

# PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Gnarrenburg diesen Bebauungsplan Nr. 89 "Nordöstlich der Lehmkuhlen", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Gnarrenburg, den

Bürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gnarrenburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 "Nordöstlich der Lehmkuhlen" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gnarrenburg, den

Bürgermeister

## 2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den

O.b.v.l.

## 3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 „Nordöstlich der Lehmkuhlen“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390  
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

Planverfasser

## 4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gnarrenburg hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 „Nordöstlich der Lehmkuhlen“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gnarrenburg, den

Bürgermeister

## 5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gnarrenburg hat den Bebauungsplan Nr. 89 "Nordöstlich der Lehmkuhlen" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Gnarrenburg, den

Bürgermeister

## 6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 89 "Nordöstlich der Lehmkuhlen" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Gnarrenburg, den

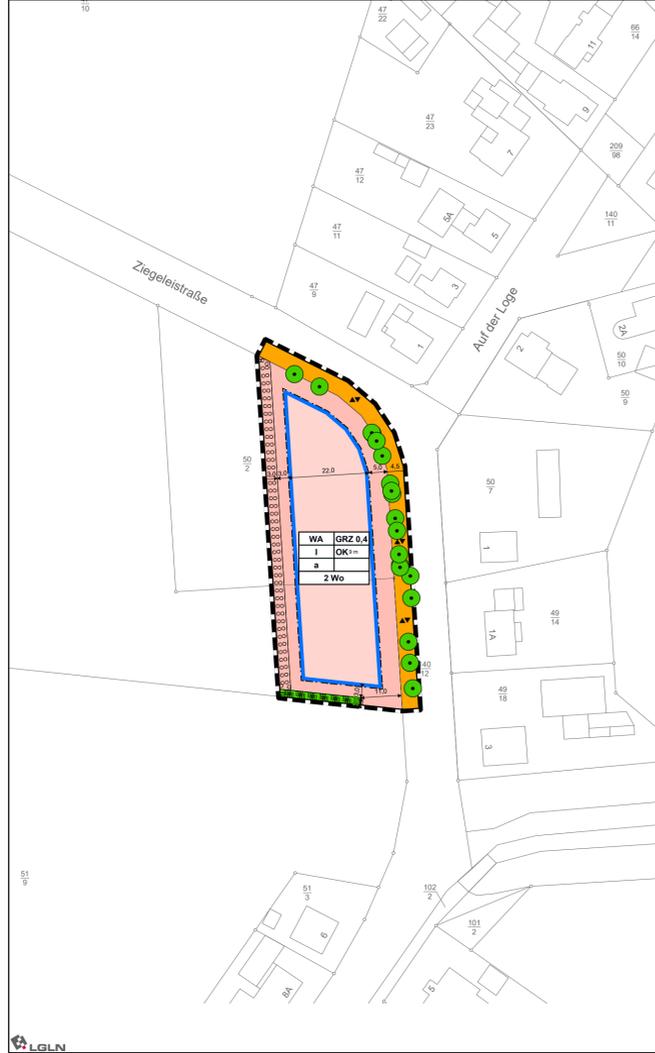
Bürgermeister

## 7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 89 "Nordöstlich der Lehmkuhlen" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Gnarrenburg, den

Bürgermeister



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe baulicher Anlagen die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) von 9 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

## 3. BAUWEISE (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)

In der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt maximal 30 m.

## 4. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

## 5. ZUFAHRTEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

Von der Ziegeleistraße ist je Baugrundstück die Anlage maximal einer Zufahrt mit einer Breite von bis zu 5 m zulässig.

## 6. ERHALT VON BÄUMEN (§ 9 (1) NR. 25B BAUGB)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch die Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm) Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

## 7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)

Innerhalb der 3 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<b>Bäume</b>		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<b>Sträucher</b>		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

\* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämmlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

**Pflanzverband:** Reihen- und Pflanzabstand 1,00 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

**Einzäunung:** Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

**Umsetzung:** Die Anpflanzung erfolgt durch die Grundstückseigentümer und ist in der folgenden Pflanzperiode (November bis April) nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vollständig anzulegen. Die Anpflanzungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

## 8. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 (1A) BAUGB)

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 50/1 und 50/2 der Flur 3 der Gemarkung Brillit durchzuführende Kompensationsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet.

# HINWEISE

## 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

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.

## 2. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.

## 3. ALTLASTEN

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche 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.

## 4. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 37/2 der Flur 5 der Gemarkung Wittorf durchzuführende Kompensationsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

**Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

**GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

**OK** Gebäudeoberkante als Höchstmaß  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**a** Abweichende Bauweise  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

**Baugrenzen**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO, § 23 (3) BauNVO)

## 4. Verkehrsflächen

**Öffentliche Straßenverkehrsflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

## 5. Naturschutz

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 (1) Nr. 25A BauGB)

**Erhalt von Einzelbäumen**  
(§ 9 (1) Nr. 25B BauGB)

## 6. Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
(§ 9 (7) BauGB)

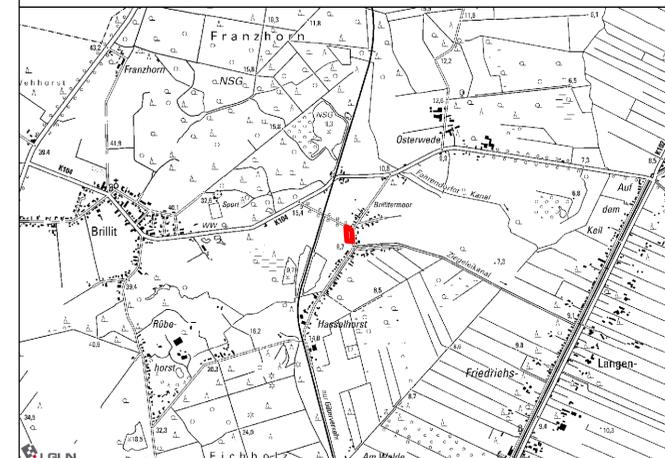
## 7. Hinweise

**Mögliche Grundstückszufahrten**

## 8. Nachrichtliche Übernahmen

**Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG**

# ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000



# Ortsteil Brillit GEMEINDE GNARRENBURG Landkreis Rotenburg (Wümme)

# BEBAUUNGSPLAN NR. 89 - Nordöstlich der Lehmkuhlen -

- Fassung für die Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB -

Stand: 30.11.2023

0 25 50 100 Meter



N

1:1.000