

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des §1 Abs. 3 und §10 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Landesbergen die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Landesbergen Mitte“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Landesbergen, den 20.04.2021

gez. Jens Beckmeyer  
Der Gemeindedirektor

gez. Heidrun Kuhlmann  
Die Bürgermeisterin

Planverfasser

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Landesbergen Mitte“ wurde ausgearbeitet von der Planungsgesellschaft Sweco-GmbH, Hannover.

Hannover, den 29.03.2021

gez. i.V. Brinschwitz  
(Planverfasser)

**SWECO**  
Karl-Wiechert-Allee 1B  
30625 Hannover

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: M 1:1.000

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung;**  
Zeichen: 045-L4-106/2020

© 2020



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.03.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Nienburg (Weser), den 07.04.2021

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Nienburg (Weser)

gez. i. A. Sabrina Franke  
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Landesbergen hat in seiner Sitzung am 09.03.2020 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Landesbergen Mitte“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

gez. i. A. G. Schrapel  
Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Landesbergen hat in seiner Sitzung am 22.09.2020 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Landesbergen Mitte“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.10.2020 in der Tageszeitung "Die Harke" ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Landesbergen Mitte“ und die Begründung haben vom 02.11.2020 bis einschließlich 04.12.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.

Gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang in der Zeit vom 02.11.2020 bis einschließlich 04.12.2020 beteiligt.

Landesbergen, den 20.04.2021

gez. i. A. G. Schrapel  
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Landesbergen hat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Landesbergen Mitte“ nach Prüfung der gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 09.03.2021 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Landesbergen, den 20.04.2021

gez. i. A. G. Schrapel  
Der Gemeindedirektor

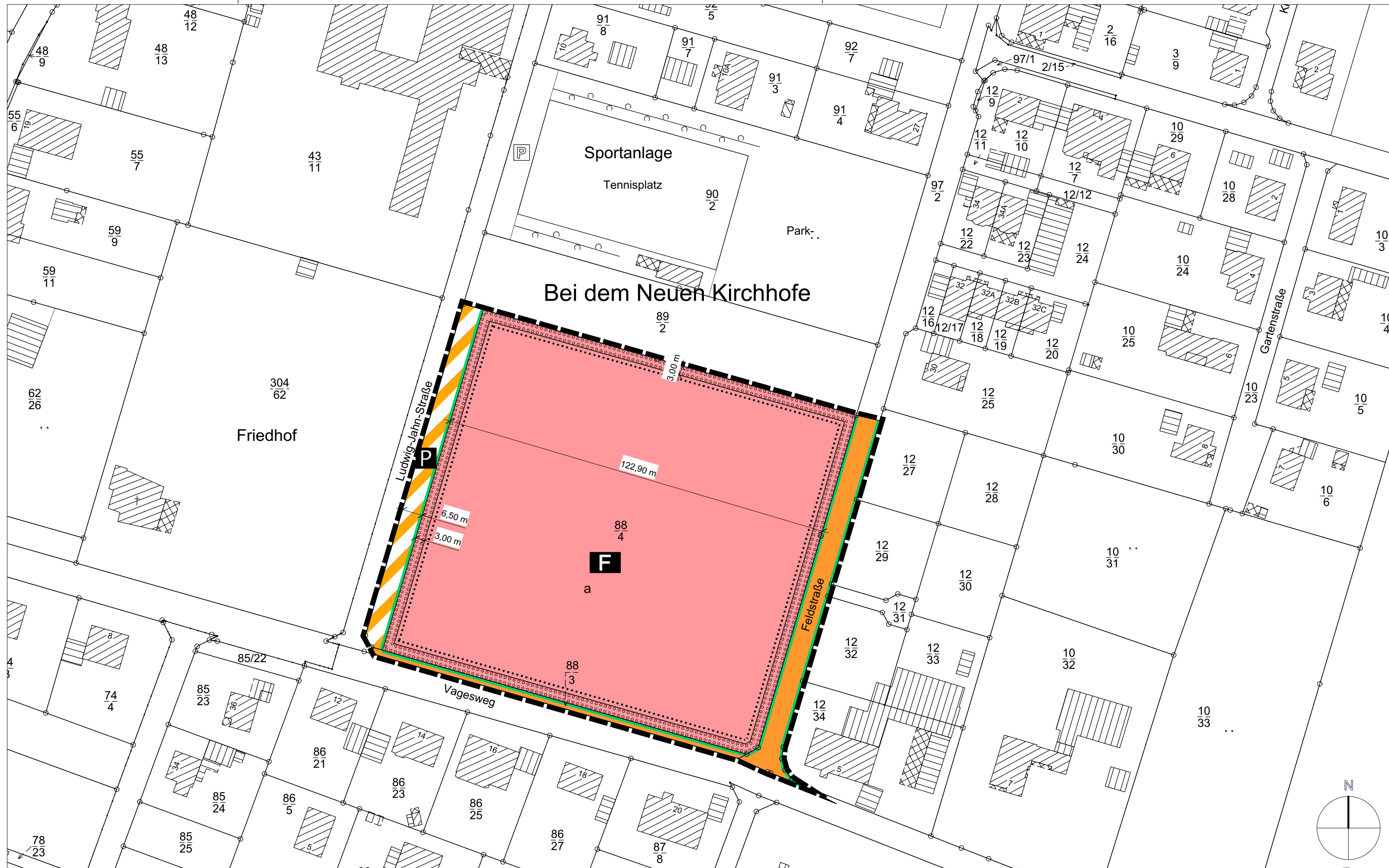
Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Landesbergen Mitte“ ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 27.04.2021 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Nienburg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Landesbergen Mitte“ ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 27.04.2021 in Kraft getreten.

