

Bebauungsplan Baugebiet Windhornsfeld

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerklärung v. 1992)

Art der beauflegten Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der beauflegten Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Zd, 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
Zd, 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Zd, 2 Woi maximale Wohnflächen

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

B Bauweise der Bauweise (siehe textuelle Festsetzungen)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauNVO)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung

des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung

des Wasserabflusses (RRB / Regenrückhaltebecken)

Flächen, Nutzungsbedingungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege

und zur Entfaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 4 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Beepflanzungen (siehe textuelle Festsetzungen)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung

des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen

1. Art der beauflegten Nutzung

Die im Allgemeinen Wohngebietssatz nach Art. 2 des BauNVO vorgesehenen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind:

- Anlagen für Wohnzwecke,
- Gartenbaubetriebe und
- Tierhaltungen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsgebietes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 10 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) regelt sich nach der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (vgl. Planzeichnung). Im Einzelnen gelten folgende Obergrenzen:

Zahl der Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen

Z = I 9,00 m

Z = II 11,50 m

Als Bezugsfläche gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Ein- oder Zweifahrstraßen.

Hinweis: Obergrenze ist die Höhe der Oberkante des Grundstückes (§ 10 Abs. 1 BauNVO).

3. Abweichende Bauweise

3.1 In der abweichenden Bauweise sind in dem WA 1 die Gebäude als Ein- oder Doppelhäuser mit

weiliger Grundstücke zu errichten. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt für Einhäuser maximal 9,00 m und

für Doppelhäuser maximal 11,50 m (z. B. 12,50 m je Doppelhaushälfte) (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3.2 In der abweichenden Bauweise sind in dem WA 2 die Gebäude als Ein- oder Doppelhäuser mit weilerer Grundstücke zu errichten. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 20 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Höchsterzulässige Zahl der Wohnungen

4.1 Im Falle des WA 1 sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauNVO). Besteht

ein Baukörper aus mehreren selbständig nutzbarren Gebäuden, sind für dieses Baukörper insgesamt maximal

2 Wohnungen zulässig.

4.2 Im Falle des WA 2 sind maximal 8 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauNVO).

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Hinblick auf den Erhalt und die Pflege von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beepflanzungen ist spätestens in

der auf der Flurkarte folgenden Planzeichnung durch den Vorhabenträger ein 1,0 m hoher

Erdaufbau auszuscheiden und eine Beepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen und Gehäusen entsprechend

der nachfolgenden Artenliste und Qualität vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO).

Artenliste:

Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelbeere (Prunus avium), Elsenerle (Salix caprea), Hainbuche (Fragaria vesca),

Ahorn (Acer platanoides), Ahorn (Acer sp.), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica),

Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica),

Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica),

Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica),

Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica),

Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica),

Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica),

Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica),

Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica),

Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica),

Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica),

Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica),

Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica),

Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica),

Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica),

Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica),

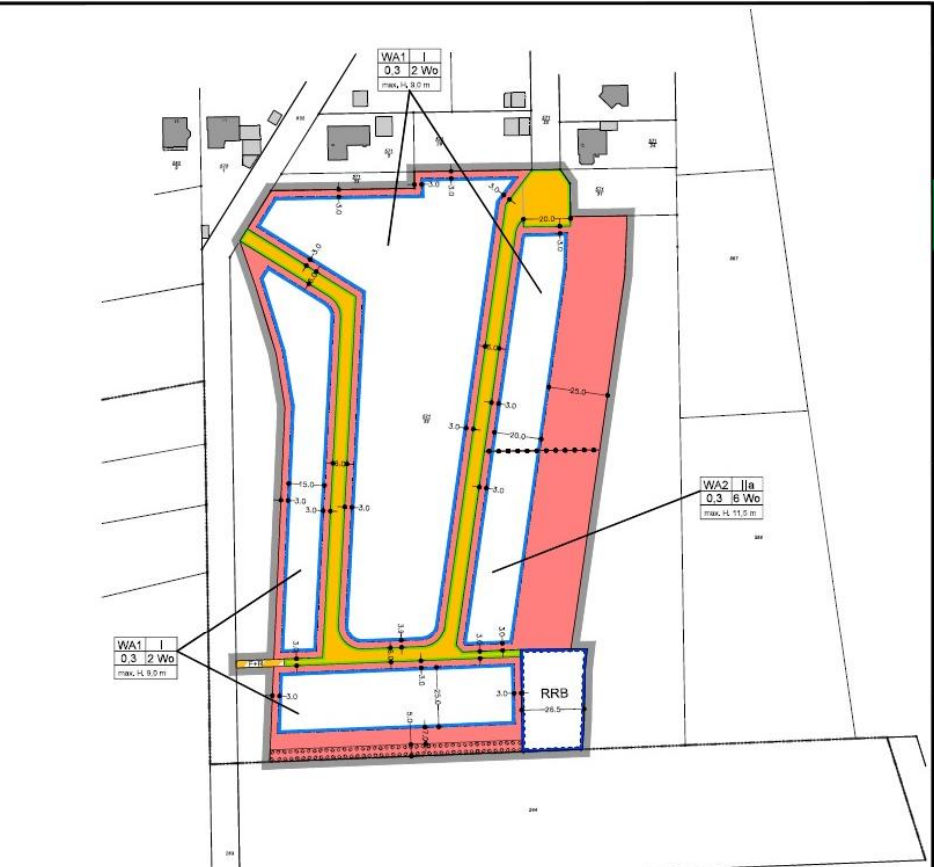
Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica),

Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica),

Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica),

Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica),

Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica),



Nachrichtliche Hinweise

1. Besondere Artenschutz

- Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Naturschutzgesetz ist es verboten:
 - Wildlebende Tiere 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.
 - Wildlebende Teile der streng geschützten Arten oder der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wandlungszeiten abzufangen, zu schaden, eine erhebliche Störung herbeizuführen, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der besagten Population einer Art verschlechtert.
 - Fangvorrichtungen oder Ruhestellen 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.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Naturschutz) sind zu beachten. Werden Verbotshandlungen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (§ 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz) begangen, wird die Bestrafung nach § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz bei der Urteilsverkündung festgestellt.

