



**GEMEINDE HASSBERGEN**  
**SAMTGEMEINDE HEEMSEN**  
LANDKREIS NIENBURG / WESER

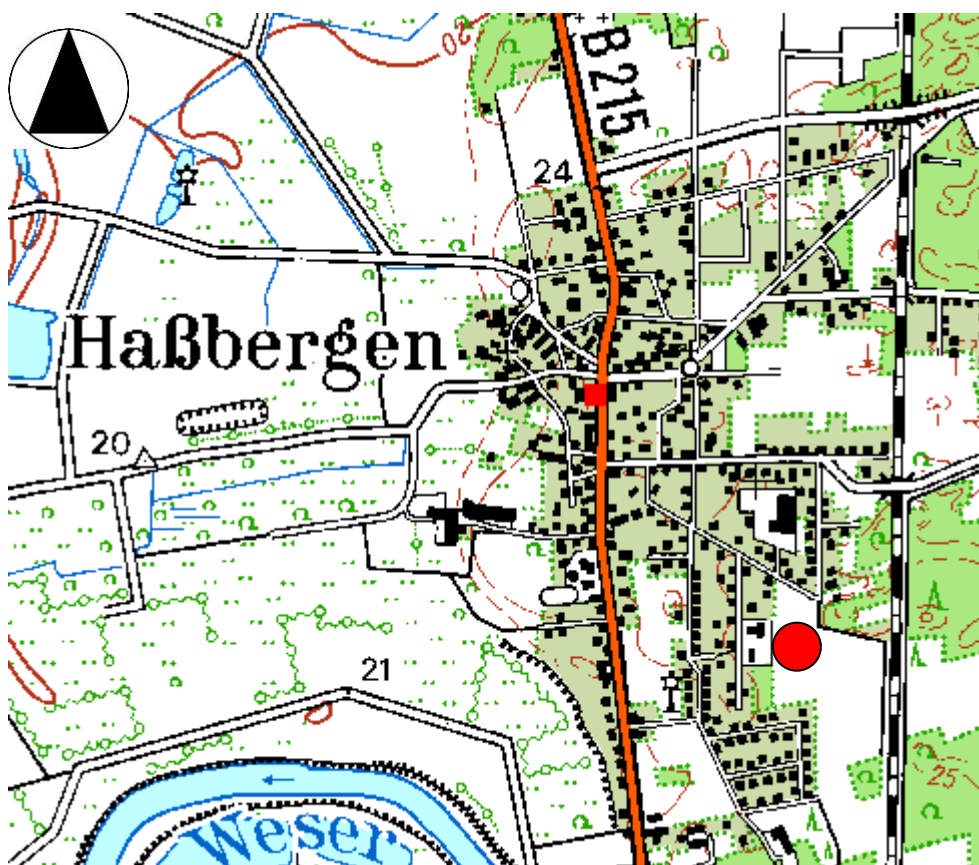
---

# B E B A U U N G S P L A N

---

## Nr.17 „Am Ziegenberg“

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung  
im Verfahren gemäß §13 b BauGB



# ABSCHRIFT

---

planungsbüro für architektur stadt- und raumplanung  
r. unger - weichselweg 5 - 31608 marklohe

---

# Impressum

**Stand :** April 2021

**Bearbeitung:**

**planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung**

wacholderweg 13 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger  
dipl. – ing.  
architekt