Landesbergen, den 28.04.2021

gez. i. A. G. Schrapel  
Der Gemeindedirektor



Planzeichenerklärung

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**F** Fläche für Gemeinbedarf: Feuerwehr

**2. Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1, § 22 BauNVO )

**a** abweichende Bauweise

**3. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

**P** Stellplatzflächen

Strassenbegrenzungslinie

**4. Grünordnerische Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

**5. Sonstige**

— Grenze des Geltungsbereiches

1 — Abstandsbemaßung in m

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Landesbergen Mitte“ ist eine Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Landesbergen, den

Der Gemeindedirektor

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

**1.1.** Fläche für Gemeinbedarf: Feuerwehr (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

**1.2.** Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungs-verordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)) für die Feuerwehr zulässig.

**2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 und 6 BauGB)**

**2.1** Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

**3. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu errichten. Hierunter fallen insbesondere auch Telefonleitungen.

**4. Grünordnerische Festsetzungen**

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

**4.1.1** Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zweireihige Hecke mit standortgerechten Gehölzen anzulegen. Bäume sind im Abstand von jeweils 8 bis 10 m zu pflanzen. Für die Pflanzung sind Gehölzarten der folgenden Pflanzliste geeignet.

**4.1.2** Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern darf durch Fuß- und Radwegeverbindungen in einer Breite von bis zu 10 m unterbrochen werden.

**4.1.3** Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern darf durch bis zu 3 Zufahrtsbereichen entlang der Ludwig-Jahn-Straße, dem Vagesweg und der Feldstraße in einer Breite von bis zu 30 m unterbrochen werden.

**4.2. Gliederung und Eingrünung von Parkplätzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist je 5 angefangene Stellplätze ein einheimischer Laubbaum (siehe Pflanzliste) auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**4.3. Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

**4.3.1 Anzupflanzende Bäume (Grundstücke / Parkplätze) (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind je angefangenen 450 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**4.3.2** Bei Stellplatzanlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 3 angefangenen Stellplätzen ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (siehe Pflanzliste) auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzqualität: schmalkroniger Baum oder halbstämmiger Obstbaum, anstelle von zwei schmalkronigen Bäumen bzw. halbstämmen kann ein Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden.

**4.4 Pflanzliste:**

Gehölzarten für Anpflanzungen im B-Plan Geltungsbereich			
Großkronige Bäume< > 15 m Höhe):		Großstäucher und Bäume 5-10 m Höhe:	
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Hassel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus laevigata	Zweigirffiger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	Crataegus monogyna	Eingirffiger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Salix caprea	Sauleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Mittelkronige Bäume:		Sträucher < 6 m Höhe:	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea*	Hartriegel
Betula pendula	Sandbirke	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Schlehe	Prunus spinosa*	Schlehe
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa canina	Hundsrose
		Viburnum opulus	Schneeball

\* Aufgrund starker Ausläuferbildung nicht unmittelbar angrenzend an Siedlungsflächen und Äcker verwenden.

**4.5. Zeitraum**

Die Pflanzung hat spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

**Hinweise**

**H 1 Kampfmittel**

Es besteht kein unmittelbarer Kampfmittelverdacht für das Plangebiet. Seitens der Gemeinde Landesbergen sind daher keine weiteren Maßnahmen der Gefahrenerforschung (z.B. Luftbildauswertung) durchgeführt worden. Da eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann, wird den jeweiligen Bauherren empfohlen, vor Baubeginn eine Auswertung historischer Luftbildern („alliierte Luftbilder“) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchführen zu lassen.

**H 2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen / Sicherungsmaßnahmen**

Die Herrichtung des Baufeldes (Rodung bzw. Fällung von Gehölzen) ist ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG) durchzuführen. Des Weiteren ist vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen vorhanden sind, die zum Füllungs-, und/oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate dienen.

Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen, die Untere Naturschutzbehörde hinzuziehen und das weiter Vorgehen abzustimmen. Ggf. werden EF-Maßnahmen erforderlich.

