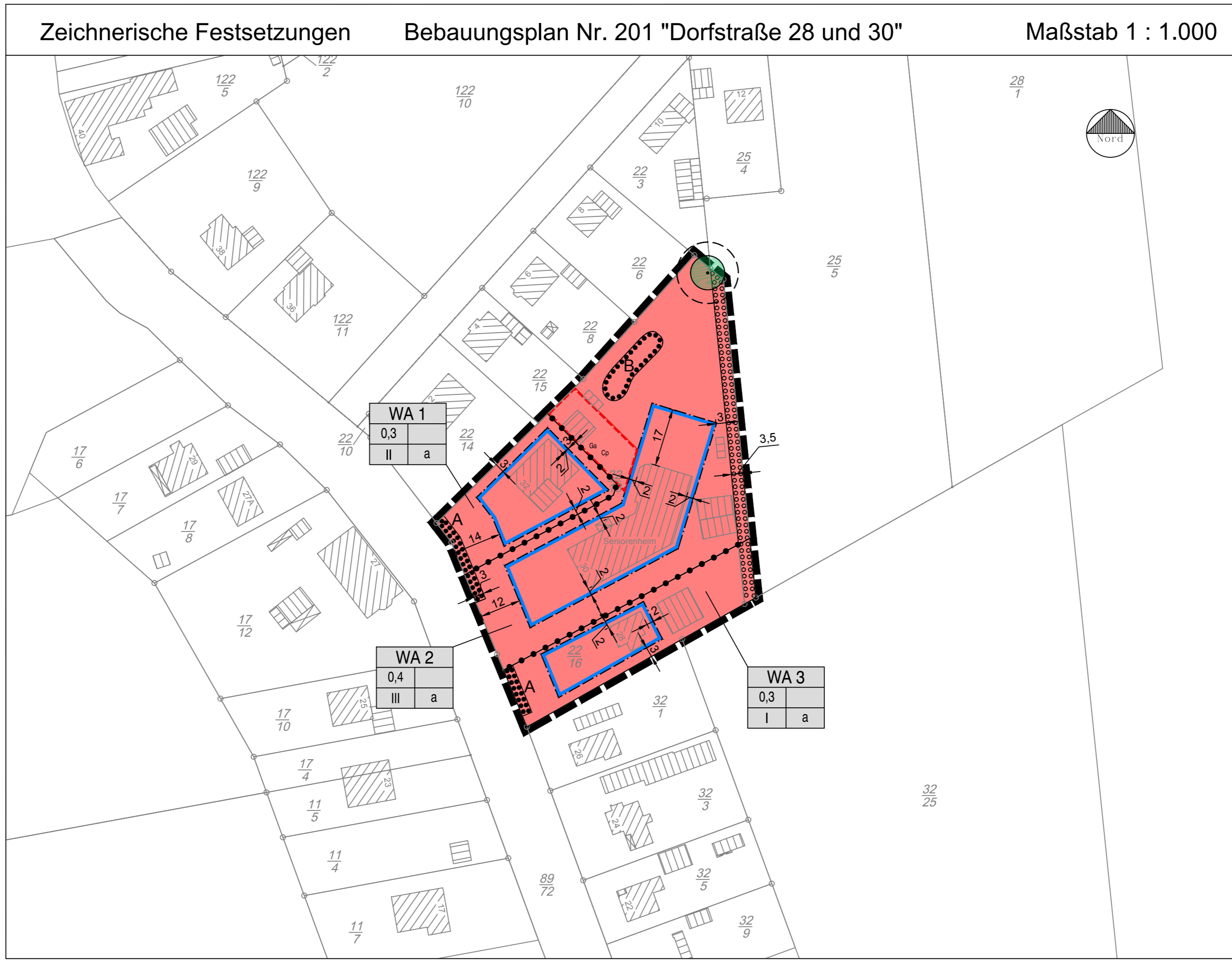
Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 201 "Dorfstraße 28 und 30" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Osterholz-Scharmbeck, den

 Bürgermeister

Hinweise

- H1 **Denkmalschutz**
 Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden (dies können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holz- kohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren), bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfinden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.
- H2 **Kampfmittelbeseitigung**
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.
- H3 **Niederschlagswasser**
 Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.
 Gemäß Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), Arbeitsblatt DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" darf der Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren maximalen Grundwasserstand das Mindestmaß von 1,00 m nicht unterschreiten.
- H4 **Externe Kompensation**
 Die Sicherung der externen Kompensation erfolgt über eine vertragliche Absicherung auf Grundlage des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB.
- H5 **Baumschutz**
 Zum Schutze von Bäumen und deren Wurzelbereich sind während der Bauphase die RAS LP 4 und DIN 18920 anzuwenden.
- H6 **Schutz des Leitungsbestandes**
 Der Leitungsbestand der Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co. KG sowie der Deutschen Telekom ist zu beachten. Die Leitungsbestände der Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co. KG dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden. Vor Durchführung von Baumaßnahmen sind die aktuellen Leitungsbestände bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen abzufragen.
- H7 **Einsichtnahme von Vorschriften**
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Osterholz-Scharmbeck eingesehen werden.



Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und i.V.m. §§ 4 und 11 BauNVO)**
1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
1.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 Die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und i.V.m. §§ 4 und 11 BauNVO)**
2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 3
 GRZ max. 0,3
 Allgemeines Wohngebiet WA 2
 GRZ max. 0,4
2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet WA 1
 II Vollgeschosse als Höchstmaß
 Allgemeines Wohngebiet WA 2
 III Vollgeschosse als Höchstmaß
 Allgemeines Wohngebiet WA 3
 I Vollgeschoss als Höchstmaß
3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 3
 Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:
 Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß der Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zulässig. Die maximale Gebäudelänge wird auf 20 m beschränkt.
 Allgemeines Wohngebiet WA 2
 Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:
 Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß der Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zulässig. Die maximale Gebäudelänge wird auf 70 m beschränkt.
4. **Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
 Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind in den Ordnungsbereichen WA 1, WA 2 und WA 3 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bepflanzungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zulässig. Eine Erweiterung der bestehenden nicht überdachten Stellplätze ist im Bereich zwischen der westlichen Baugrenzen und der Dorfstraße unzulässig.
 Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 3
 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 3 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bepflanzungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
 Allgemeines Wohngebiet WA 2
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in dem Ordnungsbereich WA 2 nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
5. **Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**
 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bepflanzungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zweireihige Strauchhecke aus standortgerechten heimischen Arten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.
 Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden:
Bäume:
Sorbus aucuparia (Eberesche),
Quercus robur (Eiche),
Betula pendula (Sandbirke),
Carpinus betulus (Hainbuche).
Sträucher:
Rhamnus frangula (Faulbaum),
Cornus mas (Kornelkirsche),
Cornus sanguinea (Hartriegel),
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster),
Prunus spinosa (Schwarzdorn),
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball),
Rosa canina - (Hundsrose),
Crataegus monogyna - (Weißdorn),
Sambucus nigra - (Schwarzer Holunder),
Corylus avellana - (Hasel).
Pflanzqualität: Als Mindestqualität sind Heister, 150 bis 200 cm und leichte Sträucher, 60 bis 100 cm anzusetzen.
Pflanzverband: Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt 1,5 x 1,5 m.
 Der Baumanteil bei der Heckenpflanzung beträgt 25 %. In der Baumhecke wird mind. alle 5 m ein Baum gepflanzt. Die Gehölze werden in Gruppen von 3 - 5 Stück gepflanzt.
Pflegemaßnahmen: Nach der Fertigstellungspflege folgen 2 Jahre Entwicklungspflege. Während der Pflegezeit werden die Heister mit je einem Schrägpfahl und Kokosbindungen gesichert. Die gesamte Pflanzung wird während der Pflegezeit gegen Wildverbiss mit einem 1,25 m hohen Zaun geschützt.
Pflanztermin: Die Pflanzungen sind unmittelbar mit Beginn der ersten Baumaßnahme in der darauffolgenden Pflanzperiode durch den Bauvorhabenträger anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer zu ersetzen.
7. **Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
7.1 Erhalt des vorhandenen Altbaumbestandes (Ordnungsbereich A)
 Der Baumbestand innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im landespflegerischen „Ordnungsbereich A“ ist dauerhaft zu erhalten.
7.2 Erhalt der Futrasenvegetation (Ordnungsbereich B)
 Die Vegetation mit Futrasenaspekten innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im landespflegerischen „Ordnungsbereich B“ ist dauerhaft zu erhalten.