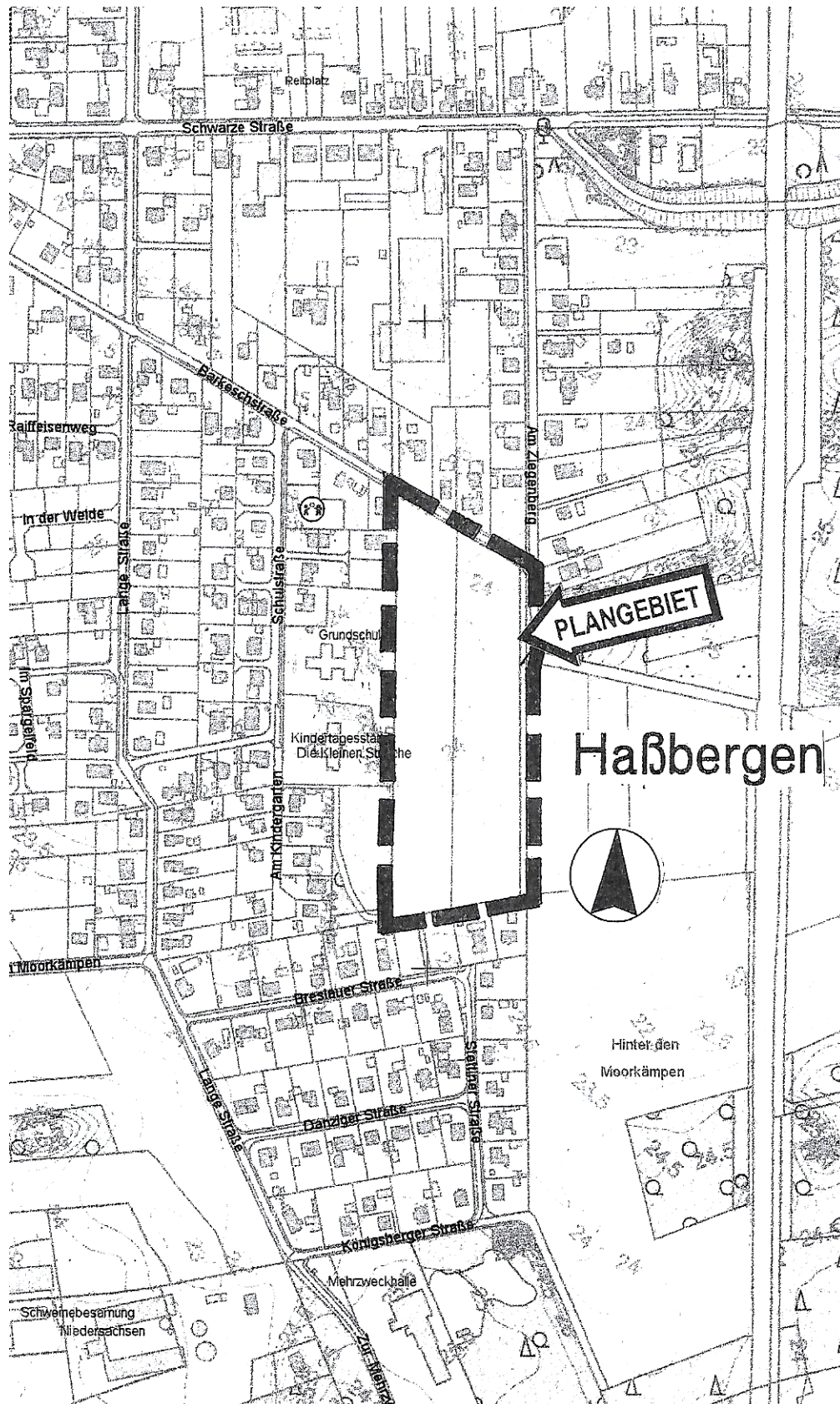
Die Durchführung erfolgte in enger  
Zusammenarbeit mit der Samtge-  
meindeverwaltung Heemsen

