

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

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

Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
(LW = Landwirtschaftlicher Weg; F+R: Fuß- und Radweg)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

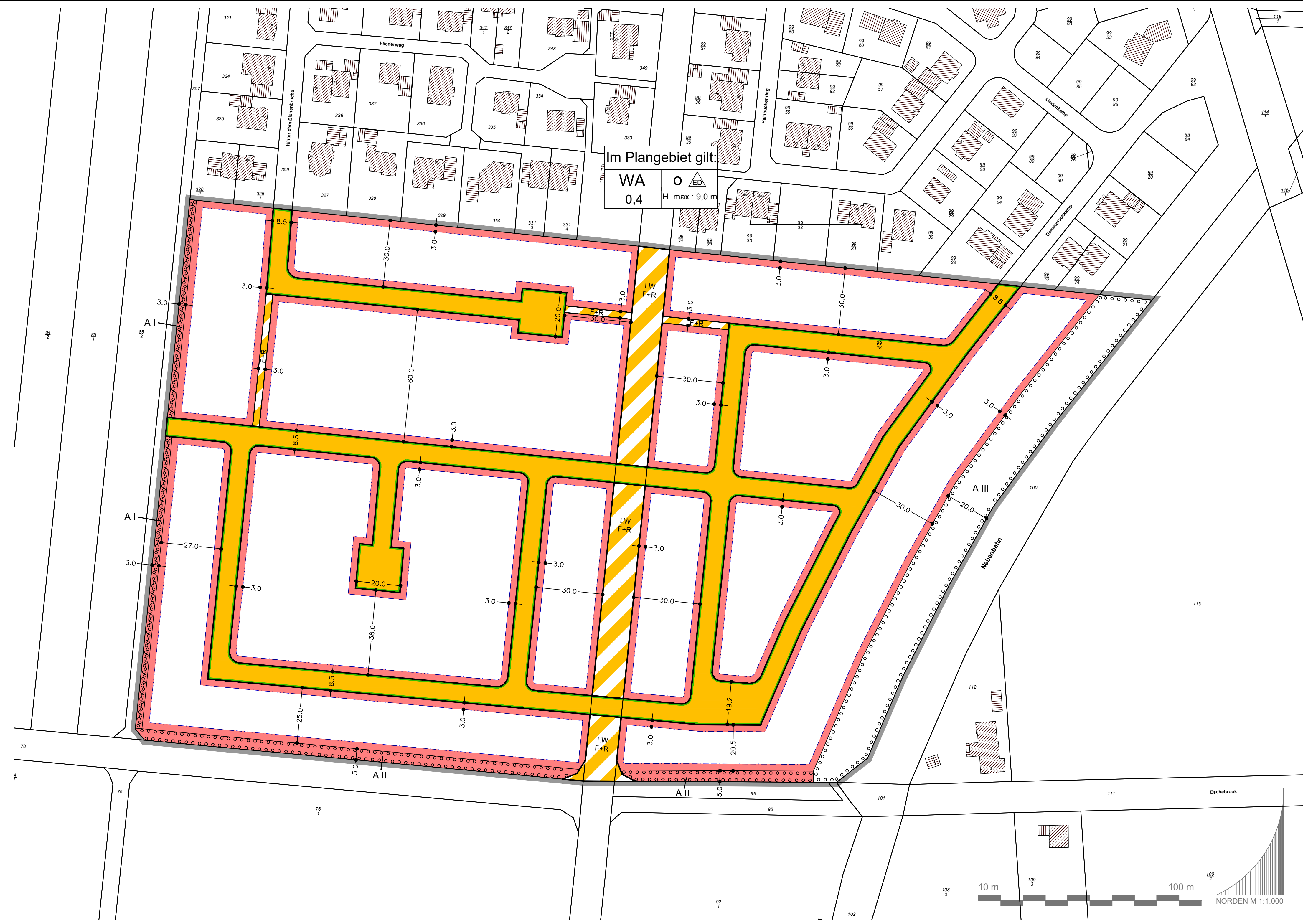
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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 im Plangebiet beträgt 9,0 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 Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsanlage (öffentliche Verkehrsfläche oder Privatweg / Mischverkehrsfläche); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Nebenanlagen**
 - Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) sind parallel zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
 - Garagen (§ 12 BauNVO) sind parallel zu den festgesetzten Fuß- und Radwegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
 - Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Größe der Baugrundstücke**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser auf 500 m², für Doppelhäuser auf 400 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Grünordnung**
 - Straßenraumbegrünung**
Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 40 standortgerechte Laubbäume (Arten: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*) oder Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanz, 14 - 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe) zu pflanzen, Ziel ist die Ausgestaltung einer Allee. Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Tarmstedt innerhalb von einem Jahr nach Herstellung der Erschließungsanlagen. Die weitere Pflege und Entwicklung obliegt ebenso bei der Gemeinde. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen.
 - Auf den Baugrundstücken**
Innerhalb der Baugrundstücke ist pro angefangener 800 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Strauch zu pflanzen.
Arten und Qualitäten:
Bäume: 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.
Sträucher: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hundrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) als verpflanzter Strauch mit 3 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm.
Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der auf den Rohbau folgenden Pflanzperiode. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
 - A I**
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Breite von 3 m eine 1-reihige Strauch-Baumhecke zu pflanzen. Abstand der Sträucher und Bäume in der Reihe: 1,5 m.
Arten und Qualitäten:
Bäume: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Buche (*Fagus sylvatica*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) als 3 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm in 1 m Höhe.
Sträucher: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Holunder (*Sambucus nigra*), Ohr-Weide (*Salix aurita*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) als verpflanzter Strauch mit 3 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm.
Die Anpflanzung hat durch den Grundstückseigentümer in der auf den Rohbau folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 - A II**
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Breite von 5 m eine 3-reihige Strauch-Baumhecke zu pflanzen. Reihenabstand: 1,5 m, Abstand der Sträucher und Bäume in der Reihe: 1,5 m.
Arten und Qualitäten:
Bäume: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Buche (*Fagus sylvatica*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) als 3 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm in 1 m Höhe.
Sträucher: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Holunder (*Sambucus nigra*), Ohr-Weide (*Salix aurita*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) als verpflanzter Strauch mit 3 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm.
Die Anpflanzung hat durch den Grundstückseigentümer in der auf den Rohbau folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 - A III**
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Breite von 20 m eine 12-reihige Strauch-Baumhecke angrenzend an die Baugrundstücke zu pflanzen. Reihenabstand: 1,5 m, Abstand der Sträucher in der Reihe: 1,5 m.
Arten und Qualitäten:
Bäume: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Buche (*Fagus sylvatica*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) als 3 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm in 1 m Höhe.
Sträucher: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Holunder (*Sambucus nigra*), Ohr-Weide (*Salix aurita*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) als verpflanzter Strauch mit 3 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm.
Bei der Bepflanzung ist die Bahnrichtlinie 882.0205 „Landschaftspflegerische Maßnahmen planen und überwachen; Bepflanzungen an Bahnstrecken“ zu berücksichtigen.
Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Tarmstedt innerhalb von einem Jahr nach Herstellung der Erschließungsanlagen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).



