

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

- MI** Mischgebiete
- SO** Sondergebiet "Menschen mit Unterstützungsbedarf"

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

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
- z.B. ① Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
- Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)
- Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)
- Höhenfestpunkt (18,20 m ü NNH)
- Gesondert gekennzeichnete Flächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Das Sondergebiet "Menschen mit Unterstützungsbedarf" dient der Unterbringung von Wohn- und Pflegeeinrichtung für Menschen mit Unterstützungsbedarf. Zulässig sind:
 - Wohn- und Pflegeeinrichtungen,
 - Einrichtungen der ambulanten Tagespflege,
 - Kleinflächige Verkaufseinrichtungen bis maximal 150 m² Verkaufsfläche,
 - Gastronomische und Dienstleistungseinrichtungen,
 - Räume für die Verwaltung der im Gebiet ansässigen Heimbetriebe,
 - Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume,
 - Erschließungswege,
 - Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen sowie Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen.
 - Die in Mischgebieten allgemein (§ 6 Abs. 2 BauNVO) bzw. ausnahmsweise (§ 6 Abs. 3 BauNVO) zulässigen Vergnügungststätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) beträgt

 - im Sondergebiet „Menschen mit Unterstützungsbedarf“ 10,50 m
 - im Mischgebiet 1 10,50 m
 - im Mischgebiet 2 und 3 8,50 m

Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 2,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (18,20 m NNH) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Abweichende Bauweise**

In 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).
- Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen**

Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
 - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern entsprechend nachfolgender Artenliste vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Artenliste: Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*).

Pflanzqualitäten:
Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 8-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe
Sträucher: mindestens die Pflanzqualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
Pflanzabstände 1,5 m x 1,5 m
Die Bepflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer in der auf den Rohbau folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 - Innerhalb der Stellplatzflächen ist pro 5 Stellplätze ein Laubbaum (z. B. Spitzahorn, Eberesche, Echte Mehlbeere; Qualität: Hochstamm, 8-12 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 - Innerhalb des SO-Gebietes sind an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen insgesamt 6 Bäume der Art Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*) anzupflanzen.

Pflanzqualitäten:
Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 8-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe
Die Bepflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer in der auf den Rohbau folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Erhalt von Einzelbäumen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Natürliche Abgänge sowie aus Gründen der Verkehrssicherung entfernte Bäume sind durch Nachpflanzungen mit Bäumen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Folgende Qualitäten sind zu pflanzen: Hochstamm 12-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Zulässigkeit von Versiegelungen, Versickerungsanlagen, Abgraben und Auftragungen
In den gesondert gekennzeichneten Bereichen sind jegliche Versiegelungen und die Anlage von Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen etc.) unzulässig sowie Abgraben und Auftragungen nur bis maximal 0,2 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 20 % der Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien, z. B. mit breiflügel verlegtem Natursteinpflaster, mit Rasengittersteinen, mit Schotterrasen o. ä. zu versehen.

8. Immissionsschutz

Für Gebäude, die neu errichtet und wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen: In dem mit Lärmpegelbereich V gekennzeichneten Bereich sind hausnahe Außenwohnbereiche unzulässig. Ansonsten ist eine Kompensation in Form von nicht offenbaren verglasten Vorbauten (verglaste Loggien oder Wintergärten) vorzunehmen.
In den mit Lärmpegelbereich III, IV und V gekennzeichneten Bereichen sind Schlaf- und Kinderzimmer an der westlichen Gebäudeseite anzuordnen. Ansonsten ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.
In den mit Lärmpegelbereich III, IV und V gekennzeichneten Bereichen sind für die Außenbauteile schutzbedürftige Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018, je nach Lärmpegelbereich einzuhalten.

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.)	
		Wohn- und Übernachtsräume	Büro- und ähnliche [1]
III	61 - 65 dB	35	30
IV	66 - 70 dB	40	35
V	71 - 75 dB	45	40

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

Im mit MI2*** gekennzeichneten Bereich sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Büroräume, Aufenthaltsräume) nicht zulässig. Ansonsten sind bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von nicht offenbaren verglasten Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, verglaste Balkone oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahmen) vorzusehen. Zu öffnende Fenster von nicht schutzbedürftigen Räumen (Flur, Bad, WC, abgeschlossene Küchen bis 15 qm, HWR) können in diesem Bereich angeordnet werden.

Baurechtsrechtliche Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 13.04.2012)

- Dachgestaltung**

Dacheindeckungen geneigter Dächer sind nur in gedeckter Farbgebung (rot, rotbraun, grau, schwarz) zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3012, 7015, 7106, 7021, 8004, 8012.
Glänzend lasierte bzw. glänzend engobierte Dachpfannen sind nicht zulässig.
Ausgenommen von der Festsetzung sind Nebenanlagen und Carports sowie Solaranlagen / Photovoltaikanlagen.
- Fassadengestaltung**

Als Fassadenmaterial für die Hauptgebäude ist nur roter Klinker oder verputztes Material in hellen Farbtönen wie weiß, beige und grau zulässig. Die Fassadenfarbe muss innerhalb der nachstehenden RAL-Farbspektren liegen: 1013, 1015, 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3013, 3016, 7035, 7044, 7047, 9003, 9010, 9016.
- 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

