

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Warmen diesen Bebauungsplan Nr. 12 „Osperfeld“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Warmen, den 12.12.2019 (Schmalz) Gemeindedirektor

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Warmen - Gemarkung Warmen - Flur 5

Maßstab 1:1000

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

© 2019 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.05.2019).

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)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nienburg, den 31.03.2020 (Schmalz) Gerald Spindler, Nienburg

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 27.07.2020 (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Warmen hat in seiner Sitzung am 11.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Warmen, den 16.12.2019 (Schmalz) Gemeindedirektor

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Warmen hat in seiner Sitzung am 02.09.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 30.09.2019 bis 30.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Warmen, den 16.12.2019 (Schmalz) Gemeindedirektor

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Warmen hat den Bebauungsplan Nr. 12 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Warmen, den 16.12.2019 (Schmalz) Gemeindedirektor

## Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Warmen wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Warmen im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Warmen, den 16.12.2019 (Schmalz) Gemeindedirektor

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Warmen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 12 ist damit am 11.03.2019 in Kraft getreten.

Warmen, den 12.12.2019 (Schmalz) Gemeindedirektor

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 12 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 12 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Warmen, den ..... Gemeindedirektor

# Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	1971010_utm_2010.DXF	15.05.2019

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,8 Geschossflächenzahl
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GH ≤ 12m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen**
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - Zweckbestimmung: Rettungsstation
- Verkehrsflächen**
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

# 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdische Leitung (wird verlegt)
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 15. Sonstige Planzeichen
  - Bauverbotszone
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

# Textliche Festsetzungen

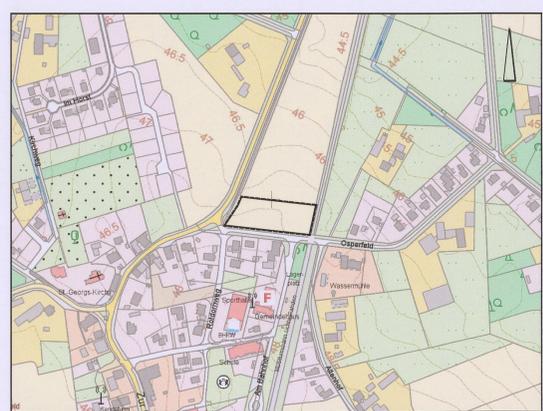
- Art der baulichen Nutzung**
  - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem **Allgemeinen Wohngebiet WA** folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:
    - Schank- und Speisewirtschaften
    - nicht störende Handwerksbetriebe
  - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem **Allgemeinen Wohngebiet WA** alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
  - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem **Mischgebiet MI** (§ 6 BauNVO) folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
    - Gartenbaubetriebe,
    - Einzelhandelsbetriebe,
    - Tankstellen,
    - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
  - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem **Mischgebiet MI** die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Fläche für den Gemeinbedarf**
  - Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind zulässig:
    - Bauliche Anlagen und Nutzungen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer Rettungsstation
    - Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer Rettungsstation
- Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der Wohneinheiten/nicht überbaubare Flächen /Bauweise/Mindestgrundstücksgröße/Höhe baulicher Anlagen**
  - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in dem allgemeinen Wohngebiet WA und dem Mischgebiet MI zwischen der Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche der Straße „Osperfeld“ Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte Einstellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.
  - Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß Einschnitt im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der unteren Bezugsebene und der festgesetzten Gebäudehöhe, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn, der der Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche der Straße „Osperfeld“, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zum Gebäude.
  - Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in dem allgemeinen Wohngebiet WA und dem Mischgebiet MI zwischen der Baugrenze und der angrenzenden, der Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche der Straße „Osperfeld“, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zum Gebäude liegen.
  - In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäudehöhen bis maximal 25 m zulässig sind.
- Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
  - Das innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf, des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist in die bestehende Kanalisation einzuleiten.
  - Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB**
  - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgehende, freiwachsende, naturnahe Strauch-Baumhecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen.
  - Die Hecke ist durchgehend mindestens 2-reihig aus standortheimischen Straucharten und kleinen standortheimischen Laubbäumen der folgenden Artenlisten in einem Mischungsverhältnis von 10 : 1 mind. in den angegebenen Größen anzupflanzen.
    - Standortheimische Straucharten:
      - Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hundrose (Rosa canina), Schliehe (Prunus spinosa), Salweide (Salix caprea), Liguster (Ligustrum vulgare).
    - Die Straucharten sind truppenweise mit 3 - 5 Exemplaren einer Art im Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen.
    - Pflanzqualität: mind. 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60 - 100 cm hoch.
    - Standortheimische kleinere Laubbäume:
      - Roterle (Alnus glutinosa), Sandbirke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium).
    - Die kleineren Baumarten sind einzeln oder in Gruppen bis zu 3 Exemplaren einer Art im Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen.
    - Pflanzqualität: mind. 2 x verpflanzte Sträucher bzw. Heister, mind. 100/200 cm hoch.
    - Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

# Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherven, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlenassemblagen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge sind meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schauumberglandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
- Besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
  - Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 31. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hier rechtzeitig zu informieren.
  - Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder vor dem Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen / Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs- oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tieren dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.
- DIN-Normen und technische Regelwerke:** Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Samtgemeinde Uchte während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
- Leitungen:** Die Lage der Telekommunikationsleitungen ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren. Die Lage der übrigen Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
  - Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzanschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugang zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- Bauverbotszone:** Gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs von Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar und mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- Entwässerung:** Bei dem Mischwasserkanal vor dem Plangebiet handelt es sich um eine Endhaltung mit entsprechend geringer Überdeckung. Je nach Höhenlage sind bei den Grundstücksentwässerungsanlagen auf den Baugrundstücken Abwasserhebeanlagen einzusetzen.

# Gemeinde Warmen Samtgemeinde Uchte

# Bebauungsplan Nr. 12 "Osperfeld"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000  
Dezember 2019  
Urschrift  
M. 1 : 1.000