

# Verfahrensvermerke

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 der Kommunalordnung des Landes Niedersachsen (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Tarmstedt den Bebauungsplan Nr. 35 "Am Kuhl Acker" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Tarmstedt, den ..... Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss des Gemeinde Tarmstedt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 "Am Kuhl Acker" beschlossen.  
Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Tarmstedt, den ..... Gemeindedirektor

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1.000  
**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**



Die Planunterlagen entsprechen 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otterndorf  
Katasteramt Bremervörde

Bremervörde, den ..... (Unterschrift)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35 "Am Kuhl Acker" wurde ausgearbeitet von der Sweco GmbH, Bremen.  
Bremen, den ..... (Planverfasser)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss des Gemeinde Tarmstedt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35 "Am Kuhl Acker" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Tarmstedt, den ..... Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat des Gemeinde Tarmstedt hat den Bebauungsplan Nr. 35 "Am Kuhl Acker" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tarmstedt, den ..... Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan Nr. 35 "Am Kuhl Acker" ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB nicht genehmigungspflichtig.  
Der Bebauungsplan Nr. 35 "Am Kuhl Acker" ist am ..... bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 35 "Am Kuhl Acker" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Tarmstedt, den ..... Der Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 35 "Am Kuhl Acker" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Tarmstedt, den ..... Der Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 35 "Am Kuhl Acker" Maßstab 1 : 1.000