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

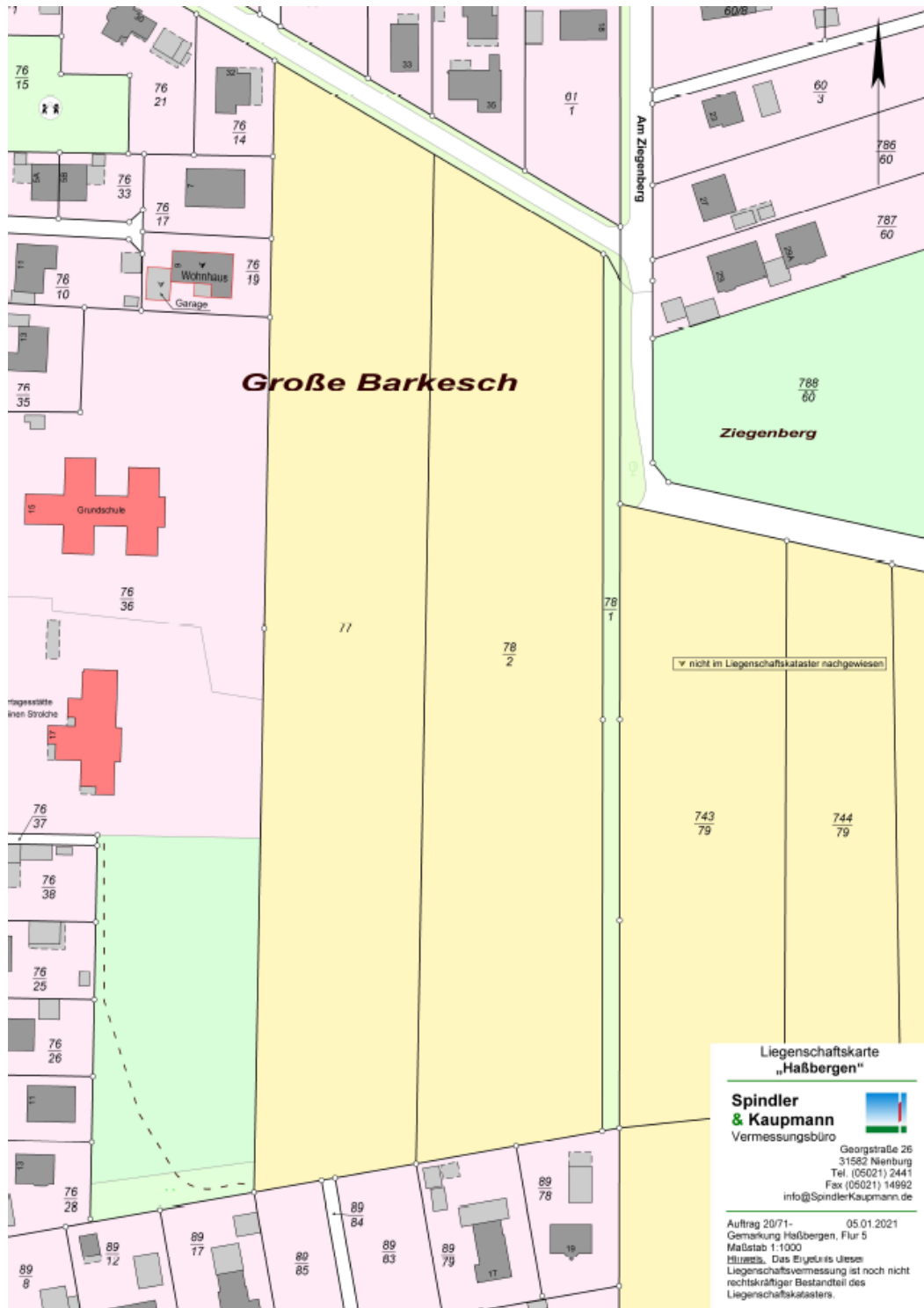
in der jeweils gültigen Fassung

## ÜBERSICHTSKARTE



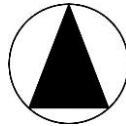
## PLANUNTERLAGE

## (Verkleinerung)



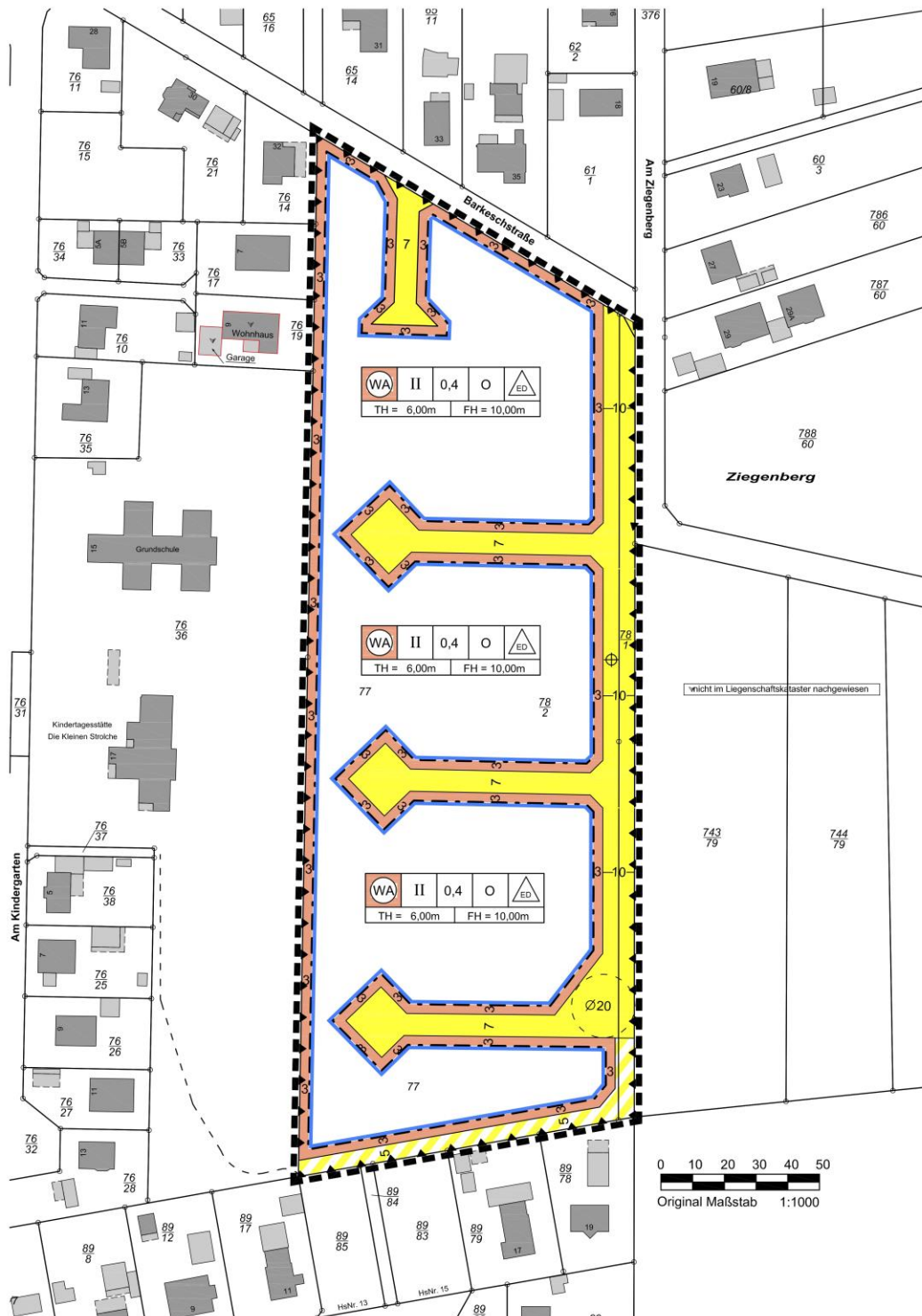
# PLANZEICHNUNG

Originalmaßstab: 1 : 1.000



## Rechtsgrundlage

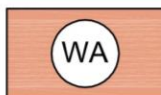
Für die Festsetzungen der Satzung gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS.3786),





## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

TH = 6m max. Höhe der Traufe

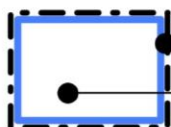
FH = 10m max. Höhe des Firstes

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise



nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

### VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fuß- und Radweg

<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>
-----------------------------



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans



Umgrenzung der Flächen für Nutzungs-  
beschränkung oder für Vorkehrungen zum  
Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes



Höhenbezugsspunkt für die max. Gebäudehöhe  
23,90m ü. NN



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 u. 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs.6 BauNVO i.V.m. mit § 4 BauNVO ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetrieb
5. Tankstellen

### 2. Ausschluss von Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind im Geltungsbereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO unzulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze zum Beispiel aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 6,00 m und die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf 10,00 m begrenzt. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen.