Archäologische Denkmalpflege
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 der Gemeinde, dem Landkreis Rotenburg (Wümme) als deren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfinden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

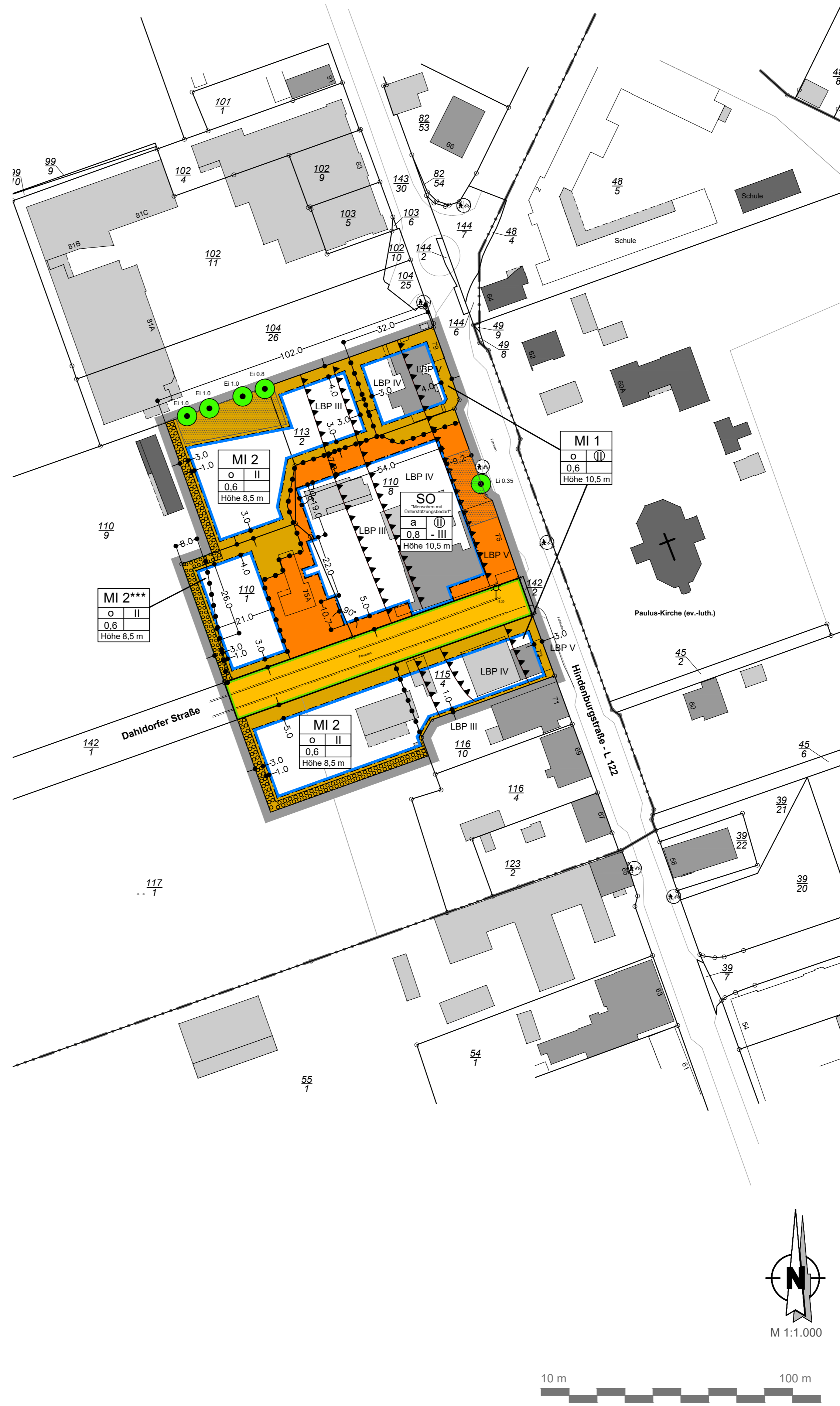
Kampfmittel
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten Kampf- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Mienen u. ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Besonderer Artenschutz
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
1. wild lebenden 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 wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ergänzende Hinweise

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
a) Rodungs- und Fällarbeiten 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 Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinterte Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.
b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung 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 Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
Die im Lärmgutachten aufgeführten DIN-Normen können bei der Gemeinde Gnarrenburg eingesehen werden.



Bebauungsplan

Gemeinde Gnarrenburg

"Tönjes"

(Zugleich teilweise Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 5 "Hindenburgstraße" und Nr. 5 II A „Hindenburgstraße - Ortszentrum Teil A“)

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 (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Gnarrenburg diesen Bebauungsplan Nr. 83 "Tönjes", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Gnarrenburg, den (Renken) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gnarrenburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Gnarrenburg, den (Renken) Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© Jahr 2020 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung 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.

Gnarrenburg, den O.b.v.I. Carsten Bruns

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vahner Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 46 44 E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 27.10.2020 (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gnarrenburg hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 ortsbüchlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gnarrenburg, den (Renken) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gnarrenburg 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.

Gnarrenburg, den (Renken) Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Gnarrenburg, den (Renken) 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.

Gnarrenburg, den (Renken) Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Gnarrenburg, den (Renken) Bürgermeister