

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 den Bebauungsplan Nr. 25 „Am Pfortenwege II“ 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

Der Bebauungsplanes Nr. 25 „Am Pfortenwege II“ wurde ausgearbeitet von der Planungsgesellschaft Sweco-GmbH, Hannover.

Hannover, den 29.03.2021

gez. **i.V. M. Brinschwitz**
(Planverfasser)

SWECO
Karl-Wiechert-Allee 1B
30625 Hannover

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde: Mittelweser
Maßstab: M 1:1.000 Gemarkung:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung;
Zeichen: 045-L4-105/2020



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 18.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Am Pfortenwege II“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Landesbergen den 20.04.2021

gez. **i. A. G. Schrapel**
Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Landesbergen hat in seiner Sitzung am 31.08.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 "Am Pfortenwege II" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.10.2020 in der Tageszeitung "Die Harke" ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 "Am Pfortenwege II" und der 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 04.12.2020 beteiligt.

Landesbergen, den 20.04.2021

gez. **i. A. G. Schrapel**
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Landesbergen hat den Bebauungsplan Nr. 25 „Am Pfortenwege II“ 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

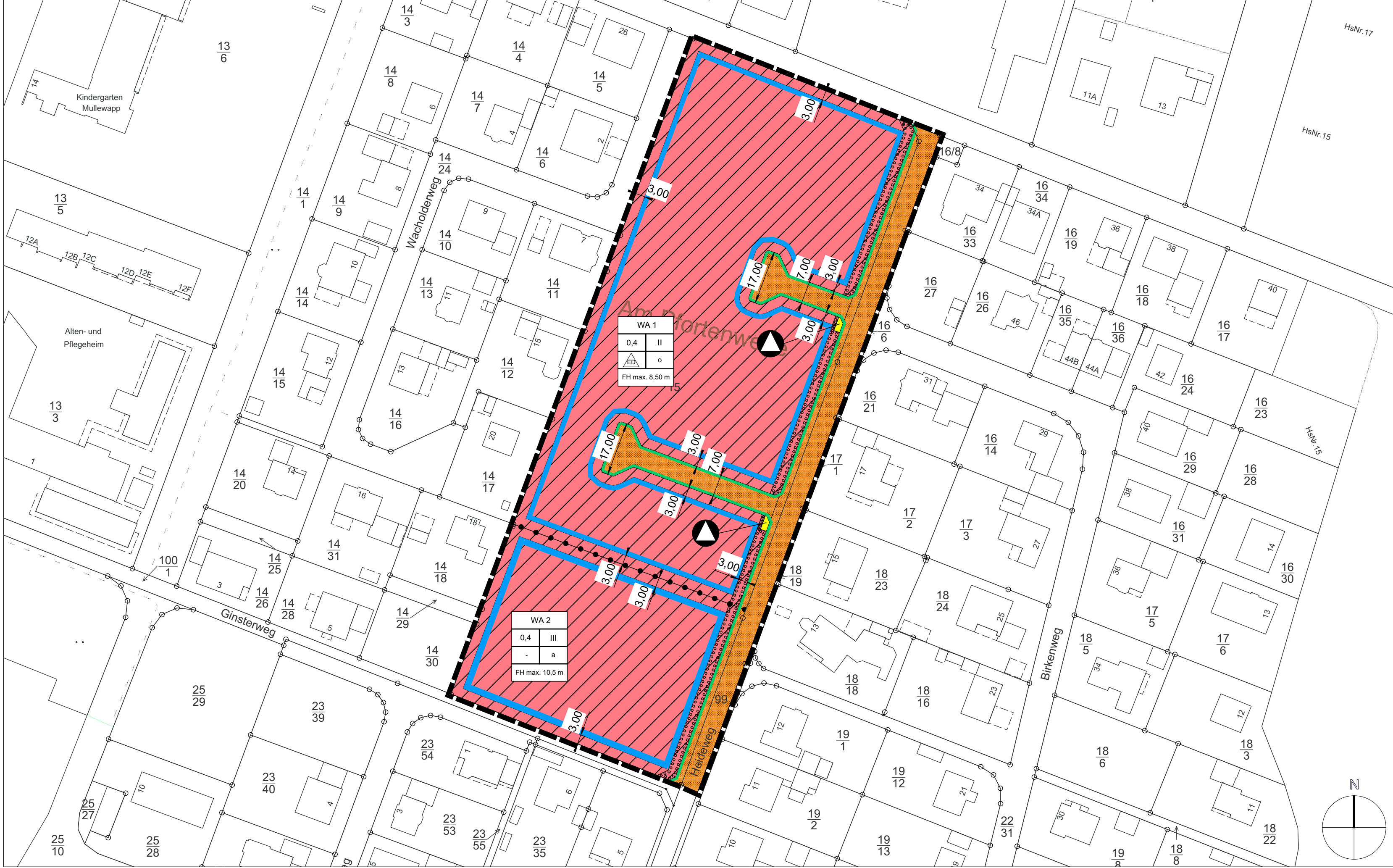
Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 25 „Am Pfortenwege II“ ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 27.04.2021 durch Veröffentlichung in der Tageszeitung Die Harke ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Am Pfortenwege II“ 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)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstzahl

II Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

B Baugrenze

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

S Strassenverkehrsflächen

GL Strassenbegrenzungslinie

5. Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

N Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

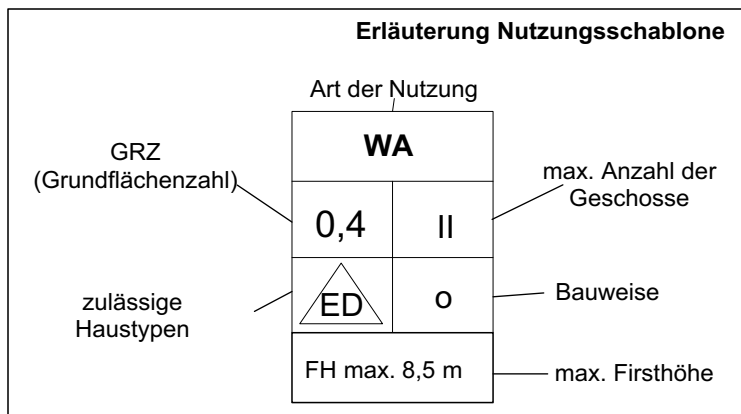
6. Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserentsorgung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

A Abfallentsorgung

6. Sonstige
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

--- Grenze des Geltungsbereiches

1 Abstandsbeimäßung in m



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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und § 4 Abs. Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1. Grundflächenzahl

2.1.1. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

2.1.2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 kann die max. GRZ von 0,4 durch Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

2.2. Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

2.2.1. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 sind maximal zwei Vollgeschoss zulässig.

2.2.2. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

2.2.3. Im gesamten Geltungsbereich dürfen die Firsthöhen die in der Planzeichnung dargestellten max. Höhen nicht überschreiten. Bezugsgrundlage für die Bemessung der Firsthöhe ist die Höhe der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche - Oberkante Fahrbahn. Solange die Straße nicht endausgebaut ist, gilt an gleicher Stelle die Höhe der Baustraße, zuzüglich 15 cm. Für Grundstücke mit mehreren Straßenseiten gilt die gemittelte Höhe gemäß der vorgenannten Definition.

Gemessen wird im rechten Winkel von der jeweiligen Gebäudemitte zum Fahrbahnrand. Der Bezugspunkt der Firsthöhe am Gebäude wird definiert als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Dachs. (Sattel- oder Walmdach - waagrecht verlaufende First / Tonnendach oder anderen gewölbten Dachform -Scheitelpunkt des Dachbogens).

2.2.4. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht / für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Antennen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) und (4), § 23 (3) BauNVO)

3.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hier sind Gebäudelängen bis maximal 50 m zulässig.