Im Plangebiet gilt:
WA 0,4
H. max.: 9,0 m

Örtliche Bauvorschrift

- Dachgestaltung**
 - Im Plangebiet sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 30° zulässig. Ebenso zulässig sind von gegenüberliegenden Außenseiten zueinander versetzt aufsteigende Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 30°.
 - Für geneigte Dächer sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Platten in einheitlicher Farbgebung zulässig, wobei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig sind.
 - Ausgenommen von den Festsetzungen sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer) und technische Anlagen (z. B. Aufzüge). Ferner unterliegen Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht den genannten Festsetzungen.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes zu messen. Hiervon ausgenommen sind Laubhecken.
- Anzahl der notwendigen Einstellplätze**
Im Plangebiet sind die baulichen Anlagen mit Einstellplätze in ausreichender Anzahl auszustatten. Hierbei wird (gem. Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO, Rd. Ent. des MS vom 19.12.2006, geänd. d. Rd. Ent. d. MS v. 24.09.2013) die Anzahl der notwendigen Einstellplätze i.S.d. § 47 NBauO bestimmt mit 2 Einstellplätzen je Wohnung für Einfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen.
- 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.

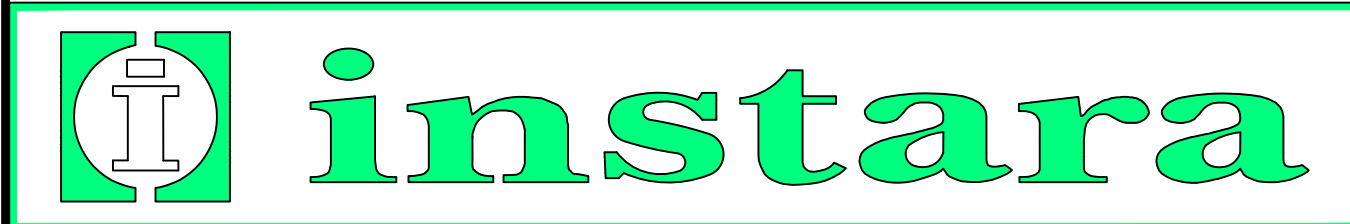
Nachrichtlicher Hinweis

Denkmalschutz
Im Gebiet des Bebauungsplans werden archaische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 21.11.2017.
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 03.11.2017.

Gemeinde Tarmstedt
"Vor dem großen Vieh"

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 Tarmstedt diesen Bebauungsplan Nr. 38 "Vor dem großen Vieh", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.
Tarmstedt, den

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Tarmstedt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Tarmstedt, den

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2018
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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Bremervörde, den

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 109
Tel.: (0421) 43 97 8-0
Fax.: (0421) 45 46 84
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de
38309 Bremen
Bremen, den 31.08.2018
(instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Tarmstedt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Tarmstedt, den

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Tarmstedt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Tarmstedt, den

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Tarmstedt 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.
Tarmstedt, den

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

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.
Tarmstedt, den

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Tarmstedt, den

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 38
Gemeinde Tarmstedt