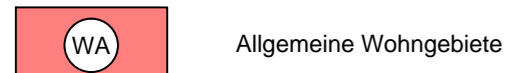


Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerklärung v. 1990)

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



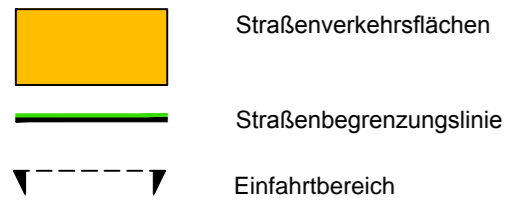
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

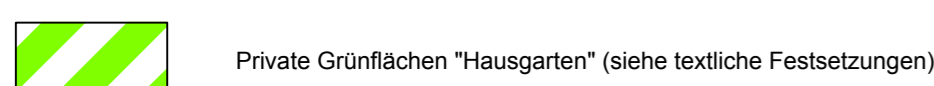
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

- a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- Baugrenze

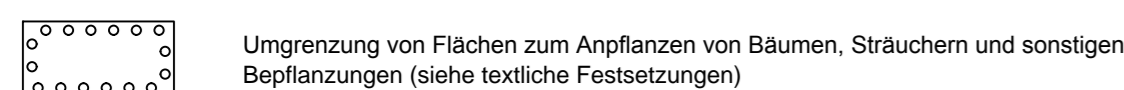
Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



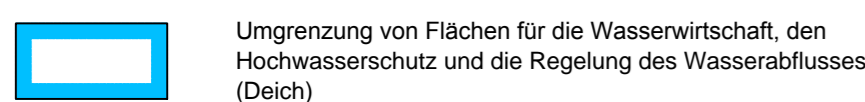
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



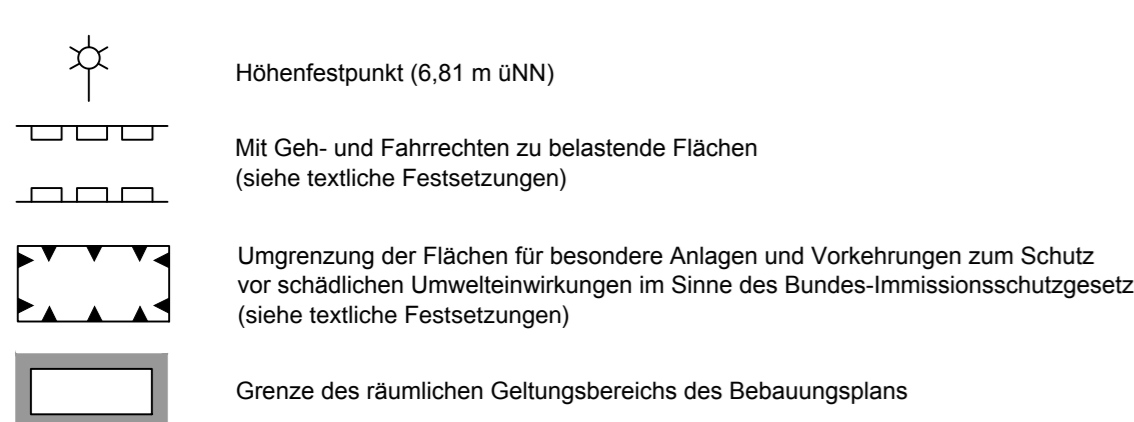
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



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



WA	III
0,4	a
max. Höhe baul. Anlagen: 12,5 m bezogen auf den Höhenfestpunkt	
469	145

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Die in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) - Gartenbaubetriebe und - Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Höhe baulicher Anlagen**
Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 12,5 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Dachaufbauten für Aufzüge) um bis zu 2,0 m sind zulässig (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt in der Riesstraße mit einer Höhe von 6,81 m üNN.
- Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**
3.1 Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
3.2 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- Grundstücksein- und Ausfahrten**
Grundstücksein- und Ausfahrten sind nur in dem dafür gekennzeichneten Ein- bzw. Ausfahrtbereich zulässig. Ausgenommen sind fuß- und radläufige Anbindungen an die Riesstraße.
- Grünordnerische Festsetzungen**
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine einreihige Hecke aus Laubgehölzen (Pflanzdichte: 4 Pflanzen pro lfd. m Hecke, Arten: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Rotbuche (Fagus sylvatica)) spätestens in der auf die Innuznahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Im südlichen Bereich sind zusätzlich innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durch den Vorhabenträger 5 Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm 12 - 14 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt), Arten: Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre)) spätestens in der auf die Innuznahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Private Grünfläche**
Die private Grünfläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ zu erhalten bzw. zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Sie dient darüber hinaus der Flächenbevorratung für zukünftige Deicherhöhungen sowie der Freihaltung der für den Deichverteidigungsfall erforderlichen Flächen. Eine Bepflanzung mit Bäumen ist aus Gründen des Hochwasserschutzes im Bereich der privaten Grünfläche nicht zulässig. Dem Zweck als Grünfläche dienende bauliche Anlagen sind innerhalb der Grünfläche lediglich in Form von:
- Terrassen (maximale Gesamtgröße aller Terrassen: 60 m²) und
- Gartenwegen
zulässig.
- Geh- und Fahrrecht**
Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dient der Bereitstellung der für den Deichverteidigungsfall erforderlichen Flächen. Begünstigt wird der zuständige Deichverband.
- Bedingte Zulässigkeit der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**
Alle innerhalb der privaten Grünfläche zulässigen baulichen Anlagen, die dem Zweck als Grünfläche dienen, sind nur bis zur Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung für die Erhöhung des Hammedeiches zulässig.