3.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb aller Baugebiete ist ausnahmsweise die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)

4.1. Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen sind bis zu einer maximalen First- bzw. Attikahöhe von 3,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Höhe bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut (bei Flachdach OK Attika), gemessen von der Oberkante des Geländes.

4.2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

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

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

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1. Grünflächen

6.1.1. **Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Es ist eine Eingrünung für das Baugebiet zur öffentlichen Verkehrsfläche hin festgesetzt.

Es 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 Pflanzliste geeignet.

6.1.2. Private Grünflächen

Eine vöflächige Gestaltung der privaten Vorgartenbereiche in Kies, Schotter und Steinen sind unzulässig. Mindestens 50 % der privaten Freiflächen (Einfahrten, Wege und Vorgärten) zwischen Wohngebäude und öffentlicher Straßenverkehrsfläche sind zu durchgrünen.

6.2. Sonstiges grünordnerische Festsetzungen

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

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je angefangenen 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. 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.

6.2.2. Maßnahmendatei

Für die Maßnahmen innerhalb der Festsetzungen unter 6. werden auf die, in der Anlage zur Begründung beigefügten, Maßnahmenkarteien verwiesen, die die Umsetzung und Ausführung der Maßnahmen eindeutig definiert.

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

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

7. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen /Sicherungsmaßnahmen

7.1. Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

7.2. Zeitraum

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

8. Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserentsorgung

Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche für die Abfallentsorgung bzw. die Stellfläche für die Abfallentsorgung festgesetzt

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1. Dachfarbe

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind bei der Wahl der Dacheindeckung mit Ziegel oder Pfannen die Farbskalen rot über braun zu anthrazit bis dunkelgrau zu verwenden. Die Farbwahl hat in Anlehnung an die RAL-Farben 2001, 3002, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016, 7015, 7016, 7024, 7026 und 8012 zu erfolgen.

9.2. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Im Sinne des Sichtschutzes können bis zu 50 % des Grundstücksumfanges mit Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m Höhe zugelassen werden. Dies beschränkt sich auf die von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite des Grundstückes (z.B. rückwärtige Garten- und Terrassenflächen).

Maschendrahtzäune oder Gabionenzäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

Kunststofffüllungen / Kunststoffeinflechtungen in den Zäunen sind unzulässig.

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 Baufeldherrichtung /Sicherungsmaßnahmen

Die Herrichtung des Baufeldes (Rodung bzw. Fällung von Gehölzen, Bodenarbeiten, etc.) 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 Fällungs-, 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 fröhgeschichtliche 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 Brand- 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 Zweitraum 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.

Artenschutz

Bauherren sind für die Einhaltung der Vorschriften zum Artenschutz nach BNatSchG verantwortlich.

DIN-Normen

Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien können im Rathaus der Samtgemeinde Mittelweser eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planzeichenvorordnung (PlanZV)

in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG)