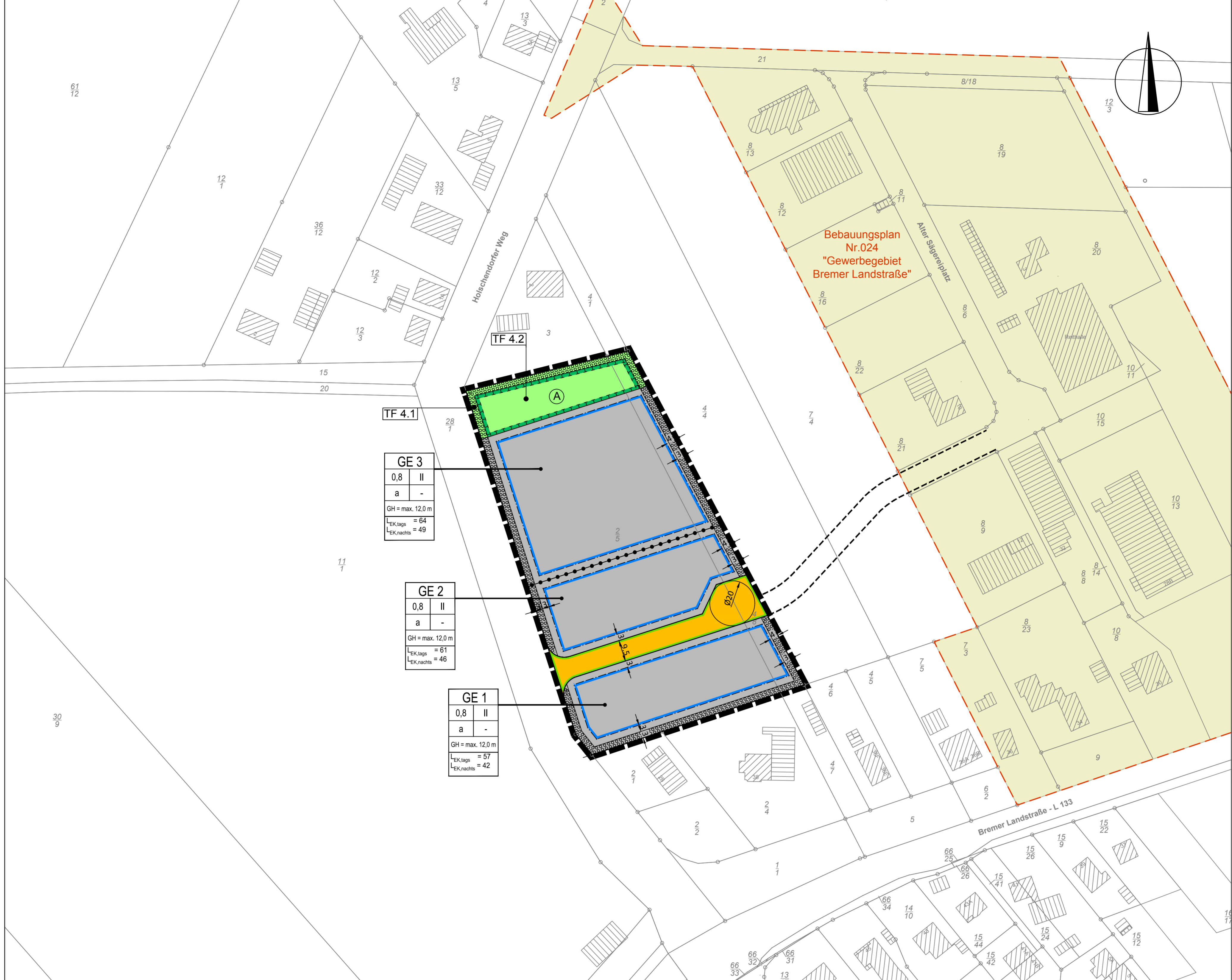


Table for GE 3: 0,8 II, a -, GH = max. 12,0 m, L<sub>EK,tags</sub> = 64, L<sub>EK,nachts</sub> = 49

Table for GE 2: 0,8 II, a -, GH = max. 12,0 m, L<sub>EK,tags</sub> = 61, L<sub>EK,nachts</sub> = 46

Table for GE 1: 0,8 II, a -, GH = max. 12,0 m, L<sub>EK,tags</sub> = 57, L<sub>EK,nachts</sub> = 42

# Rechtliche Grundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Planzielenverordnung (PlanZV)**  
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**  
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**  
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**  
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)**  
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

# Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1 Unzulässigkeit von Nutzungen im GE-Gebiet (Gewerbegebiet):**  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet folgende nach § 8 Abs. 2 zulässigen Nutzungen und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:  
- Tankstellen (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)  
- Vergnügungstätten (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**2.1** Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Technikaufbauten, Aufzugüberführungen und eingehaute Treppenaussiege überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Technische Aufbauten sind einzuhausen.

**2.2** Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Technikaufbauten, Aufzugüberführungen und eingehaute Treppenaussiege überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Technische Aufbauten sind einzuhausen.

**3. Bauweise**

**3.1** Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

**4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**4.1** Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Gewerbegebiete sowie der öffentlichen Grünflächen sind am Rand des Plangebietes einreihige Hecken der folgenden heimischen Gehölzarten und -qualitäten anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:

- Bäume
- Betula pendula (Sand-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Populus tremula (Zitter-Pappel)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sträucher
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartfrießel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna - (Weißdorn)
- Euonymus europaeus - (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa canina - (Hundsrose)
- Sambucus nigra - (Schwarzer Holunder)

Die Artenzusammensetzung orientiert sich aufgrund der vorhandenen Standortbedingungen an der potenziell natürlichen Vegetation der naturräumlichen Einheit „Tarmstedter Geest“ (trockener Eichen-Buchenwald).

Als Mindestqualität sind verpflanzte Heister, 150 bis 200 cm und verpflanzte Sträucher, 60 bis 100 cm anzusetzen.

- Der Baumananteil an der Pflanzung beträgt 25 %.
• Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,3 m.
• Die Gehölze werden in Gruppen von 3 - 5 Stück gepflanzt, im Anschluss an die Fertigstellungspflege folgen 2 Jahre Entwicklungspflege. Während der Pflegezeit werden die Heister mit je einem Schrägpfahl und Kokosbindungen gesichert. Die gesamte Pflanzung wird während der Pflegezeit gegen Wildverbiss mit einem 1,25 m hohen Zaun geschützt.

Die Pflanzungen sind unmittelbar nach Inbetriebnahme der unmittelbar zugehörigen Baugrundstücke durch den Eigentümer anzulegen. Die Pflanzung soll eine Mindesthöhe von 5 m erreichen. Unterhaltungsmaßnahmen sind als schonender Rückschnitt in den Randbereichen zulässig, sofern die Gehölze über die Grenzen der Festsetzungfläche hinauswachsen.

