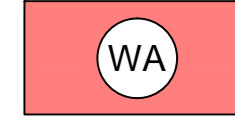


Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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



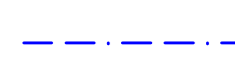
Allgemeine Wohngebiete

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)

- Streifenverkehrsflächen (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)

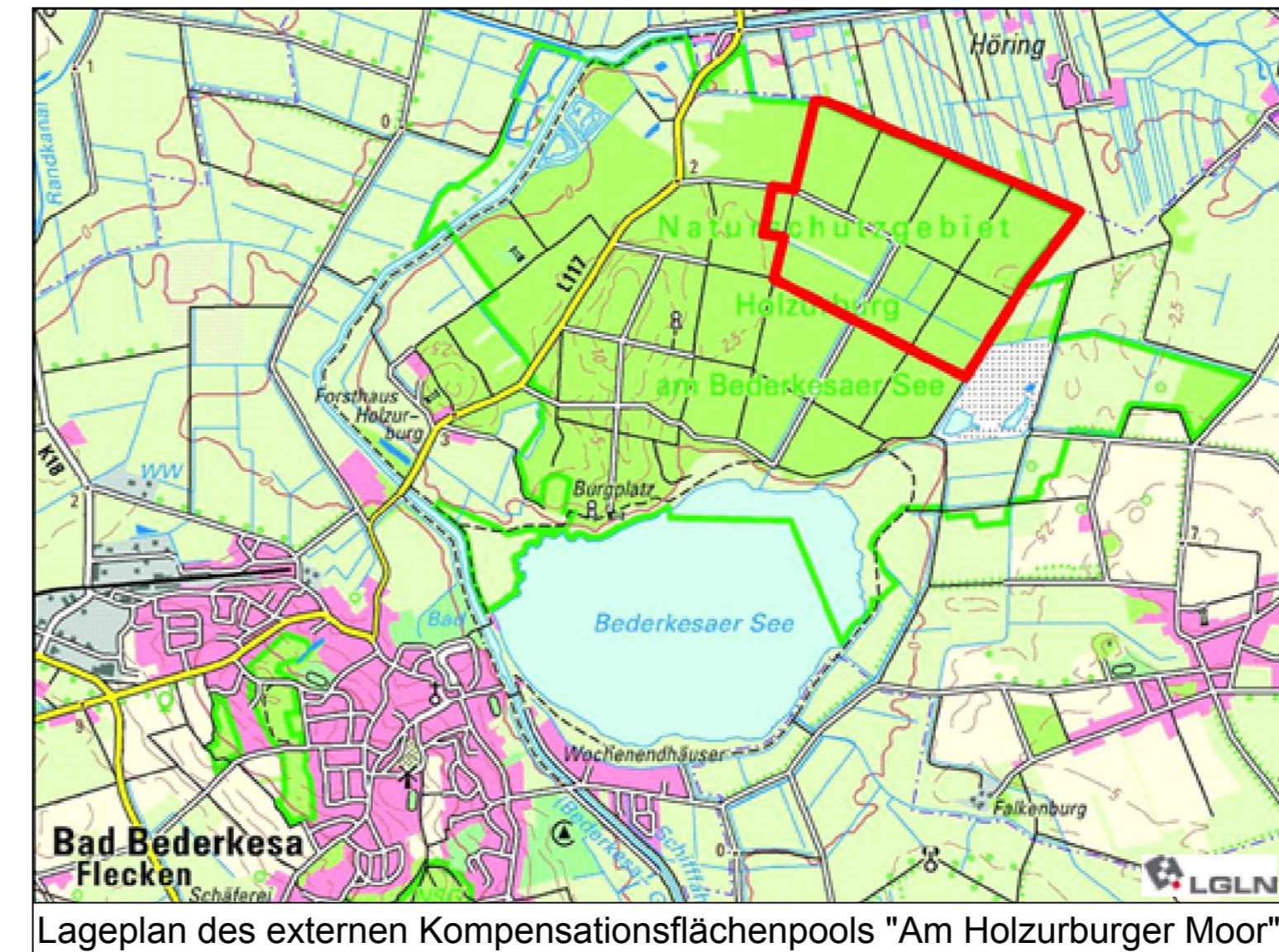
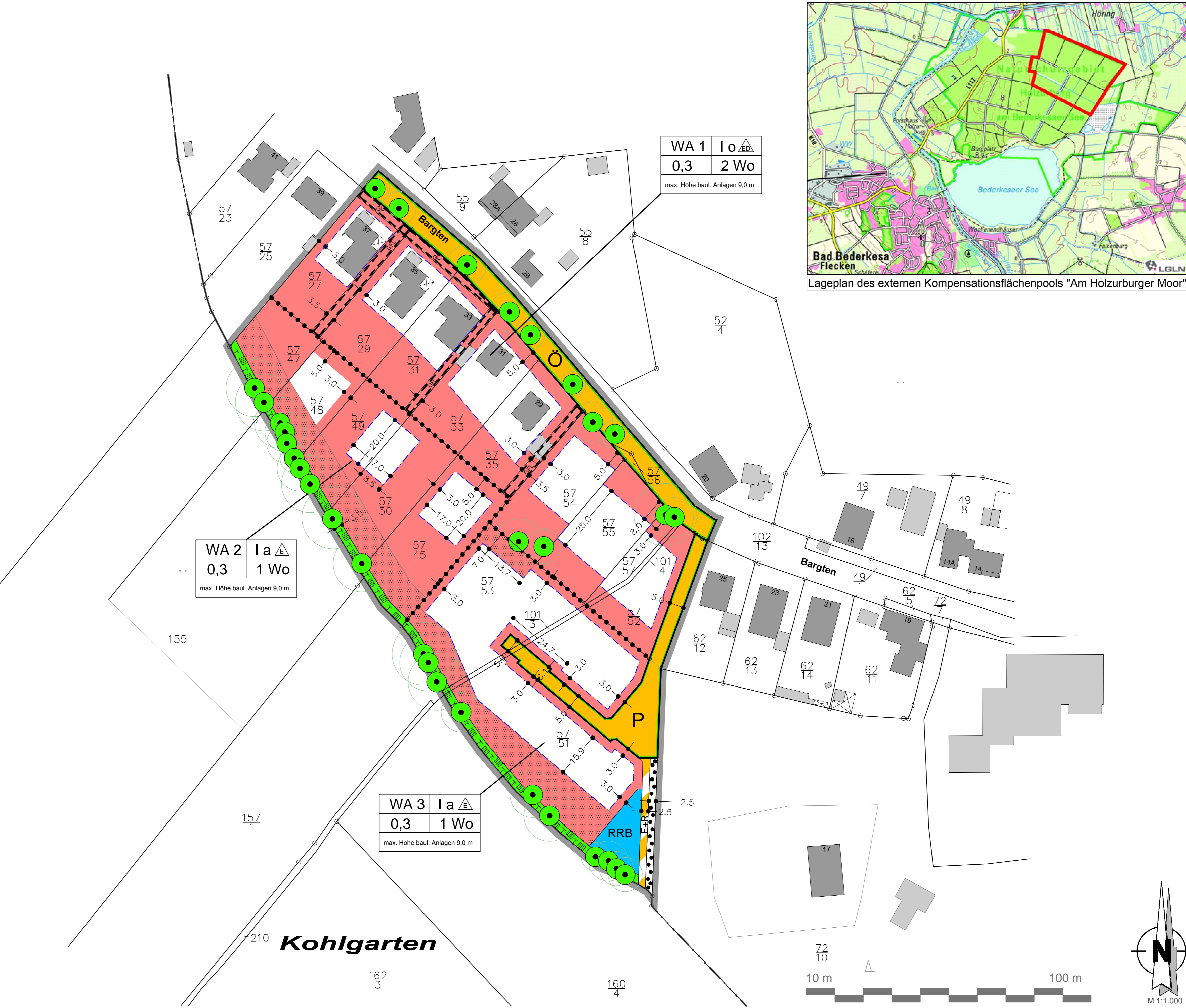
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (RRB-Regenwasserrückhaltebecken)

