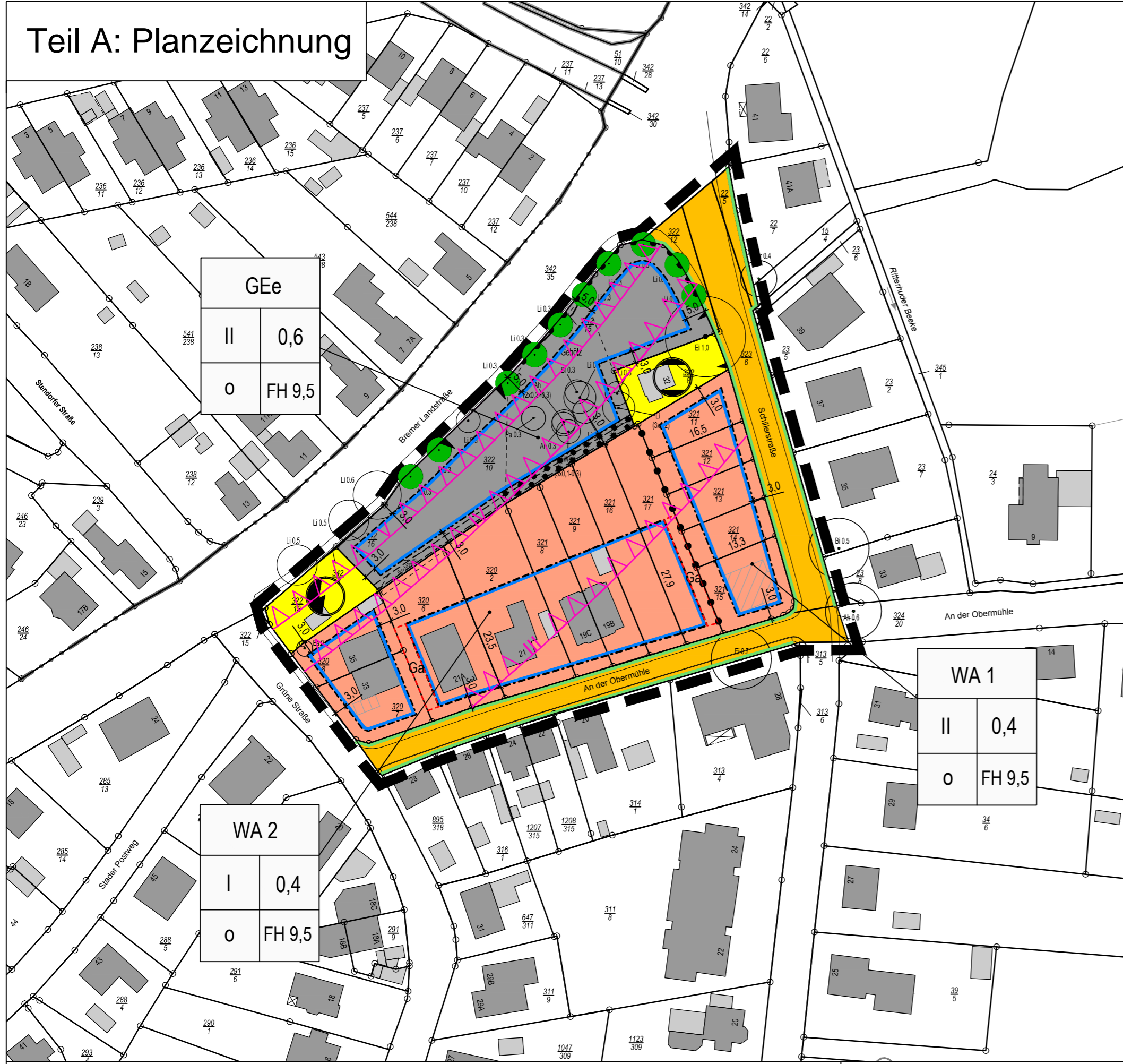


Teil A: Planzeichnung



Pflanzenliste

- Strücker:**
Hartriegel (Cornus mas)
Haselnuss (Corylus avellana)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Hundsrose (Rosa canina)
Grauweide (Salix cinerea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wasser-Schneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna / laevigata)
- Pflanzqualität:**
2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

