

# 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. 80 "Hinter der Kirche", 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. 80 "Hinter der Kirche" 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  
Regionalkollegium 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.

Scheedat, den

O.b.V.i.

## 3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 „Hinter der Kirche“ wurde ausgearbeitet von der

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

Rotenburg (Wümme), den

Planverfasser

## 4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gnarrenburg hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 „Hinter der Kirche“ 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. 80 "Hinter der Kirche" 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. 80 "Hinter der Kirche" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Gnarrenburg, den

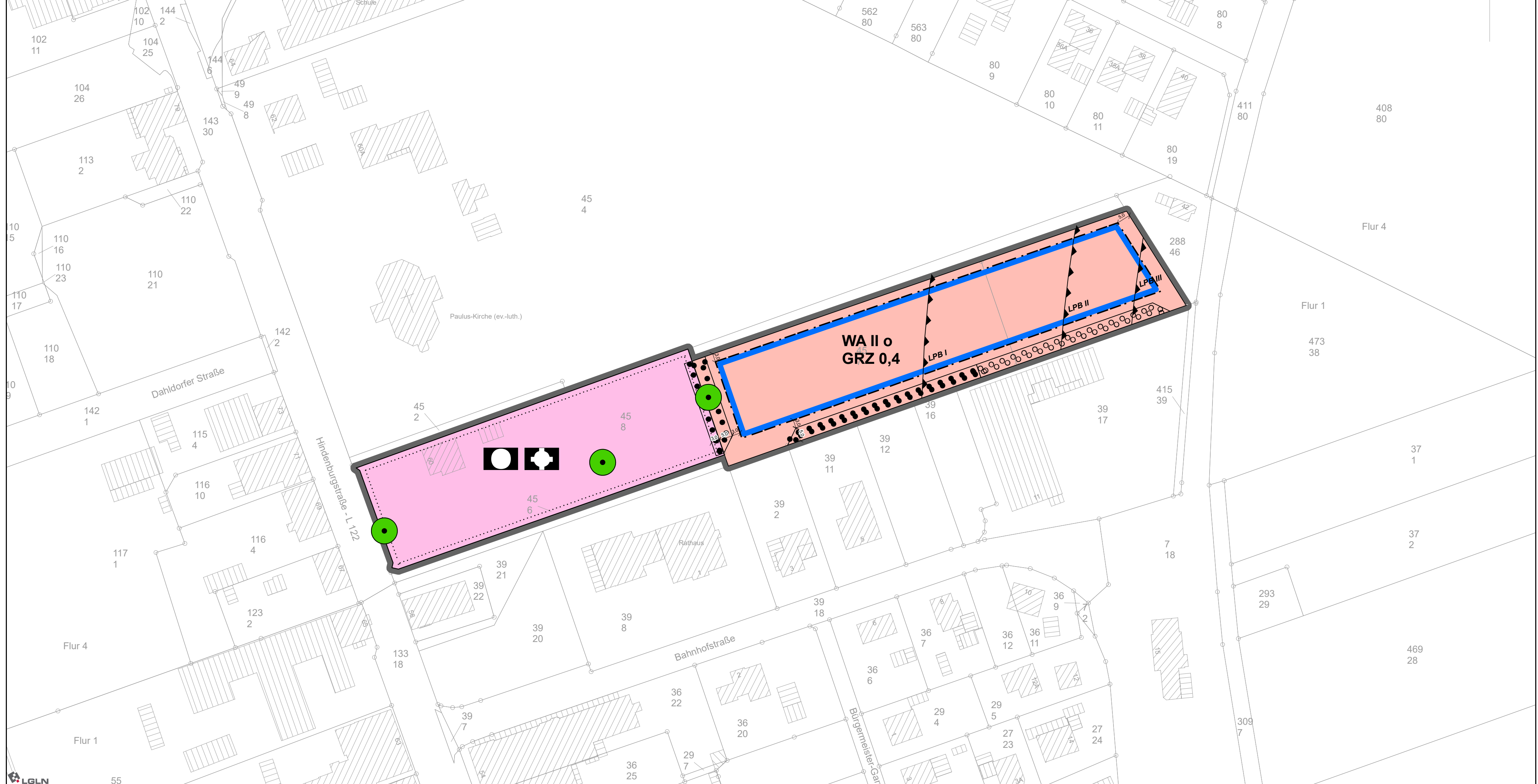
Bürgermeister

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 80 "Hinter der Kirche" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorganges 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. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<b>Bäume</b>		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	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>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

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

**Pflanzverband:** Reihen- und Pflanzabstand 1,25 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 Gemeinde in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf dem Grundstück. Die Anpflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 3. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25B BAUGB)

### 3.1 Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind durch den Grundstückseigentümer 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.

### 3.2 Erhalt von Baum-Strauchhecken

Innerhalb der 5 m bzw. 8 m breiten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch die Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes oder Strauches gleichartig zu ersetzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität ist der Tabelle der Textlichen Festsetzung Nr. 2 (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) zu entnehmen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

## 4. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

In den gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989, einhalten.

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel Lr (außen)	Resultierendes Schalldämmmaß (erf. R.w.res.)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büro- und ähnliche [1]
I	bis 55 dB	30	-
II	56 - 60 dB	30	30
III	61 - 65 dB	35	30

[1] An Außenbauteilen 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.

