

**Planzeichenerklärung**

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ  
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

**a** abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzungen)  
**E** nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze

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

**Str** Straßenverkehrsflächen  
**StrB** Straßenbegrenzungslinie  
**StrB** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textliche Festsetzungen)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**Gr** öffentliche Grünflächen

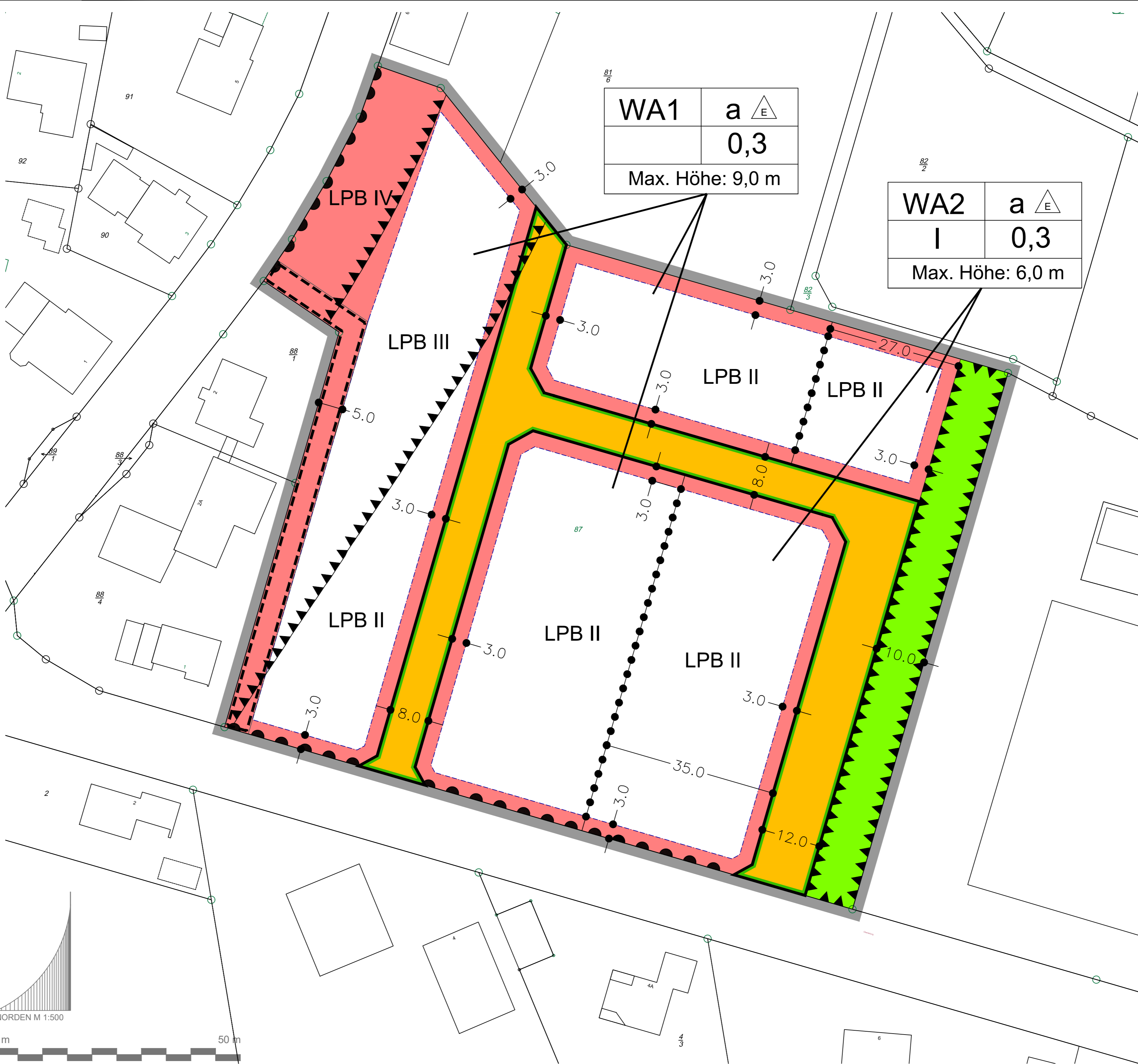
Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

