

## 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

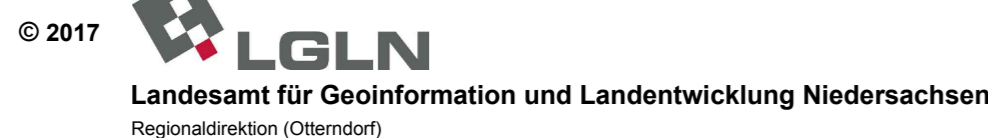
### Aufstellungsbeschluss

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 **02.12.2018**  
L.S. **gez. Rohde**  
Bürgermeister

### Planunterlage

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **20.11.2017**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

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

Osterholz-Scharmbeck, den **19.12.2018**  
L.S. **gez. Wedelich**  
(Unterschrift)

### Planverfasser

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

Bremen, den **17.12.2018**  
L.S. **gez. Christina Treber**  
(Planverfasser)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am **06.09.2018** 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 **08.09.2018** ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom **17.09.2018** bis **16.10.2018** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Osterholz-Scharmbeck, den **02.12.2018**  
L.S. **gez. Rohde**  
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 **12.12.2018** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck, den **02.12.2018**  
L.S. **gez. Rohde**  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 201 "Dorfstraße 28 und 30" ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt und ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB nicht genehmigungspflichtig.  
Der Bebauungsplan Nr. 201 "Dorfstraße 28 und 30" ist am **19.01.2019** bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 201 "Dorfstraße 28 und 30" ist damit am **19.01.2019** rechtsverbindlich geworden.

Osterholz-Scharmbeck, den **21.01.2019**  
L.S. **gez. Rohde**  
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan 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

