

Planzeichenerklärung (gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)	
	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; gesetzlich geschütztes Biotop GB 4038, siehe Hinweis Nr. 7)
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

- 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).
- 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 Fahrbahnhälfte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Bauweise**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 20,0 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO). An die Hauptgebäude angebaute Garagen oder Carports werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet.
- 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.
- Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen**
Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen (Schutzbereich der Wallhecken bzw. der zum 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 BauNVO). Bodenauffüllungen sind ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig. Ausgenommen sind Punktfundamente für Grundstücksneinfriedungen.
- 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).
- 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).

- Private Grünflächen**
Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Grundstücksneinfriedungen nicht zulässig.
- 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).
- 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.
- 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 verpfanzl, 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, die wiederholt 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).
- Externe Kompensation**
Auf einer 5.690 m² großen Teilfläche des Flurstückes 147/2, Flur 2 in der Gemarkung Hellsborn ist vom Grundstückseigentümer das sonstige feuchte Intensivgrünland (GIF) als mesophiles Grünland feuchter Standorte (GMF) zu entwickeln.
Dazu sind in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Vegetationsperiode folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Ausmagerung durch drei- bis viermalige Mahd ohne Ersatzdüngung über zwei Jahre, danach zweimalige Mahd.
- Die Mahd sollte im Zeitraum zwischen Juni und Oktober stattfinden, wobei die erste Mahd eines jeden Jahres nicht vor dem 15. Juni erfolgt. Die Mahd sollte von innen nach außen oder von einer zu anderen Seite durchgeführt werden. Das Mahdgut ist abzufahren.
- Anlage von mehreren Frässtreifen quer zur Bearbeitungsrichtung
- Mahdgutübertragung von einer Fläche mit artenreichem Vorkommen des Biotoptyps GMF oder alternativ: Schilfzsaal von Regioagut von feuchtem, mesophilen Grünland (Regioagut von Rieger Hofmann 02 Frischwiese/ Fettwiese, reine Blumenkomponente)
Als Sponderfläche für die Maßnahme Mahdgutübertragung würde sich die zur Bebauung vorgesehene Grünlandfläche im B-Plan 210 anbieten, die eine artenreiche Ausbildung des Biotoptyps Sonstiges mesophiles Grünland (GMS) ist. Allerdings sollten ergänzend noch Arten feuchter Standorte wie Wiesen-Schaumkraut (Cardamine pratensis), Kuckucks-Lichtnelke (Silene flou-cuculi), Kriechender Günsel (Ajuga reptans), Sumpf-Hornkröte (Lotus pedunculatus) und evtl. weitere mit angesät werden.
- Eine Beweidung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.
- Maßnahmen zur Bodenbearbeitung (z. B. Walzen, Schleppen) sind in der Zeit vom 20. März bis 15. Juni nicht zulässig.
- Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schilfzsaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nur mit der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15. Juni eines jeden Jahres.
- Die Nutzungs-/Pflegeaufgabe sowie eine Beweidung ist nicht zulässig.
- Dauerhafter Verzicht auf Düngung (incl. Gülle) und Pflanzenbehandlungsmittel. Sollte die Gabe von Düngern als Erhaltungsdüngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln notwendig werden, so ist dies vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen.
- Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
- Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden. Die Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.
- Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den dargestellten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz die Bewirtschaftungsauflagen geändert werden.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Nachrichtliche Hinweise / Hinweise

- 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, Panzerfauste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Altlasten**
Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagungen, Altablagungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.
- Archäologische Denkmalfolge**
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.
- Baumschutzsatzung**
Innerhalb des Plangebietes gilt die „Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Osterholz-Scharmbeck“.
- Wallhecken**
Gemäß § 22 Abs. 3 NdsSchG 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 Nachwachsen nicht behindert wird.
- Besonderer Artenschutz**
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
1. 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,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, 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 wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. 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 (BNatSchG) sind zu beachten. 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 Fallarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.
Vor Beginn von Rodungs- und Fallarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinterte Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.
Bestandsgebäude vor Durchführung von Abriss- oder Baumaßnahmen im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen zu überprüfen.
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmepflicht nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- Biotopterschutz**
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 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Biotopt führen können, verboten.
Der Landkreis Osterholz hat für die Inanspruchnahme und Beseitigung des besonders geschützten Biotopt GB OHZ 4038 eine Ausnahme von den Verboten des gesetzlichen Biotopteschutzes (§ 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 Biotoptes rechtlich und faktisch abgegolten und spätestens mit Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotoptes durchgeführt wird.
- Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Richtzettel der Stadt Osterholz-Scharmbeck eingesehen werden.
- Widmung der Straßen nach Niedersächsischem Straßengesetz (§ 6 Abs. 5 NStrG)**
Gemäß § 6 Abs. 5 NStrG gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Straßen sowie Fuß- und Radwege als öffentlich gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist.

