

# 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. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ

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

o offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

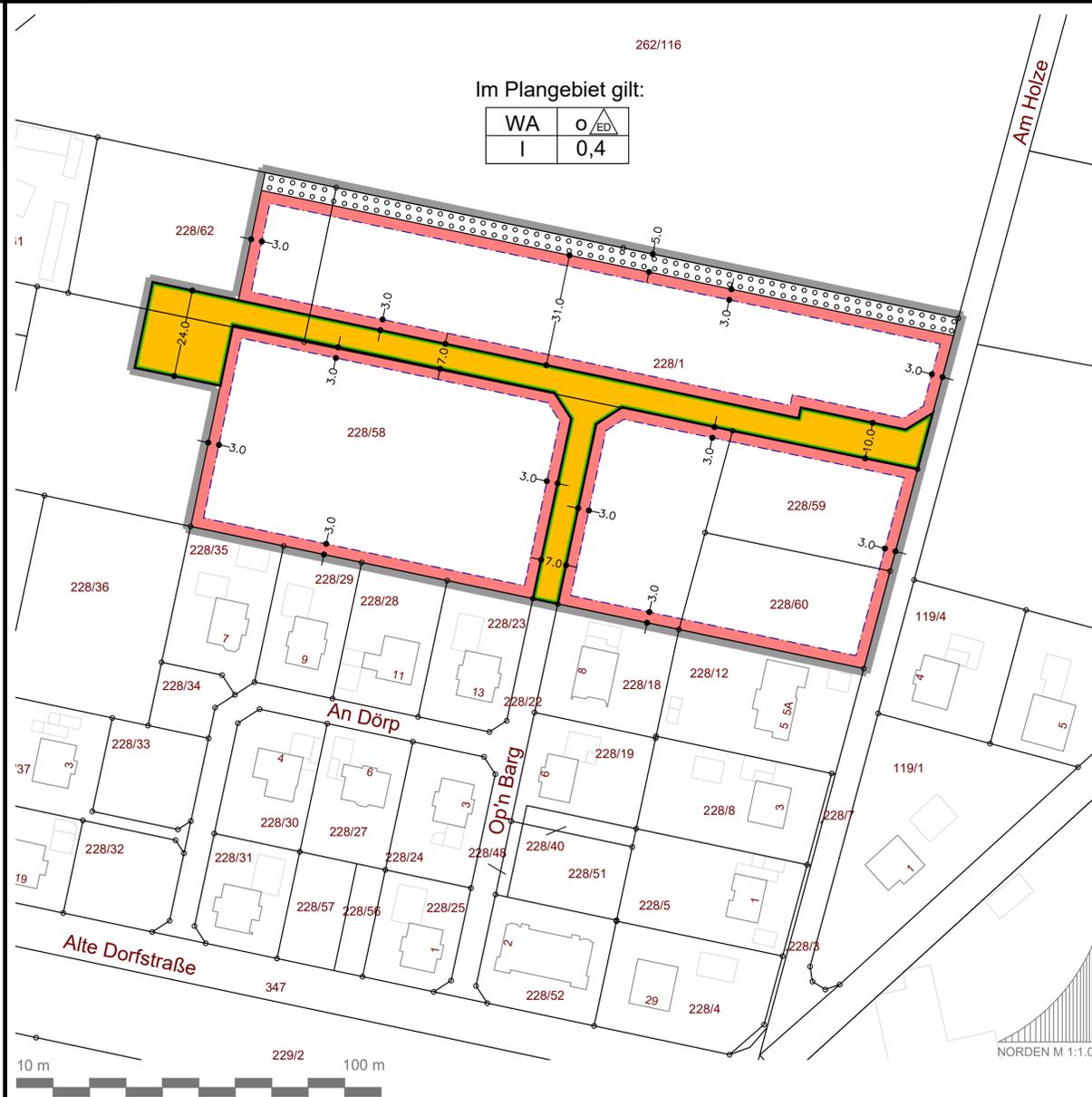
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellensind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Sockelhöhen**  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf maximal 0,5 m Höhe festgesetzt. 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).
- Grundflächenzahl**  
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Nebenanlagen**  
Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) sind parallel zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Größe der Baugrundstücke**  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser auf 700 m<sup>2</sup>, für Doppelhäuser auf 400 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**  
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Grünordnung**
  - Fläche zum Anpflanzen**  
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Breite von 5 m eine 3-reihige Strauch-Baumhecke zu pflanzen. Reihenabstand: 1,5 m, Abstand der Sträucher und Bäume in der Reihe: 1,5 m, Arten und Qualitäten:  
Bäume: Eberesche (Sorbus aucuparia), Buche (Fagus sylvatica), Sand-Birke (Betula pendula), Stiel-Eiche (Quercus robur) als 3 x verplanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm in 1 m Höhe  
Sträucher: Faulbaum (Rhamnus frangula), Holunder (Sambucus nigra), Ohr-Weide (Salix aurita), Weißdorn (Crataegus monogyna) als verplanzter Strauch mit 3 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm.  
Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Osterstedt innerhalb von einem Jahr nach Herstellung der Erschließungsanlagen. Die Anpflanzung ist von der Gemeinde Osterstedt dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
  - Straßenbäume**  
Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 8 standortgerechte Laubbäume (Arten: Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Winter-Linde (Tilia cordata), Vogelbeere (Sorbus aucuparia) oder Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 14 - 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Osterstedt im Zuge des Straßenendausbaus. Die weitere Pflege und Entwicklung obliegt ebenso bei der Gemeinde. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an gleicher Stelle zu ersetzen.



Im Plangebiet gilt:

WA	O/ED
I	0,4

## Örtliche Bauvorschrift

- Dachgestaltung**
  - Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern, Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), überdachte Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
  - Innerhalb des Plangebietes sind nur Dacheindeckungen in roten, rotbraunen und schwarzen Farbtönen zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), überdachte Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes. Hiervon ausgenommen sind Laubhecken.
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**  
Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).**

**Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).**

# Bebauungsplan

9

## Gemeinde Osterstedt

### "Alte Dorfstraße II"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -



#### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Osterstedt diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Alte Dorfstraße II", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Osterstedt, den .....

(Ringen)  
Bürgermeisterin

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Osterstedt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Osterstedt, den .....

(Ringen)  
Bürgermeisterin

#### Planunterlage

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

© Jahr ..... LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion .....

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.

..... den .....

(Unterschrift)

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

**instara**  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de  
Fax: (0421) 45 46 9-4 E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 26.09.2018

(instara)

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Osterstedt 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 Bebauungsplans mit der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Osterstedt, den .....

(Ringen)  
Bürgermeisterin

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Osterstedt 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.

Osterstedt, den .....

(Ringen)  
Bürgermeisterin

#### Inkrafttreten

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

Osterstedt, den .....

(Ringen)  
Bürgermeisterin

#### 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.

Osterstedt, den .....

(Ringen)  
Bürgermeisterin

#### Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Osterstedt, den .....

(Ringen)  
Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.  
Gemeinde Osterstedt

9