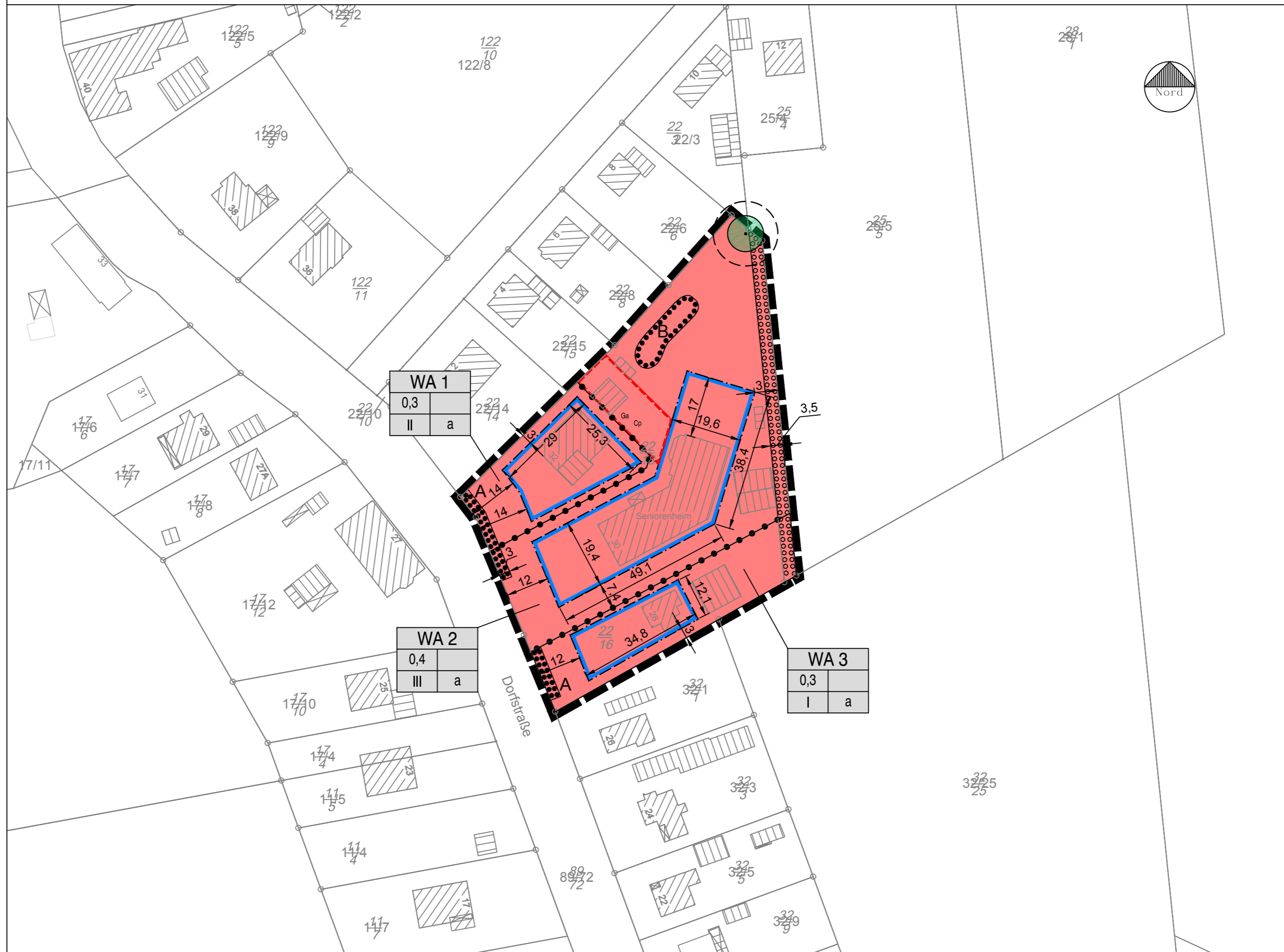
## Hinweise

- 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 Wasserversorgung, 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.  
Die externe Kompensation wird durch Maßnahmen des Kompensationsflächenpools „Am Holzburger Moor“ des Forstamtes Harsefeld im Umfang von 924 m<sup>2</sup> vorgenommen. Die Maßnahmen sind bereits als Aufwertung im Sinne der Eingriffsregelung anerkannt und den verschiedenen Schutzgütern zugeordnet. Sämtliche Flächen sind und bleiben im Eigentum der Niedersächsischen Landesforsten.
- H5 **Baumschutz**  
Zum Schutz 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.

## Zeichnerische Festsetzungen

## Bebauungsplan Nr. 201 "Dorfstraße 28 und 30"

Maßstab 1 : 1.000



## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und i.V.m. §§ 4 und 11 BauNVO)**
  - Baugebiete (§ 1 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
  - 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und i.V.m. §§ 4 und 11 BauNVO)**
  - 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
  - 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
- 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.
- 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 überdachte Stellplätze 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 Erhaltungsbinding gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.  
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 Erhaltungsbinding 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.
- 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 Erhaltungsbinding gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
- 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 carina* (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 x1,5 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 Bauvorbereiter 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 Erhaltungsbinding gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im landespflegerischen „Ordnungsbereich A“ ist dauerhaft zu erhalten.  
Bei Abgängen des gesicherten Baumbestandes oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind Ersatzpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle vorzunehmen.

### Hinweis:

Die Errichtung baulicher Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen sowie zusätzliche Versiegelungen innerhalb der Kronentraufbereiche des zum Erhalt festgesetzten Baumbestandes gefährden den Erhalt des gesicherten Baumbestandes.

7.2 **Erhalt der Flutrasenvegetation (Ordnungsbereich B)**

Die Vegetation mit Flutrasenaspekten innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Erhaltungsbinding gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im landespflegerischen „Ordnungsbereich B“ ist dauerhaft zu erhalten.

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der URSCHRIFT überein.

Osterholz-Scharmbeck, den .....  
Der Bürgermeister  
im Auftrage:  
.....

## Planzeichenerklärung

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

■ Allgemeine Wohngebiete (§ 4 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)

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**Niedersächsische 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

<b>Auftraggeber:</b>  <b>Stadt Osterholz-Scharmbeck</b> Landkreis Osterholz	
<b>Bauvorhaben:</b> <b>BEBAUUNGSPLAN NR. 201</b> "Dorfstraße 28 und 30"	<b>Datum:</b> 27.11.2018 <b>Maßstab:</b> 1 : 1.000 <b>Interner Vermerk:</b> <b>Planstand:</b> <b>ABSCHRIFT</b>
<b>Planverfasser:</b> Christina Treber	<b>Projekt-Daten:</b> Projekt-Nr.: 0310-17-032 Projekt-Datum: 190123-8P201 ABSCHRIFT-Bs.dwg SWECO SWECO GmbH Karl-Ferdinand-Braun-Straße 5, 28359 Bremen Telefon +49 421 20 32 6 Zertifiziert nach der ISO Normenreihe ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018