Die Grundrisse von Wohnungen und Häusern in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen LPB II und LPB III sind so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Schienenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsoffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich LPB III ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen und Balkone nicht zulässig. Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens / Bauanzeige der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlichen Effekten ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## DACHEINDECKUNGEN (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

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.

## HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

# HINWEISE

## 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

## 2. EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfordert die Aufhebung der Festsetzungen der von diesem Bebauungsplan erfassten Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hindenburgstraße“ der Gemeinde Gnarrenburg vom 03.03.1967.

## 3. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

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

## 4. 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.

## 5. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung von Juli 2016 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 2019, S. 83). Die DIN 4109 kann außerdem im Rathaus der Gemeinde Gnarrenburg, Bahnhofstraße 1, 27442 Gnarrenburg, eingesehen werden.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

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

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o** Offene Bauweise  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO, § 22 (2) BauNVO)

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

## 4. Flächen für den Gemeinbedarf

**■** Flächen für den Gemeinbedarf  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

**□** Hier: Öffentliche Verwaltungen

**□** Hier: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

## 5. Naturschutz

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

**●** Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

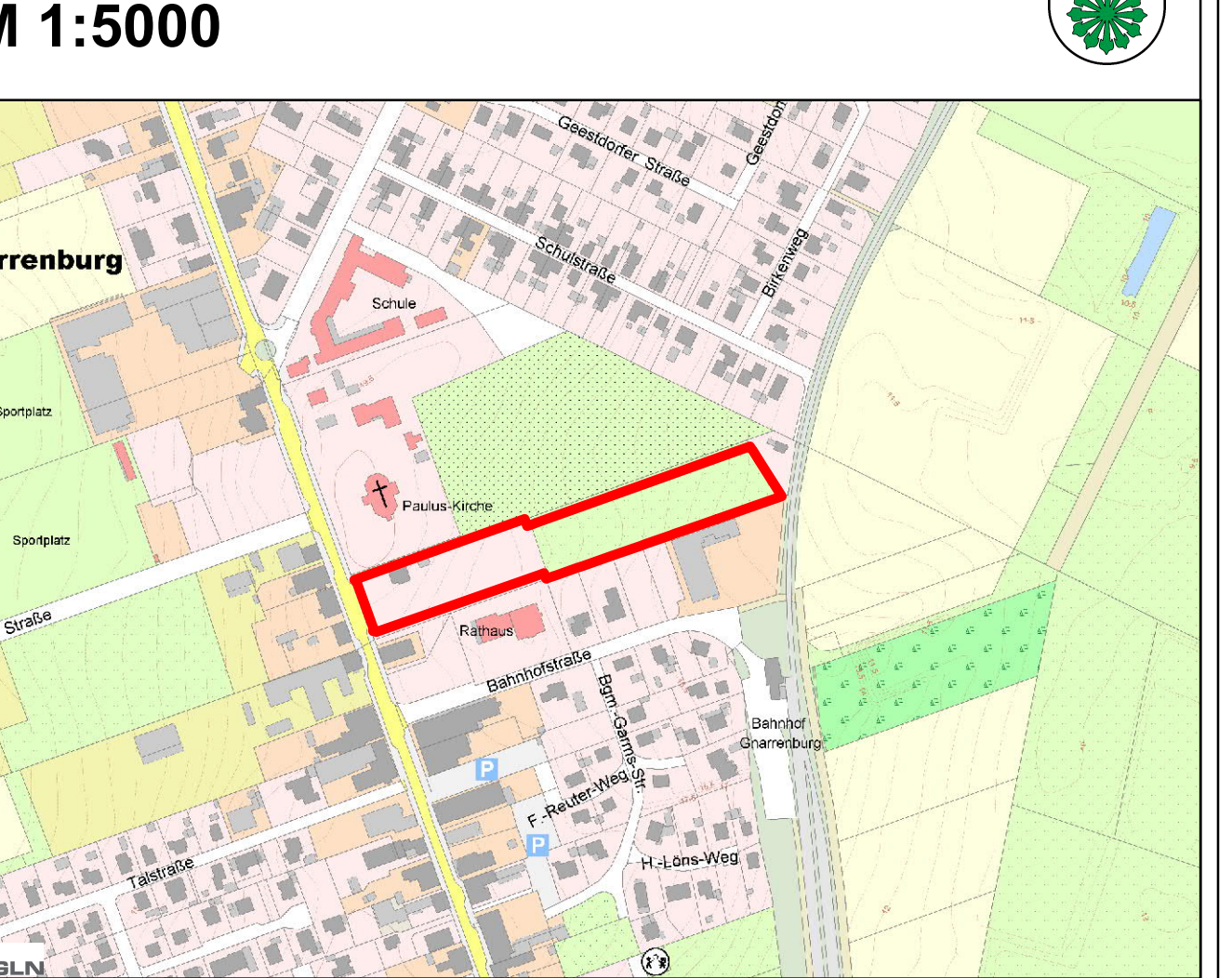
**●** Erhalt von Einzelbäumen  
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

## 6. Sonstige Planzeichen

**LPB I - LPB III** Lärmpegelbereiche  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

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

# ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



# GEMEINDE GNARRENBURG Landkreis Rotenburg (Wümme)

# BEBAUUNGSPLAN NR. 80 - Hinter der Kirche -

- Mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO -  
- Verfahren gem. § 13a BauGB -  
- Entwurf für die Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB -

Stand: 08.09.2021 0 25 50 100 Meter 1:1.000