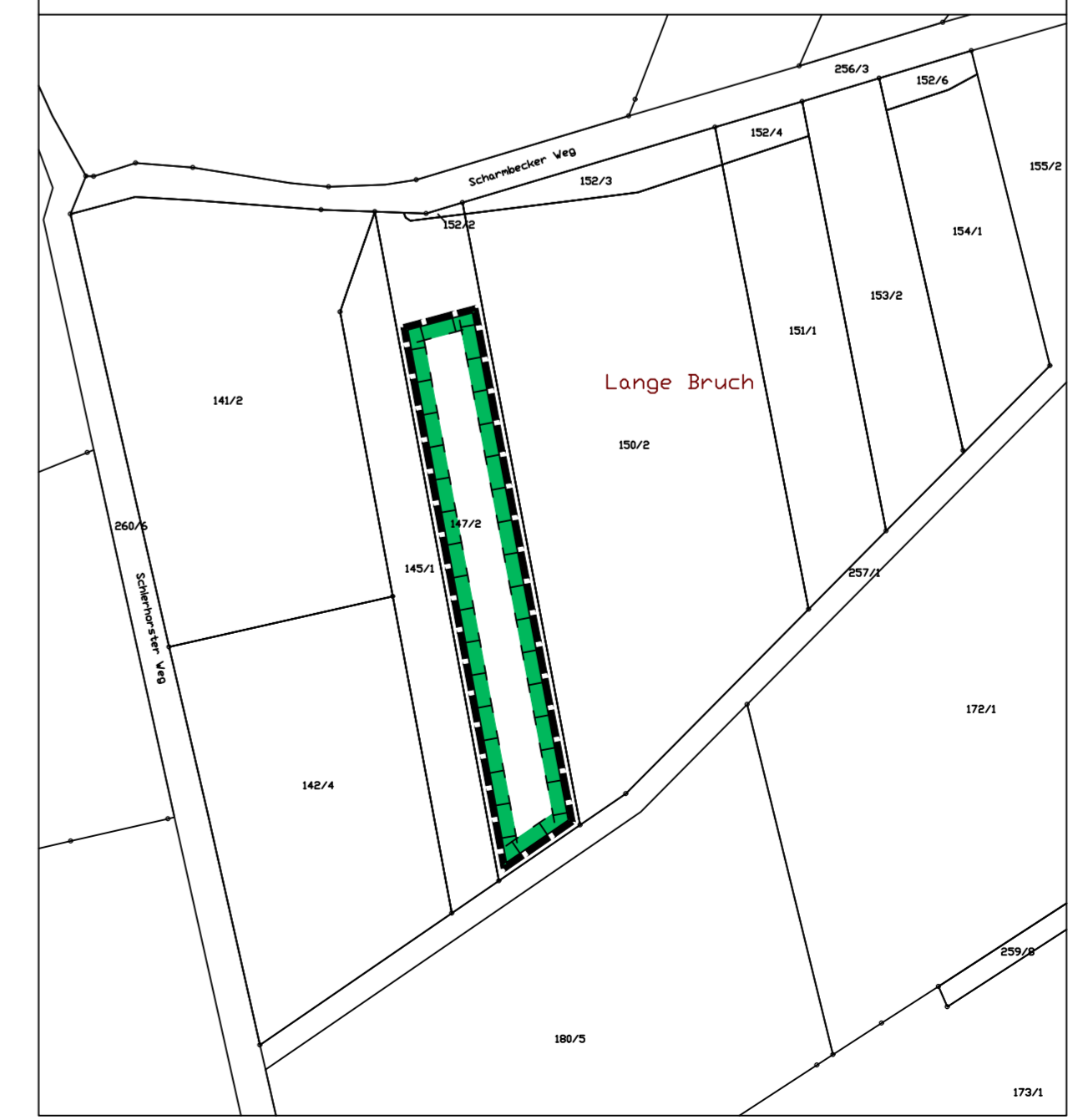
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 03.04.2012, zuletzt geändert geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107))
- 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 sowie die Krüppelwälder, 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.



- 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 3011 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
RAL 911 Graphitschwarz
- 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.
- Einfriedigungen**
Innerhalb des Plangebietes sind Grundstückseinfriedigungen 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.
- Begründung 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).
- 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.

Teilbereich B: Externe Kompensationsfläche



Bebauungsplan 210

Stadt Osterholz-Scharmbeck

"Südlich Rainstraße" mit örtlicher Bauvorschrift

- Abschrift -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 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 04.03.2025
L. S. gez. Rohde (Rohde) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am 07.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 210, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Osterholz-Scharmbeck, den 04.03.2025
L. S. gez. Rohde (Rohde) Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2020
LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.02.2020). 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 03.03.2025
L. S. gez. Bruns (ObVI Carsten Bruns)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Bremen, den 30.09.2021 / 01.02.2023 / 31.05.2023 / 06.02.2024 / 29.07.2024
Tel.: (0421) 43 57 8-0
Fax: (0421) 45 46 84
2309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de
gez. Lichtblau (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am 02.03.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.03.2023 bis 21.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Osterholz-Scharmbeck, den 04.03.2025
L. S. gez. Rohde (Rohde) Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am 29.02.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.03.2024 bis 19.04.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Osterholz-Scharmbeck, den 04.03.2025
L. S. gez. Rohde (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 19.12.2024 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck, den 04.03.2025
L. S. gez. Rohde (Rohde) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.03.25 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 08.03.25 rechtsverbindlich geworden.

Osterholz-Scharmbeck, den 11.03.25
L. S. gez. Rohde (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 Raumpfung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Stadt Osterholz-Scharmbeck
Bebauungsplan Nr. 210