

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. 0,3 Grundflächenzahl / GRZ

z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R: Fuß- und Radweg, M: Mischverkehrsfläche)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen (G: Wegegrün, W: Wallhecke)

Private Grünflächen (S: Schutzgrün)

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

Zu erhaltender Baum (siehe textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (LB geschützter Landschaftsteil)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

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

Gesondert gekennzeichnete Flächen (Kronenbereich der geschützten Bäume)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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).

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Firsthöhe wird im Allgemeinen Wohngebiete auf 9,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). 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 Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt maximal 20,0 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO). An die Hauptgebäude angebaute Garagen oder Carports werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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.

5. Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen (Schutzbereich der Wallhecken bzw. zur Erhalt festgesetzten Gehölzbestände) 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 Bau NVO). Bodenauffüllungen sind ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig. Ausgenommen sind Punktfundamente für Grundstückseinfriedungen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.1 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Nummer 1 (GFL 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss des Regenrückhaltebeckens an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden

- die jeweiligen Anlieger,
- die Gemeinde,
- die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

6.2 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Nummer 2 (GFL 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden

- die jeweiligen Anlieger,
- die Gemeinde,
- die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

7. Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wegegrün“ ist eine Hainbuchenhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

8. Private Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.

9. Erhalt von Einzelbäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

10. Anpflanzen von Einzelbäumen

Innerhalb der Mischverkehrsfläche sind 7 mittelkronige hochstämmige Laubbäume der GALK-Liste (Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e.V.) in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung / Wallhecken

11.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf der westlichen Seite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ eine Baum-Strauch-Wallhecke neu anzulegen und durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Der Erdwall ist mit einer Höhe von etwa 0,6 m, einem Wallfuß von etwa 2,5 m sowie einer Kopfbreite von etwa 0,5 m herzustellen. Auf dem Wall ist eine einreihige Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste anzulegen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 4 Pflanzen gleicher Art mit einem Pflanzabstand von 1,0 m zu pflanzen. Innerhalb der Hecke sind zudem auf dem Wallkopf 2 Stieleichen (Quercus robur) in einem Abstand von 10 m bis 12 m zu pflanzen.

Pflanzliste: Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Feldahorn (Acer campestre), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Pflanzqualität verpflanzt, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm Die Pflegemaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11.2 sind erstmals nach 10 Jahren nach der Neuanlage der Strauch-Wallhecke durchzuführen.

11.2 Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wallhecke“ sowie im Randbereich der Fläche für die Wasserwirtschaft sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

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 Einzelbäume innerhalb der Wallhecken. Sie sind als Überhälter zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Die Pflegemaßnahme wiederholt sich alle 10 bis 15 Jahre.

11.3 Der Fuß- und Radweg darf unterhalb der Baumkrone nur mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20).

Nachrichtliche Hinweise / Hinweise

1. Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurden Luftbilder zur militärischen Altlastenerkundung nicht bzw. nicht vollständig ausgewertet. Hinweise auf militärische Altlasten im Plangebiet liegen nach Auswertung von lokalen Quellen nicht vor. Gleichwohl kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

2. Altlasten

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altlastlagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

4. Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt die „Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Osterholz-Scharmbeck“.



Im gesamten Plangebiet gilt:

5. 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 Nachwuchs nicht behindert wird.

6. Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- wildlebenden 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,
- 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

7. Biotopschutz

Bei dem in der Planzeichnung gekennzeichneten gesetzlich geschützten Biotop GB OHZ 4038 handelt es sich um mesophiles Grünland. Gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NAGBNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Biotops führen können, verboten.

Der Landkreis Osterholz hat für die Inanspruchnahme und Beseitigung des besonders geschützten Biotops GB OHZ 4038 eine Ausnahme von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes (§ 30 Abs. 1 i.V. m. Abs. 3 BNatSchG) erteilt, soweit dessen Inanspruchnahme gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (nicht für sonstige Maßnahmen) erforderlich ist und die in der Begründung genannte Ausgleichsmaßnahme auf der externen Kompensationsfläche vor Inanspruchnahme des besonders geschützten Biotops rechtlich und faktisch abgesichert und spätestens mit Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotops durchgeführt wird.

8. Vorschriften

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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)

1. Dachgestaltung

1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung der Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer muss mindestens 30° betragen. Ausgenommen sind die Krüppelwälder von Krüppelwalmdächern, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Erker, Vordächer).

1.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für die Dacheindeckung der Hauptgebäude nur Tonziegel, Betondachsteine, Dachbegrünungen und Solaranlagen zulässig. Engobierte Betondachsteine sind zulässig, jedoch keine glänzend glasierten Tonziegel und glänzend engobierten Betondachsteine.

1.3 Die Farbe der Tonziegel und Betondachsteine muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen:

Rot/Rotbraun:

RAL 2001 Rotorange

RAL 3000 Feuerrot

RAL 3002 Karminrot

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

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports extensiv zu begrünen, wenn sie eine Dachneigung von weniger als 25° aufweisen.

2. Einfriedungen

Innerhalb des Plangebietes sind Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von Gehölzhecken heimischer Arten (z. B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche) zulässig. Begleitend zu den Hecken sind Stabgitterzäune aus Metall oder Senkrechtlattenzäune aus Holz bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

3. Begrünung der nicht überbaubaren Gartenflächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kies- und Schotterbetten ist dabei unzulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO).

4. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.

Bebauungsplan

210

Stadt Osterholz-Scharmbeck

"Südlich Rainstraße"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 68 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck diesen Bebauungsplan Nr. 210 "Südlich Rainstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck, den

(Rohde)

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 210, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Osterholz-Scharmbeck, den

(Rohde)

Bürgermeister

Planunterlagen

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

© Jahr 2021 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 Carsten Bruns)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vahner Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax: (0421) 43 57 9-4
28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 30.09.2021 / 01.02.2023

(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 § 13b BauGB i. V. m. § 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

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 § 13b BauGB i. V. m. § 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

18(2) geändert worden ist.

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.
Stadt Osterholz-Scharmbeck

210