in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

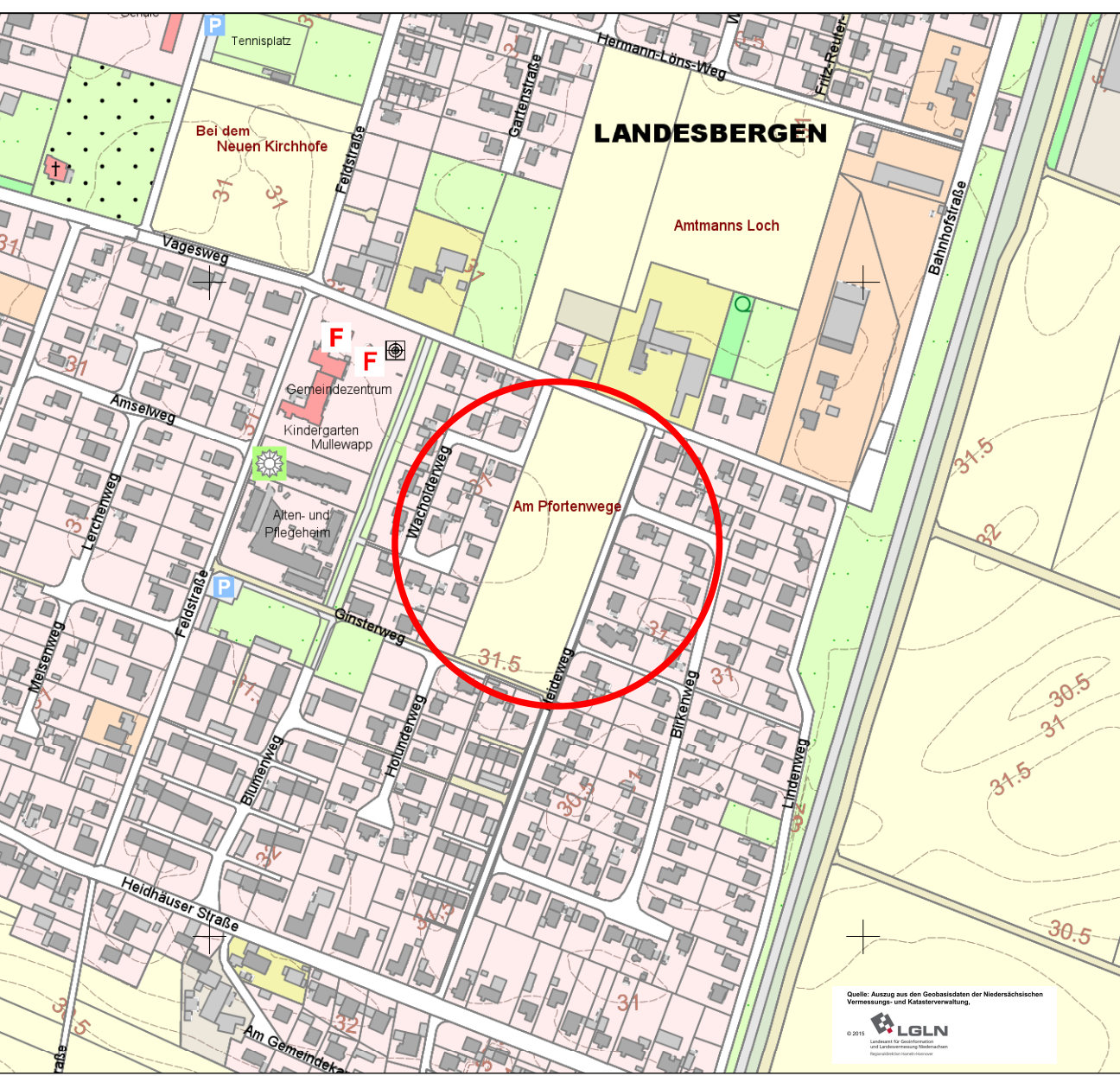
Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Übersichtskarte



Auftraggeber:

Gemeinde Landesbergen
Am Markt 4
31592 Stolzenau

Projekt:		Datum:	
Bebauungsplan Nr. 25 "Am Pfortenwege II"		07.12.2020	
Gemeinde Landesbergen		Maßstab:	
Bebauungsplan gem. § 13a BauGB		1 : 1.000	
		Planstand:	
		Urschrift	
Planverfasser:	Projektleitung:	Bearb.:	CAD-Bearb.:
	M. Brinschwitz	A. Dersken	A. Dersken
		geprüft:	Projekt.-Nr.:
			0310-18-015
		Projekt-Datelt:	27082020
		© 2020 Plan- und Projektmanagement Landesh. Stadtplan. und	
		SWECO	
		Sweco GmbH - Ressort Stadtplanung und Regionalentwicklung D - 30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1 B - Telefon +49 511 3407-261 Zurückentwurf durch die TÜV Rheinland Curt Grottel nach ISO 9001:2008, ISO 14001:2004, OHSAS 18001:2007	