2. Archaische Denkmalpflege

Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder fragmentarische Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonfigürchen, Hügelgräber, Steinmetzwerk, Fundamente von Gebäuden, Münzen, Keramik, Knochen, Eisen- und Bronzegegenstände, etc.) festgestellt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu melden und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landesarchivs unverzüglich gemeldet werden. Maßgeblich ist die Prüfung der Lage der Anlagen oder der Untermauern.

3. Erhaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrenzkübeln

Entsprechend § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen von Baugrenzkübeln als Grünflächen anzulegen. Die Baugrenzkübel müssen auf diesen Flächen der Anzahl an Vegetation überlassen, in diese Bäume/Büschel, Sträucher, Stauden, Blumen, etc. für in der Regel, der Vegetation überlassen untergeordnetem Maße zulässig. Sinnvoll sind eine Ornatmentgestaltung gem. § 79 NBauO oder, die genehmigt werden kann.

4. Ablagerungen und Abläute

Gemäß Abs. 3 des Landesarchivgesetzes des Landesarchiv sind in Planungsbereichen für Baugebiete und für andere nicht bauliche Anlagen im Zuge von Baumaßnahmen Maßnahmen zur Ablagerung und Abläute (Bodenabfuhr, Beseitigung von Boden, etc.) zu treffen. Diese Maßnahmen sind im Rahmen der Baugrenzkübel zu berücksichtigen.

5. Miltäre Anlagen

Für das Flurbildung werden Luftbilder zur miltäreischen Abschaltung nicht bzw. nicht vollständig ausgewertet. Hinweise auf miltäreische Anlagen im Flurbildungsbereich liegen nach Auswertung von Luftbildern nicht vor. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass keine Kampfmittelbelegung vorliegt. Sollten bei am Bauwerk anliegenden Land- und Luftbildern wie z. B. Granaten, Panzerabwehr, etc. Mienen oder Munition gefunden werden, ist umgehend die zuständige Miltäreische Behörde, das Ortskommando oder der Bundeswehr zu melden. Es ist von einer Gefährdung durch Kampfmittel abgesehen zu berücksichtigen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° sind zu begrenzen. Ausgenommen von der Einschränkung zur Dachneigung sind Flachdächer, Walldächer, untergeordnete Gebäude (z. B. Carport, Vorstufen, Garagen und Heberanlagen) in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.

2. Ordnungsvorgaben gegenüber örtlichen Bauvorschriften

Gemäß § 10 Abs. 3 NBauO handelt es sich um eine Vorschrift, wenn die örtliche Bauvorschrift zuzustimmen, die Ortsumgekleidung können gemäß § 10 Abs. 3 NBauO mit einer Gebäude genehmigt werden.

Bebauungsplan

53

Gemeinde Hambergen

"Windhornsfeld"

mit örtlicher Bauvorschrift - Satzungsfassung -



Präsident

Auftraggeber

Auftragsbeschreibung

Planunterlage

Herabgeber

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Inkrafttreten

Verfäugung von Vorschriften

Regelung

Beauftragte für Stadt- und Raumplanung GmbH

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Beauftragte Nr. 53

Gemeinde Hambergen, Postfach 12729, 27480 Osterholz-Scharmbeck, E-Mail: 043 91 211-2211



Aufteilungsplan Baugebiet Windhornsfeld



Grundstücks- Größen und Preise

Baugebiet Windhornsfeld

Nr.	Flurstück	Größe m ²	m ² -Preis	Grundstückspreis
1	571/55	1.146	140,00 €	160.440,00 €
2	571/54	1.147	140,00 €	160.580,00 €
3	571/53	1.147	140,00 €	160.580,00 €
4	571/52	1.147	140,00 €	160.580,00 €
5	571/51	4.090	reserviert	
6	571/48	843	140,00 €	118.020,00 €
7	571/47	840	140,00 €	117.600,00 €
8	571/46	840	140,00 €	117.600,00 €
9	571/45	840	140,00 €	117.600,00 €
10	571/44	854	140,00 €	119.560,00 €
11	571/39	735	140,00 €	102.900,00 €
12	571/38	716	140,00 €	100.240,00 €
13	571/37	702	140,00 €	98.280,00 €
14	571/36	693	140,00 €	97.020,00 €
15	571/35	988	140,00 €	138.320,00 €
16	571/42	852	140,00 €	119.280,00 €
17	571/41	820	140,00 €	114.800,00 €
18	571/68	847	140,00 €	118.580,00 €
19	571/67	775	140,00 €	108.500,00 €
20	571/66	802	140,00 €	112.280,00 €
21	571/65	765	140,00 €	107.100,00 €
22	571/64	729	140,00 €	102.060,00 €
23	571/63	696	140,00 €	97.440,00 €
24	571/62	731	140,00 €	102.340,00 €
25	571/61	727	140,00 €	101.780,00 €
26	571/60	734	140,00 €	102.760,00 €
27	571/59	735	140,00 €	102.900,00 €
28	571/58	738	140,00 €	103.320,00 €
29	571/57	918	140,00 €	128.520,00 €
30	571/56	1.057	140,00 €	147.980,00 €