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 Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung: Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 sind die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) ...
2. 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) ...
3. 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) ...
4. Höchstatzulässige Zahl der Wohnungen: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ...
5. 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 BauNVO sowie Bodenabgrabungen von mehr als 0,2 m nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO) ...
6. Mindestgrundstücksgröße: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 und WA3 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser auf 700 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) ...
7. 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 ...
8. 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) ...
9. 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) ...
10. 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) ...



- 11. Maßnahmen für die Wasserwirtschaft: Im WA2 ist das auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch geeignete technische Maßnahmen zu sammeln und gedrosselt (maximal 1 l/s) in den teils offenen teils verrohrten Straßenseitengraben der Straße Bargarthen einzuleiten (§ 9 Abs. 16c BauGB) ...
Nachrichtliche Hinweise / Übernahmen: 1. Militärische Altlasten: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen. 2. Archäologische Denkmalpflege: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlelinsen, 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. ...
Hinweise: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Osterholz-Scharmbeck eingesehen werden. Externe Kompensationsmaßnahme: Kompensationsflächenpool „Am Holzburger Moor“ Auf einer 5.320 m² großen Teilfläche des insgesamt 117 ha großen Kompensationsflächenpools „Am Holzburger Moor“ in der Gemeinde Bederkesa (Landkreis Cuxhaven) erfolgt die Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere (siehe auch Umweltbericht).

- Örtliche Bauvorschrift (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 06.04.2017)
1. Dachgestaltung: Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walmd- und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung der Sattel-, Walmd- und Krüppelwalmdächer muss zwischen 22° und 50° liegen, die der Pultdächer zwischen 15° und 30°. Für die Krüppelwalme der 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.
2. Einfriedungen: Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nur Einfriedungen in Form von standortheimischen Laubgehölzhecken (z. B. Liguster, Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche) Holzläusen 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 Verkehrsflächen.
3. 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 städtebaulich vertretbar ist.
4. 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 199

Stadt Osterholz-Scharmbeck "Südlich Bargarthen"

mit örtlicher Bauvorschrift - Satzungsfassung -



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 Bargarthen", 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 Osterndorf. 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 160, 28309 Bremen, Tel.: (0421) 45 57 850, Fax.: (0421) 45 46 84, Internet: www.instara.de, E-Mail: info@instara.de. Bremen, den 19.09.2017 / 20.02.2018 (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 ausgelegt. 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

Stadt Osterholz-Scharmbeck, B-Plan Nr. 199, Proj.-Nr.: 2771-1054, Größe: 82 x 60 cm