9. Immissionsschutz

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LPB gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 Ziffer 5 (Stand 11/1989) vorzusehen.

Lärmpegelbereich	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.)	
		Wohn- und Übernachtsräume	Bürräume und ähnliches [1]
II	56 - 60 dB	30	30
III	61 - 65 dB	35	30
IV	66 - 70 dB	40	35

1 An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 80 und 84 NBauO)

- Dachgestaltung**
1.1 Dachformen
Es sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdächer sowie angewalmte Dächer in Kombination mit Flachdächern mit Neigungen zwischen 20° und 48° zulässig. Für die Krüppelwalme von Krüppelwalmdächern sind auch steilere Dachneigungen zulässig.
1.2 Dachfarben
Die Dacheindeckung muss innerhalb der folgenden Farbspektren liegen: rot/rotbraun (RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 8004, 8012) oder grau/schwarz (RAL 7015, 7016, 7021). Weiterhin zulässig sind Farbtöne von Metalldächern, diese müssen allerdings metalltypische Oberflächen (z. B. Zink, Kupfer, Grünspan, Eloxiert) aufweisen.
1.3 Ausnahmen
Ausgenommen von der Festsetzung zur Dachgestaltung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer, Dachüberstände, Aufzugsschächte, Treppenhäuser), überdachte Balkone und Dachterrassen, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie begrünte Dachflächen und überdachte Stellplätze.
- Gestaltung der Außenfassaden**
2.1 Fassadenmaterialien und -farben
Als Material für die Außenfassaden baulicher Anlagen sind vorwiegend Verblend- bzw. Klinkermauerwerk in rot/rotbrauner Farbgebung (RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 8004, 8012) zu verwenden. Außerdem sind Putz-, Naturstein- und Zinkfassaden sowie farbige, zementgebundene Fassadentafeln zulässig.
2.2 Ausnahmen
Ausgenommen von der Festsetzung zur Fassadengestaltung sind Wintergärten, Eingangsvorbauten, untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden.
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 befindet sich innerhalb eines Bereiches, der zu frühgeschichtlicher Zeit bereits einen beliebten Siedlungsplatz darstellte. Aus diesem Grund besitzt das Gebiet für die Archäologie eine besondere Bedeutung. Insofern sind Bodendenkmale im Plangebiet zu vermuten. Bodenarbeiten im Geltungsbereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 13 des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Die Genehmigung kann Nebenbestimmungen über die Suche, die Planung und Ausführung der Grabung, die Behandlung und Sicherung der Bodendenkmale, die Dokumentation der Grabungsfunde, die Berichterstattung und die abschließende Herrichtung der Grabungsstätte und auch den Sachverstand der Arbeiten enthalten. Es gilt das Verursacherprinzip. Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodendenkmale) sind, so ist dies unverzüglich der Gemeinde, dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen.

Satzung über den Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ritterhude
Auf die Satzung über den Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ritterhude wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Satzung sind im Plangebiet zu berücksichtigen.

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung in der Fassung vom 19.05.2011.
Es gilt das BauGB in der Fassung vom 22.07.2011.

Gemeinde Ritterhude
"Landrat Evers / Riesstraße"



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Hambergen diesen Bebauungsplan Nr. 45 "Landrat Evers / Riesstraße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Ritterhude, den
(Susanne Geils)
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ritterhude hat in seiner Sitzung am 06.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ritterhude, den
(Susanne Geils)
Bürgermeisterin

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© Jahr 2011 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung 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

(Thorenz & Bruns)
Öffent.best.Verm.-Ing.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahrer Straße 160
Tel.: (0421) 45 46 84
Internet: www.instara.de
28309 Bremen
E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 23.11.2011 / 17.02.2012 / 28.06.2012 / 16.05.2013 (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ritterhude hat in seiner Sitzung am 20.03.2012 dem Entwurf des Bebauungsplan 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 04.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.04.2012 bis 18.05.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ritterhude, den
(Susanne Geils)
Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ritterhude hat in seiner Sitzung am 27.03.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 30.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.04.2013 bis 10.05.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneute öffentlich ausgelegen.

Ritterhude, den
(Susanne Geils)
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ritterhude 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.

Ritterhude, den
(Susanne Geils)
Bürgermeisterin

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

Ritterhude, den
(Susanne Geils)
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.

Ritterhude, den
(Susanne Geils)
Bürgermeisterin

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Ritterhude, den
(Susanne Geils)
Bürgermeisterin