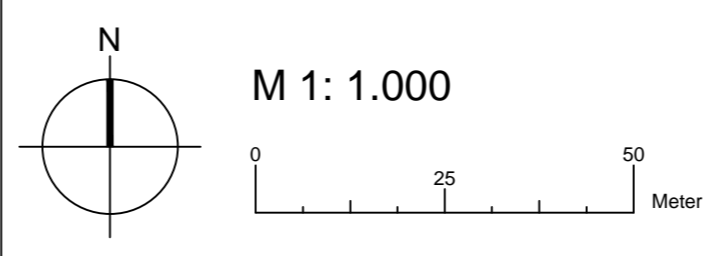
Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576).

Quelle: Auszug aus den Geodatenbasistaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, RD Osterndorf, Katasteramt Osterholz-Scharmbeck

© 2015

LGLN
Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA 1** Allgemeines Wohngebiet mit lfd. Nummer (§ 4 BauNVO)
- GEE** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
- TH 12 Traufhöhe des Hauptdaches in Meter über Bezugspunkt
- FH 6,5 Firsthöhe des Hauptdaches in Meter über Bezugspunkt
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche für Ein- und Ausfahrten
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5. Flächen für die Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für die Versorgung mit der Zweckbestimmung:
 - Elektrizität
 - Gas

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

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

- Ga** Flächen für Garagen
- Mit Leitungsrechten für die Leitungsträger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

8. Darstellungen ohne Normcharakter

- Bemaßung von Abständen in Metern
- Bestehender Baum mit abgekürzter Bezeichnung der Baumart und des Stammumfangs in Metern

9. Kennzeichnung (gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

- Lärmpegelbereiche mit Ziffer nach DIN 4109

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsgaststätten sowie Schnellgaststätten, die ganz oder teilweise über sogenannte Autoschalter verkaufen („Drive-In-Restaurants“), Lagerplätze und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig.

2.2 Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmittelle der vor der jeweiligen Fassade liegenden Straßenabschnitts der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der jeweiligen Mittelachse der Fassade.

3. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA und WA 2) sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Garagen zulässig.

4. Ein- und Ausfahrtsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Ein- und Ausfahrten zum eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind von der öffentlichen Verkehrsfläche Bremer Landstraße (B 74) nur innerhalb des festgesetzten Bereichs für Ein- und Ausfahrten zulässig.

5. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Versiegelungen nicht zulässig. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Je abgegangenem Baum ist ein neuer Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

5.2 Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen ist der dort vorhandene Gehölzstreifen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortheimischen Strüchern der Pflanzenliste in der angegebenen Qualität vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 In den mit Lärmpegeln gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung (erf. R'w,res) gemäß der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' einhalten:

- Im Lärmpegelbereich II gelten an den Außenfassaden für Wohnungen und Büroräume erf. R'w,res = 35 dB(A).
- Im Lärmpegelbereich III gelten an den Außenfassaden für Wohnungen erf. R'w,res = 35 dB(A) und für Büroräume erf. R'w,res = 30 dB(A).
- Im Lärmpegelbereich IV gelten an den Außenfassaden für Wohnungen erf. R'w,res = 40 dB(A) und für Büroräume erf. R'w,res = 35 dB(A).
- Im Lärmpegelbereich V gelten an den Außenfassaden für Büroräume erf. R'w,res = 40 dB(A).

An den der öffentlichen Verkehrsfläche „Bremer Landstraße“ abgewandten, südlichen Gebäudefassaden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung (erf. R'w,res) gemäß der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' um einen Lärmpegelbereich weniger anzusetzen.

Von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen kann unter Beachtung des jeweiligen Einzelfalles, ggf. durch Abschirmung vorgelagerter Gebäude, abgewichen werden. Dabei ist ein schalltechnischer Einzelnachweis auf Grundlage der DIN 4109 erforderlich.