**4.2** Die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird wie folgt hergestellt und unterhalten:

Es wird eine arten- und kräuterreiche Landschaftsrasensamenmischung angesät und einmal jährlich ab September mit Abfuhr des Mähgutes gemäht. Jegliche Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

**4.3** Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB entlang der Ostseite der Straße Holschendorfer Weg dürfen je Betriebsgrundstück nur für eine Einfahrt in einer max. Breite 8,00 m unterbrochen werden.

**5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

**5.1 Emissionskontingente**  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 je m<sup>2</sup> der Betriebsfläche weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten.

Table with 3 columns: Teilfläche, L<sub>EK,tags</sub> in dB, L<sub>EK,nachts</sub> in dB. Rows for GE 1, GE 2, GE 3.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

# Hinweise

**Der Bebauungsplan Nr. 35 enthält folgende Hinweise:**

**H1** Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden (dies können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch in geringe Spuren) bei denen Anlass zu der Annahme gebietet ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme) als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Zur Anzeige von Boden-funden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.

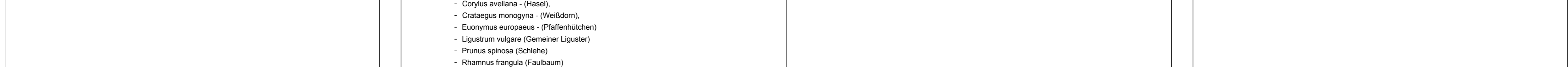
**H2** Sollten bei Erdarbeiten Bombenblindgänger und/oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Samtgemeinde Tarmstedt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover direkt zu benachrichtigen.

**H3** 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 anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

**H4** Bei Gehölzrodungen ist die gesetzliche Fallzeit zwischen Oktober und Februar einzuhalten. Die Baufeldräumung ist außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen dem 15. März und dem 31. Juli) durchzuführen. Zum Schutz von Kleinsäugern ist die Baufeldräumung von einer Seite zur anderen durchzuführen, um den Tieren eine Flucht zu ermöglichen.

**H5** Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), können im Rathaus der Samtgemeinde Tarmstedt, Hestepletter Straße 9 während der Dienstzeiten eingesehen werden.

# ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5.000



**Gemeinde Tarmstedt**  
Landkreis Rotenburg (Wümme)

**Bauvorhaben:**  
BEBAUUNGSPLAN Nr. 35 "Am Kuhl Acker"

# Planzeichenerklärung

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

**Gewerbegebiete**  
(§ 8 BauNVO)

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

**0,4** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

**GH max. 12,0 m** Oberkante baulicher Anlagen (als Höchstmaß in Metern)

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

**a** Abweichende Bauweise

**Baugrenze**

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

**Straßenverkehrsflächen**

**Straßenbegrenzungslinie**

**Grünflächen**  
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

**Öffentliche Grünflächen**  
(Zweckbestimmung s. zugeordneten Festsetzungen)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

**A** Ausgleichsfläche (s. textl. Festsetzung 4.2)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB) (s. textl. Festsetzung 4.1)

**Sonstige Planzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**  
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

**Hinweise**

**z.B. TF 4.1** Kennzeichnung der textlichen Festsetzungen

**L<sub>EK,tags</sub> = 60** Emissionskontingent, tags in dB(A)

**L<sub>EK,nachts</sub> = 45** Emissionskontingent, nachts in dB(A)

**Planstand:** ENTWURF **Datum:** 01.06.2017

**AUFGESTELLT DURCH**  
GEMEINDE TARMSTEDT  
DER BÜRGERMEISTER

**Maßstab:** 1 : 1.000

**Planverfasser:** Projektleitung: K. Großpötsch, Bearb.: W. Böschchen, CAD-Bearb.: W. Böschchen, geprüft: W. Böschchen, Projekt-Nr.: 0310-13-015, Projekt-Datum: 17.06.2017, 35\_Tarmstedt Entwurf\_Bs\_CT.dwg

**SWECO** Sweco GmbH, Friedrich-Heiler-Strasse 42, 28211 Bremen, Telefon +49 421 20 32 6