**U** Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)  
**L** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)  
**G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
**Ab** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Höhe baulicher Anlagen**  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt im Allgemeinen Wohngebiet WA1 9,0 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA2 6,0 m. Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittre der vorgelagerten Erschließungsanlage; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Grundflächenzahl**  
Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird auf insgesamt 25 v. H. beschränkt (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Bauweise**  
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Einzelhäuser mit Gebäudelängen bis 25 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- Größe der Baugrundstücke**  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 700 m<sup>2</sup> und die maximale Größe der Baugrundstücke auf 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**  
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind maximal 3 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Grünordnung**  
Innerhalb der Baugrundstücke ist pro angefangenen 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Arten und Qualitäten:  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) als 3 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm in 1 m Höhe  
Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der auf den Rohbau folgenden Pflanzperiode. Die Anpflanzung ist vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Zugang an den vorhandenen Schmutzwasserkanal. Begünstigt werden die Samtgemeinde, die Gemeinde und die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).
- Immissionsschutz / Öffentliche Grünfläche**
  - Öffentliche Grünfläche**  
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist zum Schutz vor Geräuschimmissionen von der vorhandenen Sportanlage eine Abschirmung (Wall oder Wand) mit folgenden Eigenschaften zu errichten und zu erhalten:  
- Gesamtlänge: L = 110 m, Mindesthöhe: 2,0 m, als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittre der vorgelagerten Erschließungsanlage; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront  
- Erforderliche schalltechnische Masse: 10 kg/m<sup>2</sup>,  
- Dauerhaft schalltechnisch dichte Errichtung.
  - Passiver Schallschutz**  
Das Plangebiet ist im westlichen Teil durch Verkehrslärm vorbelastet. Es gelten die Lärmpegelbereiche I bis IV nach DIN 4109 (2018). Bei Neubau und/oder Sanierung von schutzwürdigen Räumen im Sinne der DIN 4109 sind folgende Vorgaben zu beachten:  
Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Die Norm ist u. a. zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w,res.)	
		Wohn- und Übernachtsräume	Büroräume und ähnliches [1]
II	56 - 60 dB	30	30
III	61 - 65 dB	35	30
IV	66 - 70 dB	40	35



Für lärmabgewandte Gebäudeseiten (hier Gebäudeostseite) darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Im westlichen Plangebiet, welches im Lärmpegelbereich III liegt, ist in Räumen, in denen vorwiegend geschlafen wird, eine Belüftung über schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämmungsmaß ausgestattet sind. Alternativ sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der straßenabgewandten Ostfassade vorzusehen.

In dem lärmvorbelasteten Bereich im westlichen Plangebiet sind die Außenwohnbereiche (Gärten, Balkone und Terrassen) durch die Stellung von Nebenanlagen und Garagen und/oder durch massive Mauern zu schützen.

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 die hierzu in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

**Örtliche Bauvorschrift**

- Dachgestaltung**  
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind nur geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 15° und 48° zulässig  
1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind nur Walmd- und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 10 und 30° zulässig
- Innerhalb des Plangebietes sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Pfannen in einheitlicher Farbgebung zulässig, wobei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig sind.
- Innerhalb des Plangebietes sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer) und technische Anlagen (z. B. Aufzüge). Ferner unterliegenden Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht den genannten Festsetzungen.

**2. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**  
Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Nachrichtlicher Hinweis**

- Besonderer Artenschutz**  
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  - wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
  - Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  - wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind a) Rodungs- und Fallarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzseitungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. Vor Beginn von Rodungs- und Fallarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten zu überprüfen. b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von Nestern geschützter Vogelarten zu überprüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmepflicht nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).  
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Bebauungsplan**

**Gemeinde Kirchtimke**

"Gers Weiden"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -



**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Kirchtimke diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Gers Weiden", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Kirchtimke, den ..... (Titel) Bürgermeister

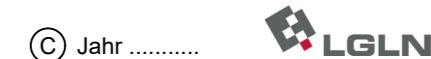
**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kirchtimke hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kirchtimke, den ..... (Titel) Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion .....

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

..... den ..... (Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara**  
Vahner Straße 180  
Tel.: (0421) 45 57 942  
Fax: (0421) 45 46 84  
28309 Bremen  
Internet: www.instara.de  
E-Mail: info@instara.de  
Bremen, den 31.07.2018 (instara)

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Kirchtimke hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Kirchtimke, den ..... (Titel) Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kirchtimke hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Kirchtimke, den ..... (Titel) Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Kirchtimke hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchtimke, den ..... (Titel) Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Kirchtimke, den ..... (Titel) Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Kirchtimke, den ..... (Titel) Bürgermeister

**Beglaubigung**

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Kirchtimke, den ..... (Titel) Bürgermeister