

# Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

	Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete
	Sondergebiete		

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

GR	maximal zulässige Grundfläche
z.B. 1	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. 0,4	Grundflächenzahl / GRZ

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

	Offene Bauweise
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsflächen
	(P = private Straßenverkehrsflächen)
	Straßenbegrenzungslinie

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

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Grenze des vorhabenbezogenen Teils des Bebauungsplans
	Geplante Bebauung

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - Im Rahmen des festgesetzten Allgemeinen 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.
  - Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ (SO Wochenend) dient der Freizeitznutzung (§ 10 BauNVO).  
Zulässig sind Freiflächen für die Freizeitznutzung im Zusammenhang mit dem angrenzenden Badeseesee.  
Die in Mischgebieten allgemein (§ 6 Abs. 2 BauNVO) zulässigen  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  
Zudem sind die in Mischgebieten allgemein (§ 6 Abs. 2 BauNVO) bzw. ausnahmsweise (§ 6 Abs. 3 BauNVO) zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Höhe baulicher Anlagen  
Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) 35,5 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 Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 360 m<sup>2</sup> überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Anlage von Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. breitflügel verlegtem Natursteinpflaster, Rasengittersteinen, Schotterterrassen) zulässig.
  - Im Mischgebiet ist die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. breitflügel verlegtem Natursteinpflaster, Rasengittersteinen) 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 Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
- Archäologische Denkmalpflege**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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:  
1. 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,  
2. 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,  
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,  
4. 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 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällarbeiten von Ge- hölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Ge- hölzbeständen 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

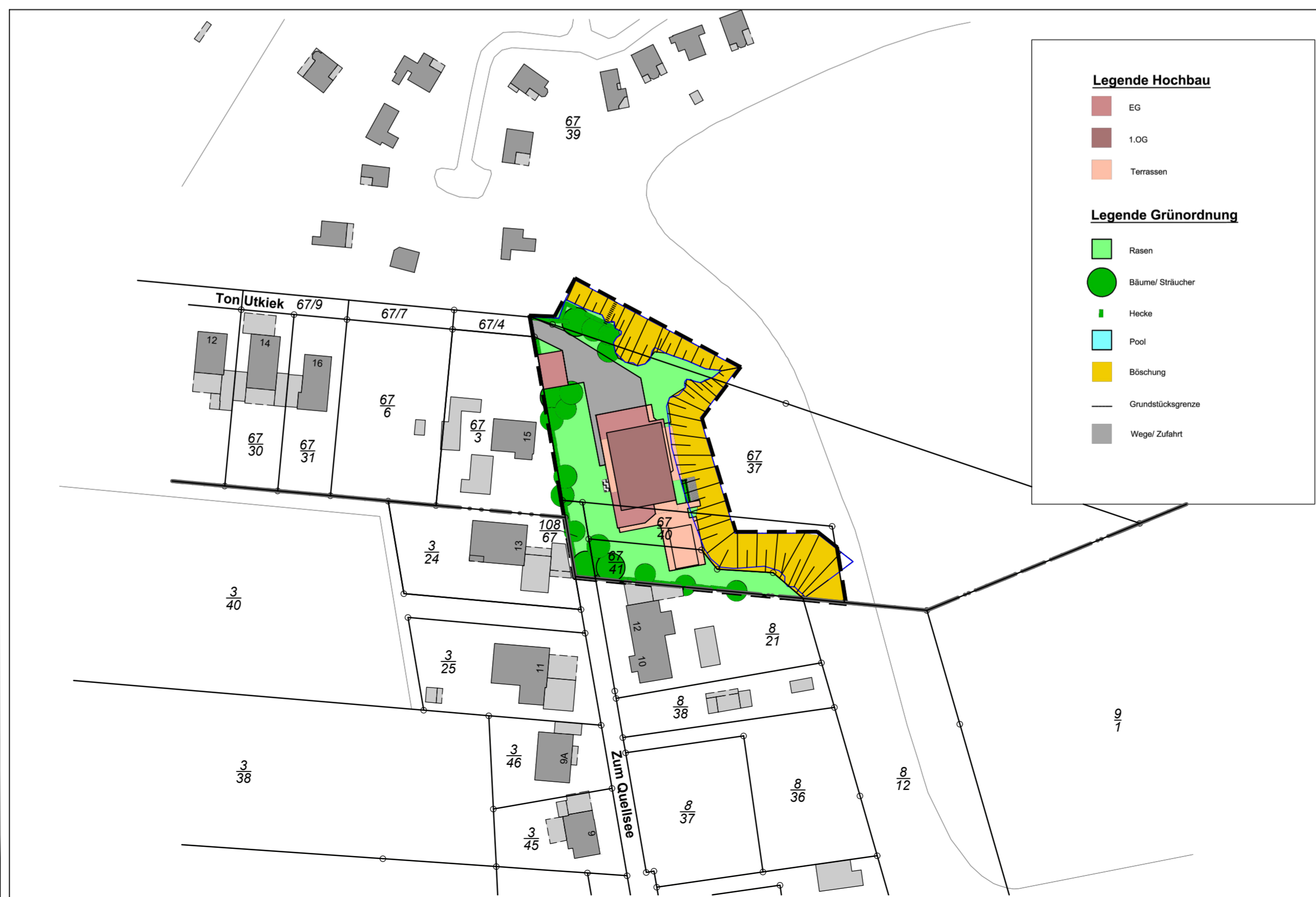
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Osterholz-Scharmbeck eingesehen werden.

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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).



## Vorhaben- und Erschließungsplan



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 205

## Stadt Osterholz-Scharmbeck

### "Am Quellsee"

zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4a "Ohlenstedter Quellsee – Neuaufstellung, 1. Änderung"

- Vorentwurf -



#### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat der Osterholz-Scharmbeck diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 205 "Am Quellsee", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck, den .....

(Rohde)  
Bürgermeister

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 205 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Osterholz-Scharmbeck, den .....

(Rohde)  
Bürgermeister

#### Planunterlage

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



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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den .....

(ObVI Carsten Bruns)

#### Planverfasser

Der Entwurf des VorhabenbezogenenBebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

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

Bremen, den 30.07.2019 / 23.10.2019

(instara)

#### Öffentliche Auslegung

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

Osterholz-Scharmbeck, den .....

(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 ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck, den .....

(Rohde)  
Bürgermeister

#### Inkrafttreten

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

Osterholz-Scharmbeck, den .....

(Rohde)  
Bürgermeister

#### 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