

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Tarmstedt diesen Bebauungsplan Nr. 44 "Eichenstraße", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Tarmstedt, den Gemeindedirektor

L.S.

(...)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Tarmstedt hat in seiner Sitzung am 12.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Eichenstraße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tarmstedt, den Gemeindedirektor

L.S.

(...)

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1.000

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

LGLN
©2024
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

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

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den Katasteramt

L.S.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 "Eichenstraße" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Tarmstedt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 "Eichenstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Tarmstedt, den Gemeindedirektor

L.S.

(...)

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Tarmstedt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 "Eichenstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Tarmstedt, den Gemeindedirektor

L.S.

(...)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Tarmstedt hat den Bebauungsplan Nr. 44 "Eichenstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Tarmstedt, den Gemeindedirektor

L.S.

(...)

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 44 "Eichenstraße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Tarmstedt, den Gemeindedirektor

L.S.

(...)

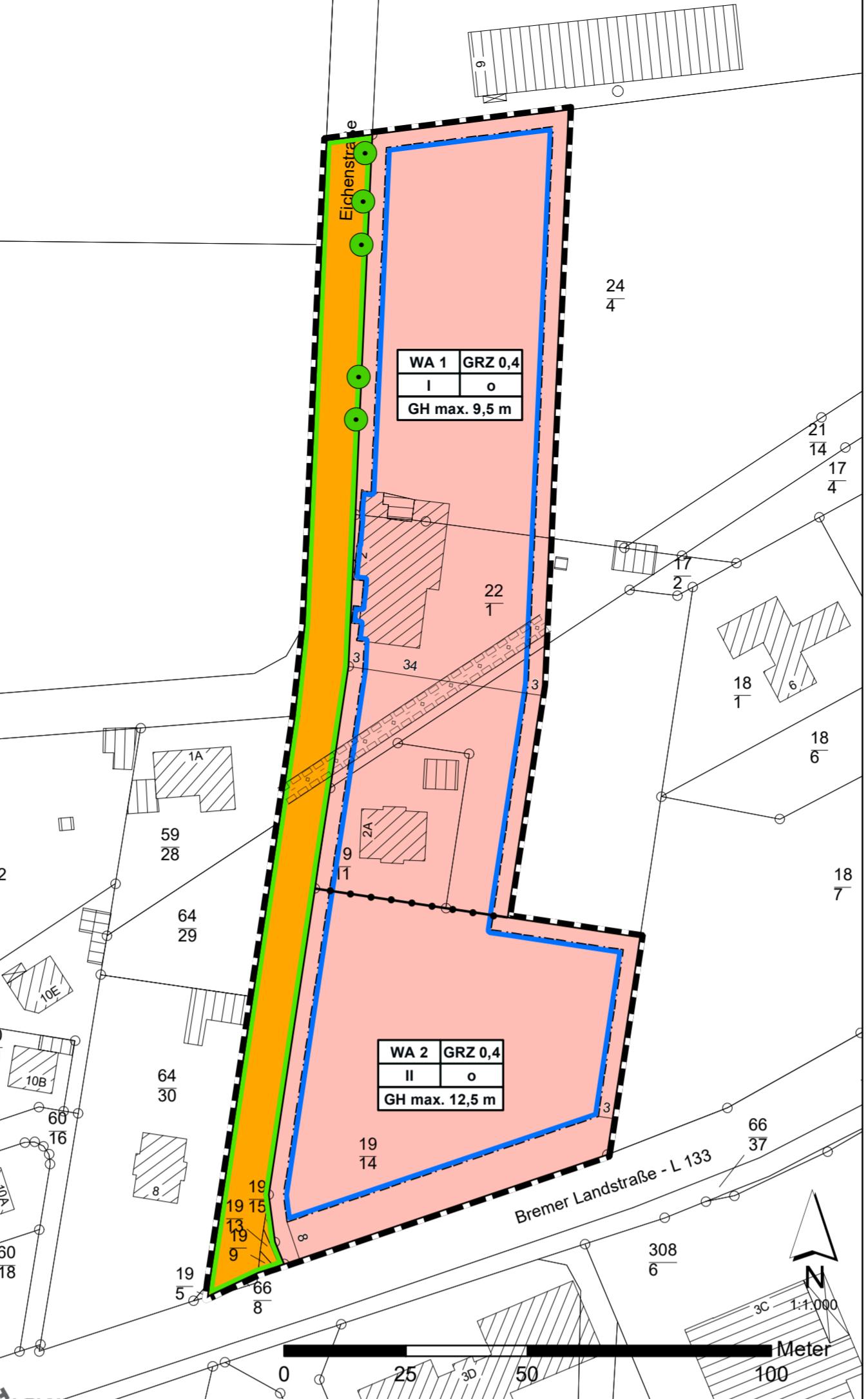
8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 44 "Eichenstraße" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Tarmstedt, den Gemeindedirektor

L.S.

(...)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
(Siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)
WA 1 / WA 2

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

I / II Max. Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

GH Max. Gebäudehöhe
(Siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinien
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. Naturschutz

Erhalt von Einzelbäumen
(Siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(Siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)

7. Nachrichtliche Übernahmen

Regenwasserkanal
(Siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)
(§ 1 (4) Nr. 1 BauNVO)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) von 12,5 m bzw. 9,5 m nicht überschreiten. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäude Teile sind um bis zu 1,5 m zulässig. Bezugspunkt für die maximal zulässigen Gebäudehöhen ist die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

3. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zur Sicherung des bestehenden Regenwasserkanals zugunsten der Samtgemeinde Tarmstedt festgesetzt.

4. ERHALT VON EINZELBÄUMEN (§ 9 (1) NR. 25B BAUGB)

Die in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume - Stieleiche - sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neu anpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbäumes zu ersetzen. Dabei ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden. Bei allen Hoch- und Tieflaufmaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

2. ALTLASTEN

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzugeben und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

GEMEINDE TARMSTEDT Landkreis Rotenburg (Wümme)

BEBAUUNGSPLAN NR. 44 - Eichenstraße -

- Vorentwurf für die frühz. Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB -

Stand: 14.11.2025 0 25 50 100 Meter



1:1.000