Als Bezugsebene für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Planbereich liegt in einem Gebiet, das durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018) „Schallschutz im Hochbau“ (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Tabelle 1:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ [dB(A)]
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80 <sup>a</sup>

2. Die Anforderung an die resultierenden Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten.

Hierbei entspricht

$R'_{Raumart}$ in dB	Beschreibung
30	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
35	Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

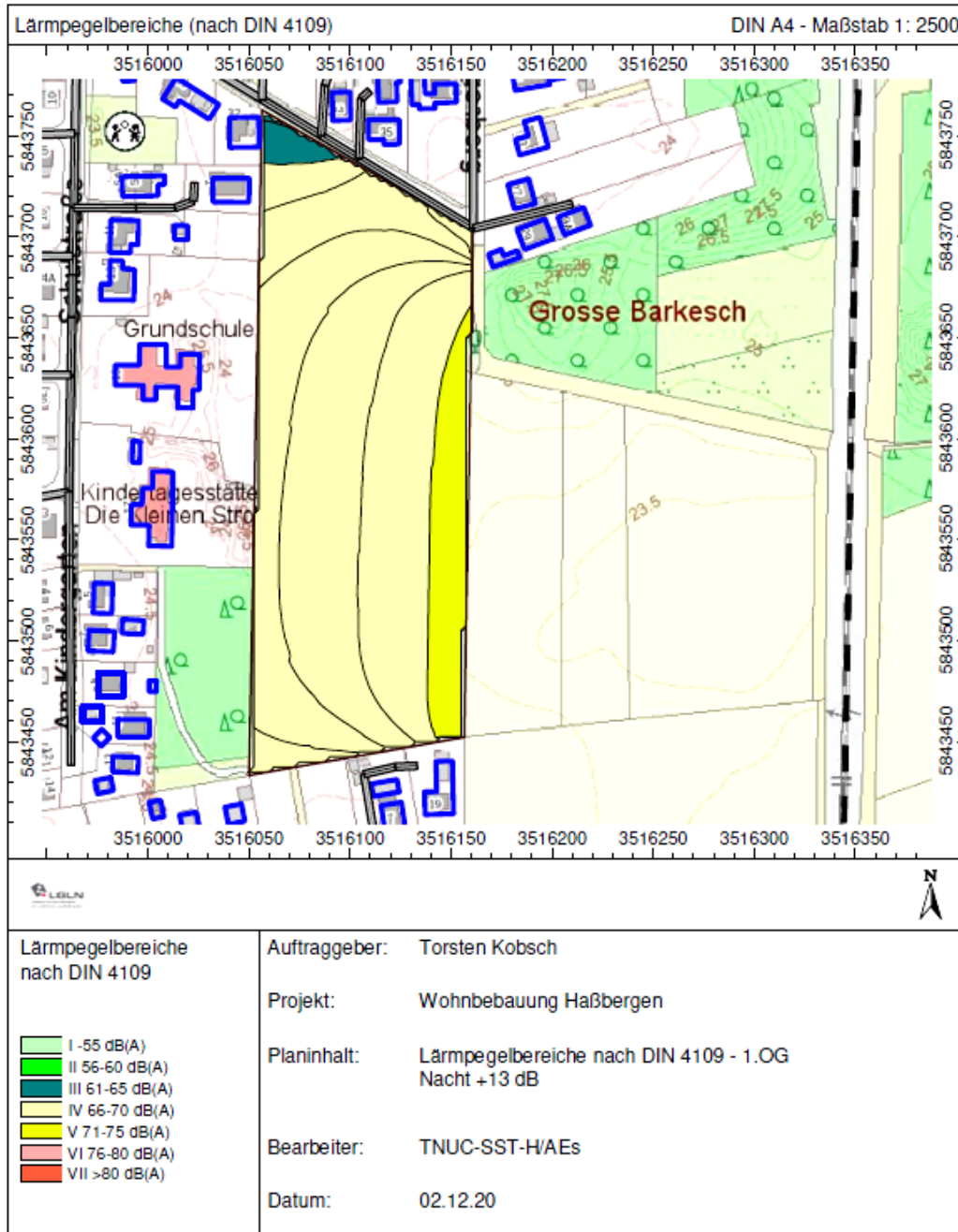
3. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind im gesamten Plangebiet schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
4. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann

## Isophonen Karte zur Darstellung der Lärmpegelbereiche



8000 675 440 / 220 SST 118

Anhang 2.2



**5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

**Straßenbäume**

Im Bereich der Verkehrsflächen in Fortführung der Straße „Am Ziegenberg“ sind mindestens 12 Bäume *Acer platanoides* – Spitzahorn (Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 14-16 cm) zu pflanzen. Pflanzabstand untereinander max. 15 m. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 10 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung ist haarwildsicher einzuzäunen.