Planzeichenerklärung

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

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

Z.B. 0,3 Grundflächenzahl
 Z.B. I Zahl der Vollgeschosse

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

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Z.B. A Ordnungsbereich für die Landespflege

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga Garagen
 Cp Carports

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Z.B. WA 1 Ordnungsziffer

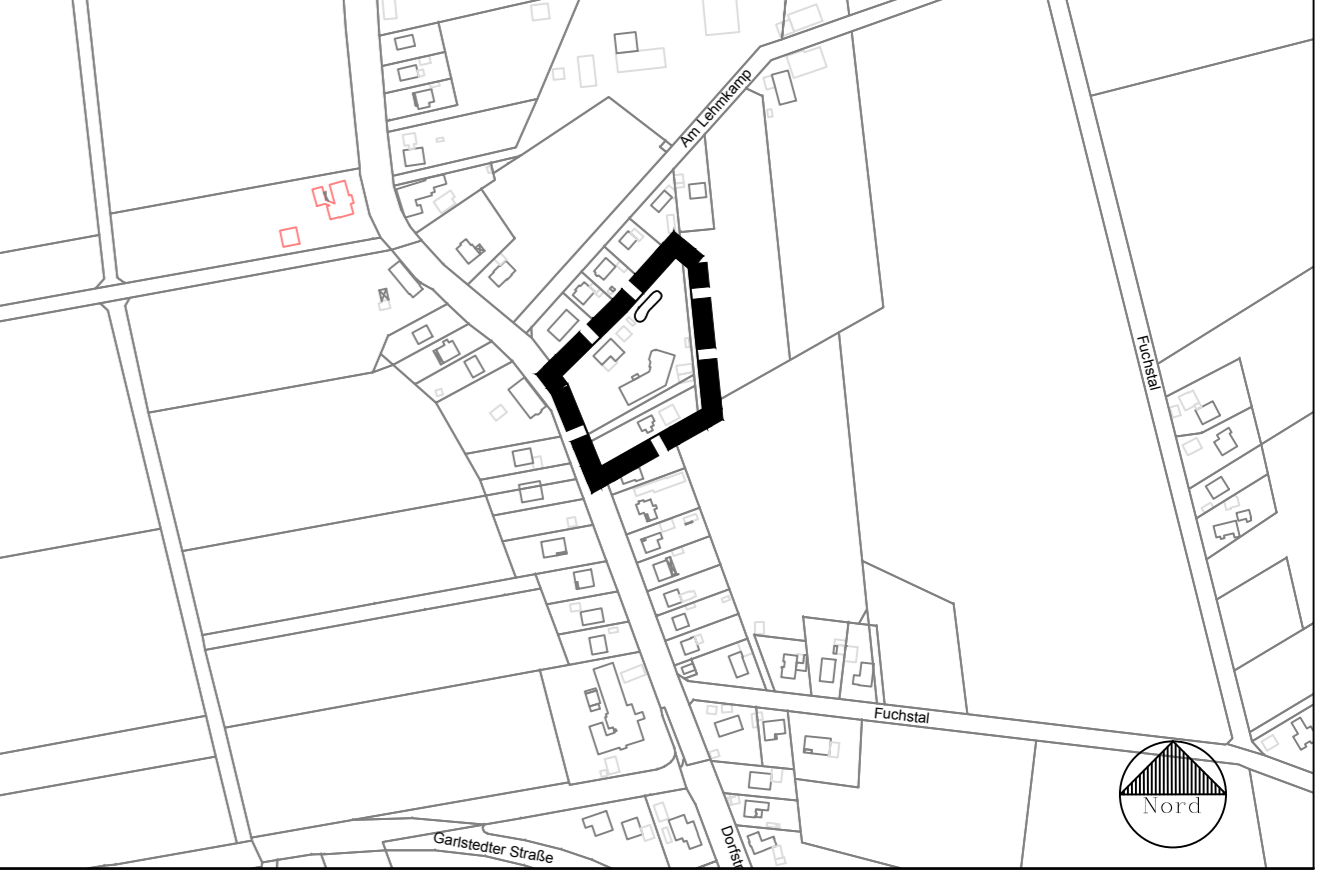
Hinweis

Kennzeichnung der Baum Kronentraufbereiche

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenerverordnung (PlanZV) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Übersichtskarte **1:5.000**



Anlage A

Auftraggeber:
Stadt Osterholz-Scharmbeck
 Landkreis Osterholz

Bauvorhaben:
BEBAUUNGSPLAN NR. 201
 "Dorfstraße 28 und 30"

Datum: 28.08.2018
Maßstab: 1 : 1.000
Interner Vermerk:
Planstand:
 ENTWURF

Planverfasser:
 Projektleitung: Christina Treber
 Bearb.: Wenke Böschchen
 CAD-Bearb.: Wenke Böschchen
 geprüft: 0310-17-032
 Projekt-Nr.: 160807-BP201
 Projekt-Datei: 160807-BP201 Entwurf-Bs.dwg
SWECO
 Sweco GmbH
 Karl-Ferdinand-Braun-Strabe 9, 28359 Bremen
 Telefon +49 421 20 32 6
 Zertifiziert durch die TÜV Rheinland Cert GmbH nach ISO 9001:2008, ISO 14001:2004, DIN EN ISO 19011