6.2 In dem WA sind die Grundrisse von Wohnungen so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der der öffentlichen Verkehrsfläche „Bremer Landstraße“ abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungöffnungen oder ein Belüftung mittel raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) sind ebenfalls auf der der öffentlichen Verkehrsfläche „Bremer Landstraße“ abgewandten Gebäudeseite anzurorden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 80, 84 NBauO)

1. **Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
In den WA sind die sichtbaren Außenwände der Hauptgebäude in rot bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013) oder in hellem Putz zu gestalten. Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, können für bis zu 25 vom Hundert der Fläche jeder Fassadenseite andere Materialien und Farben verwendet werden.

2. **Dachgestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
In den WA sind Dächer bei Hauptgebäuden als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30-45° auszubilden. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ist auch eine geringere Dachneigung von 25-30° zulässig. Die tragende Konstruktion der Dächer von Hauptgebäuden ist so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.

3. **Dacheindeckung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
Zur Dacheindeckung sind bei Verwendung von Tonziegeln und Betondachsteinen nur nicht glänzende, unglasierte Tonziegel und Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun oder Grau bis Anthrazit (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013, 7039, 7043) zulässig.

4. **Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung als Flachwerbeanlagen zulässig. Großwerbetafeln, sowie Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe sind unzulässig. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. Ausnahmsweise können Schilder zugelassen werden die Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen und auf einer Tafel (Hinweisschild) zusammengefasst sind.

5. **Mülltonnen (§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)**
Die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenschränke sind mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen baulich einzubeziehen.

Hinweise

- Begründung:** Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.
- Bodendenkmäler:** 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.
- Kampfmittel:** Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Altablagerungen:** Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder andere Bodenverunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Osterholz zu benachrichtigen.
- Trinkwasserschutz:** Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserwerks Ritterhude, festgelegt durch Verordnung des Landkreises Osterholz vom 31.05.1983. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind einzuhalten.
- Baumschutz:** Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Ritterhude über den Schutz des Baumbestandes.
- DIN 4109:** Die DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' ist bei der Gemeinde Ritterhude im Rathaus (Baum!) einsehbar oder beim Beuth Verlag, Berlin zu beziehen.
- Schutz wildlebender Tiere:** Bäume und andere Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres nicht gefällt werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 hat der Rat der Gemeinde Ritterhude den Bebauungsplan Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ritterhude, den 09.12.2016

.....
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ritterhude hat in seiner Sitzung am 22.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Bremer Landstraße/Schillerstraße/An der Obermühle" beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2014 im Osterholzer Kreisblatt und der Norddeutschen bekanntgemacht worden.

Ritterhude, den 09.12.2016

.....
Bürgermeisterin

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003, S. 5). 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 09.12.2016

.....
Thorenz & Bruns
Öffentl. best.
Vermessungsingenieure

Planverfasser

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von:

BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Bremen, den 09.12.2016

.....
Büroinhaber

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ritterhude hat in seiner Sitzung am 14.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 "Bremer Landstraße/Schillerstraße/An der Obermühle" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 "Bremer Landstraße/Schillerstraße/An der Obermühle" mit Begründung hat vom 03.08.2016 bis zum 02.09.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ritterhude, den 09.12.2016

.....
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Ritterhude hat den Bebauungsplan Nr. 49 "Bremer Landstraße/Schillerstraße/An der Obermühle" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.12.2016 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Ritterhude, den 09.12.2016

.....
Bürgermeisterin

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 49 "Bremer Landstraße/Schillerstraße/An der Obermühle" am 17.12.2016 im Osterholzer Kreisblatt und der Norddeutschen öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 49 "Bremer Landstraße/Schillerstraße/An der Obermühle" ist damit am 17.12.2016 rechtsverbindlich geworden.

Ritterhude, den 19.12.2016

.....
Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 49 "Bremer Landstraße/Schillerstraße/An der Obermühle" sind

- die beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften,
- die beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Ritterhude, den

.....
Bürgermeisterin

Gemeinde Ritterhude

Landkreis Osterholz

Bebauungsplan Nr. 49

"Bremer Landstraße/Schillerstraße/
An der Obermühle"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtskarte mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (1:5.000)

URKUNDE

Planverfasser:

BPW baumgart+partner
stadt- und regionalplanung

Ostertorsteinweg 70-71 28203 Bremen fon 0421.70 32 07 office@bpw-baumgart.de
fax 0421.70 22 37 www.bpw-baumgart.de