

## 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. 86 „Hanstedter Weg“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Sitzung beschlossen.

Gnarrenburg, den 08.09.2022

gez. Breitenfeld  
Bürgermeister

L.S.

---

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gnarrenburg hat in seiner Sitzung am 03.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Hanstedter Weg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gnarrenburg, den 08.09.2022

gez. Breitenfeld  
Bürgermeister

L.S.

---

### 2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

©2022  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osterrdorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.09.2022). 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 19.10.2022

gez. D. Mittelstädt  
Öff. best. Verm.-Ing.

L.S.

---

### 3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 „Hanstedter Weg“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 40  
27356 Rotenburg (Wümme) Fax: 04261 / 929390  
Tel.: 04261 / 92930 E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 17.10.2022

gez. M. Diercks  
Planverfasser

L.S.

---

### 4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gnarrenburg hat in seiner Sitzung am 03.02.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 „Hanstedter Weg“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.07.2022 bis 12.08.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gnarrenburg, den 08.09.2022

gez. Breitenfeld  
Bürgermeister

L.S.

---

### 5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gnarrenburg hat den Bebauungsplan Nr. 86 „Hanstedter Weg“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.09.2022 als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Gnarrenburg, den 08.09.2022

gez. Breitenfeld  
Bürgermeister

L.S.

---

### 6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 86 „Hanstedter Weg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.2022 rechtsverbindlich geworden.

Gnarrenburg, den 30.09.2022

gez. Breitenfeld  
Bürgermeister

L.S.

---

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 86 „Hanstedter Weg“ 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



## 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)

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

**FH** Firsthöhe als Höchstmaß  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

**E** Nur Einzelhäuser zulässig  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

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

### 4. Verkehrsflächen

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

### 5. Grünflächen

**Öffentliche Grünflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

### 6. Naturschutz

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

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

### 7. Sonstige Planzeichen

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

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

### 8. Hinweise

**Mögliche Grundstücksaufteilung**

**Höhen- und Bestandsaufmaß**

## 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, Gartenbetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Grünflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 3. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten muss die Größe der Baugrundstücke mindestens 600 m² betragen.

### 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 Einzelhaus zulässig.

### 5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)

#### 5.1 Die Öffentlichen Grünflächen dienen dem Erhalt der festgesetzten Einzelbäume.

#### 5.2 Die Öffentlichen Grünflächen dürfen für alternative Grundstückszufahrten in Anspruch genommen werden, sofern die festgesetzten Einzelbäume nicht beeinträchtigt werden.

### 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.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 7. 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 Sämlingsunterlage, 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.

**Einzaunung:** 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 im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. STELLPLÄTZE (§ 84 (1) NR. 2 NBAUO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens zwei Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

### 2. GEBÄUDEHÖHE (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe baulicher Anlagen die festgesetzte Firsthöhe (FH) von 7,5 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrhoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

### 3. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN (§ 84 (3) NR. 6 NBAUO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind aus ökologischen Gründen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 NBauO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig (§ 9 Abs. 2 NBauO).

### 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. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

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 Abfalllagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

## ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

### Ortsteil Karlshöfen GEMEINDE GNARRENBURG Landkreis Rotenburg (Wümme)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 86 - Hanstedter Weg -

- Mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO -  
- Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB -  
- Abschrift -

N  
1:1.000  
Meter  
0 25 50 100