

**Planzeichenerklärung**  
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 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)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R= Fuß- und Radweg)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)

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)
- 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)
  - siehe textliche Festsetzung 8.2

**Textliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Firsthöhe**  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in dem WA 1 auf 8,0 m und im WA 2 auf 7,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen 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 Fahrbahnmittelle der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
  - 2.2 Traufhöhe**  
In dem WA 2 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) 4,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmittelle der Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) können zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 3. Abweichende Bauweise**  
In der abweichenden Bauweise (a) sind Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20 m und die Länge der Doppelhäuser höchstens 25 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauGB). Die Errichtung von Doppelhäusern ist nur in Form von Baukörpern mit zwei selbständig nutzbaren Gebäuden zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO).
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**  
Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus oder je Doppelhaus zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig nutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 5. Garagen und Nebenanlagen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO).
- 6. Grundstückszufahrten**  
Pro Baugrundstück, das über die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsflächen erschlossen wird, ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,0 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- 7. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten Gehölzen (Hundsrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Wald-Hülse (Ilex aquifolium), Salweide (Salix caprea), Aschweide (Salix cinerea), Ohrweide (Salix aurita), Faulbaum (Rhamnus frangula), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), in der Qualität Strauch (Pflanzqualität mindestens verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm) zu bepflanzen. Die Pflanzabstände betragen 1,5 m x 1,5 m. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einem Abstand von maximal 20,0 m ergänzend Eichen (Quercus robur) in der Qualität Hochstamm mit 8-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe anzupflanzen. Die Bepflanzungen sind durch die Gemeinde in der auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

- 8. Immissionsschutz**  
Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen: Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im gekennzeichneten Bereich je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2016 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Plangebiet einzuhalten.
 

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A)
II	56 - 60 dB
III	61 - 65 dB
IV	66 - 70 dB
V	70 - 75 dB
- 8.2 Schlafräume**  
Bis zu einem Abstand von 40 m zur östlichen Plangebietsgrenze ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Ein Verzicht ist möglich, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudebeschimmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von ≤ 50 dB(A) nachts vorliegt.
- 8.3 Generelle Hinweise**  
Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch



**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Wds. GVBl. S. 739))
- 1. Fassadenmaterialien**  
Als Material für die Außenfassaden baulicher Hauptanlagen sind im Plangebiet nur Verblend- bzw. Klinkermauerwerk, Putz sowie Holz zulässig.
  - 2. Dacheindeckung**  
Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot, rotbraun, braun und anthrazit / schwarz zulässig. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), überdachte Stellplätze, Carports und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
  - 3. Anzahl der notwendigen Einstellplätze**  
Im Plangebiet sind entsprechend § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO pro Wohnung zwei Einstellplätze herzustellen.
  - 4. Gartengestaltung**  
Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind im Plangebiet - mit Ausnahme der Zufahrten, den Zugängen, den zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Grün-/Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von überwiegend mit Gesteinsmaterial verschiedener Körnung bedeckten Bodenflächen auf den Grundstücken ist unzulässig.
  - 5. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**  
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Nachrichtliche Hinweise**

- Archäologische Denkmalpflege**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
- Altlasten**  
Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.
- Kampfmittel**  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Mienen u.ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Beseitigung des Niederschlagswassers**  
Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gemeinsames Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.
- Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.**
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.**
- Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen können bei der Gemeinde Gnarrenburg eingesehen werden.

**Bebauungsplan** 87

**Gemeinde Gnarrenburg**

"Östlich des Schmiedeckers"

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. 87 "Östlich des Schmiedeckers", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Gnarrenburg, den .....  
(Breitenfeld) Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gnarrenburg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gnarrenburg, den .....  
(Breitenfeld) Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© Jahr 2021 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otenndorf

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.l. Meyer-Gatzke (Unterschrift)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara**  
Yahne Straße 180  
28309 Bremen  
Tel.: (0421) 45 37 40  
Fax: (0421) 45 46 84  
Internet: www.instara.de  
E-Mail: info@instara.de  
Bremen, den 24.11.2022 (instara)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gnarrenburg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gnarrenburg, den .....  
(Breitenfeld) Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gnarrenburg hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gnarrenburg, den .....  
(Breitenfeld) 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 .....  
(Breitenfeld) Bürgermeister

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

Gnarrenburg, den .....  
(Breitenfeld) 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 .....  
(Breitenfeld) Bürgermeister

**Beglaubigung**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Gnarrenburg, den .....  
(Breitenfeld) Bürgermeister

Gemeinde Gnarrenburg, B-Plan Nr. 87, "Östlich des Schmiedeckers", Proj.-Nr.: 27440208, CoGis-88 x 69 cm