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen ist spätestens in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) umzusetzen.

**6. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

Das innerhalb der Flächen des Plangebietes anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken sowie im Straßenseitenraum über Rigolen vollständig zu versickern. Die Versickerung von Fahrwegen oder Hofflächen hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Die Versickerungsflächen und –mulden sind zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird eine Bodenuntersuchung zur Sickerfähigkeit empfohlen.

## HINWEISE

### 1. Bodenschutz

Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/W. zu unterrichten.

### 2. Bodendenkmalschutz

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass aus dem Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung archäologische Oberflächenfunde vorliegen. Es handelt sich dabei um Felsbeile der sogenannten Einzelgrabkultur, einer jungsteinzeitlichen archäologischen Kultur. Die beiden Einzelfunde (Haßbergen FStNr. 41 und 72) deuten auf einen urgeschichtlichen Friedhof im Plangebiet hin.

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Die Fundstellen sind Kulturdenkmale i.S. § 3 Abs. 4 des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterbodenreichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Es wird empfohlen, die denkmalpflegerischen Genehmigungen für sämtliche Erdarbeiten rechtzeitig zu beantragen.

### 3. Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft")

Bei Umsetzung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die ökologischen Funktionen in Bezug auf die lokalen Populationen der vorkommenden Arten erhalten bleiben und keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden.

**3.1. Artenschutzrechtliche Bestimmungen auf der Umsetzungsebene:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Satzung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

**3.2. Baufeldherrichtung:** Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen von § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen / in den betroffenen Gehölzen / Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

**3.3 Sichtkontrolle vor Beginn der Arbeiten:** Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuziehen. Ggf. werden vorgezogenen Ausgleichs-, Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

**3.4. Außenbeleuchtung (Insektenschutz):** Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

#### **4. Vorschriften/ DIN-Normen**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften bzw. DIN-Normen liegen bei der Gemeinde zur Einsicht vor.

#### **5. Kampfmittel**

Sollten sich bei Erdarbeiten Hinweise oder der Verdacht auf Kampfmittel (Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) ergeben, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)**

Explizit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden gestalterische Festsetzungen für die nicht überbauten Flächen wie folgt getroffen:

- 80% der Vorgartenflächen sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen, großflächige Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweiligen aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Haßbergen in seiner Sitzung am 10.05.2021 den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Begründung beschlossen.

Rohrsen, den 10.05.2021

gez. Heuer  
Bürgermeister

Siegel

gez. Wöhlke  
Gemeindedirektorin

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Haßbergen hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Ziegenberg“ beschlossen.

Rohrsen, den 10.05.2021

gez. Wöhlke  
Gemeindedirektorin

### PLANUNTERLAGE:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde: Haßbergen, Gemarkung: Haßbergen, Flur: 5  
Maßstab 1:1000

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



Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.12.2020).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5)

Die Kartengrundlage 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.

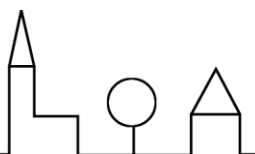
Nienburg, den 17.05.2021

gez. Kaupmann  
ÖbVI Stephan Kaupmann Nienburg



## PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung



weichselweg 5 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger  
dipl. - ing.  
architekt



Marklohe, den 07.04.2021

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der VA der Gemeinde Haßbergen hat am 18.02.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 04.03.2021 bis einschließlich 05.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rohrsen, den 10.05.2021

gez. Wöhlke  
Gemeindedirektorin

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 04.03.2021 bis 05.04.2021 stattgefunden.

Rohrsen, den 10.05.2021

gez. Wöhlke  
Gemeindedirektorin

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Haßbergen hat den Bebauungsplan nach Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.05.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rohrsen, den 10.05.2021

gez. Wöhlke  
Gemeindedirektorin

## IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Ziegenberg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 17.05.2021 rechtsverbindlich geworden.

Rohrsen, den 17.05.2021

gez. Wöhlke  
Gemeindedirektorin

## VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rohrsen, den .....

Gemeindedirektorin

## MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rohrsen, den .....

Gemeindedirektorin