**H 3 Denkmalschutz**

Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG im Umfeld dieser Bereiche 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.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringen Mengen meldepflichtig und müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde 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. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden

**H 4 Brandschutz- und Katastrophenschutz**

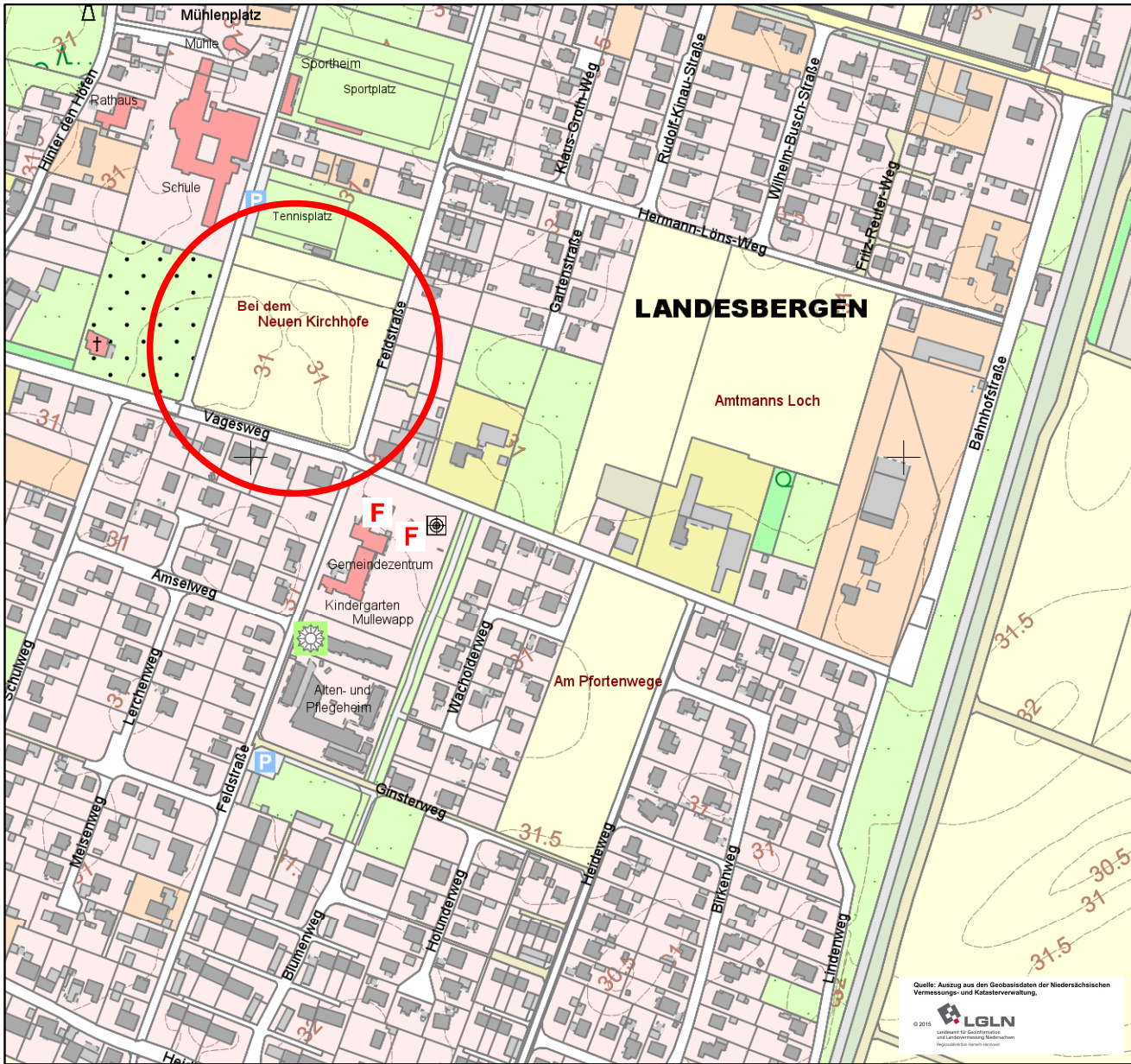
Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (Stand Feb. 2008). Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird Löschwasserbedarf von 96 m³/h (1600 l/min) als erforderlich angesehen. Diese ist über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden sicherzustellen.

**H 5 Boden**

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Es wird auf den Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG als Leitfaden zum Thema Boden hingewiesen. Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort können u.a. über den NIBIS-Kartenserver erhalten werden.

Übersichtskarte

M. 1: 5.000



Auftraggeber:

**Gemeinde Landesbergen**  
Am Markt 4  
31592 Stolzenau

Projekt:

**Bebauungsplan Nr. 5**  
**"Landesbergen Mitte" 4. Änderung**  
Bebauungsplan gem. § 13a BauGB

Datum:

07.12.2020

Maßstab:

1 : 1.000

Planstand:

URSCHRIFT

Planverfasser:

Projektleitung: M. Brinschwitz  
Bearb.: A. Derksen  
CAD-Bearb.: A. Derksen  
geprüft:  
Projekt-Nr.: 210329\_B\_Plan\_Zeichnung\_Abschrift\_vw



Sweco GmbH - Ressort Stadtplanung und Regionalentwicklung  
D - 30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1 B - Telefon +49 511 3607-201  
Zertifiziert durch die TÜV Rheinland Cert GmbH nach ISO 9001:2008, ISO 14001:2004, DIN EN ISO 18001:2007