

# Satzung der Gemeinde Kirchwalsede

# Bebauungsplan Nr. 19 "Sehlinger Weg"

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Kirchwalsede den Bebauungsplan Nr. 19 "Sehlinger Weg" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung in seiner Sitzung am \_\_\_\_202\_\_ als Satzung beschlossen.

Kirchwalsede, den .....  
Friedrich Lünig  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchwalsede hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 "Sehlinger Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Kirchwalsede, den .....  
Friedrich Lünig  
Bürgermeister

### Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)  
Maßstab: 1: 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Datum: © 2022  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (Stand vom 13.12.2022) AZ: 034-L4-209/2022) vollständig nach. 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.

Rotenburg, den .....  
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Rotenburg

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Sehlinger Weg" wurde ausgearbeitet von der M O R PartG mbB  
Scheeßeler Weg 9  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261-81 91 80  
E-Mail: info@morarchitekten.de

Rotenburg, den .....  
Kerstin Oesterling  
Planverfasserin

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_202\_\_ bis \_\_\_\_202\_\_ gemäß amtlicher Bekanntmachung vom \_\_\_\_202\_\_

Kirchwalsede, den .....  
Friedrich Lünig  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Kirchwalsede hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_202\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 "Sehlinger Weg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_202\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 "Sehlinger Weg" und die Begründung haben vom \_\_\_\_202\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_202\_\_ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Kirchwalsede, den .....  
Friedrich Lünig  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchwalsede hat den Bebauungsplan Nr. 19 "Sehlinger Weg" mit textlichen Festsetzungen und der Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_202\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Kirchwalsede, den .....  
Friedrich Lünig  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 19 "Sehlinger Weg" ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kirchwalsede, den .....  
Friedrich Lünig  
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 19 "Sehlinger Weg" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine beschleunigte Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Kirchwalsede, den .....  
Friedrich Lünig  
Bürgermeister

## Planzeichnung

M 1:1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023 LGLN

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 u. § 4 BauNVO)**  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)**  
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) in abweichender Bauweise (a). In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Gebäudelängen bis zu 18 m zulässig.
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
In dem allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal 3 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.
- Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt je Einzelhaus 700 m<sup>2</sup> und je Doppelhaushälfte 400 m<sup>2</sup>.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die straßenseitigen Baugrenzen der jeweiligen Erschließungsstraßen nicht überschreiten.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)**
  - Tauf- und Firsthöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**  
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Wandaußenfläche und der Oberkante der Dachhaut, die Firsthöhe der oberste Abschluss der Dachhaut, bezogen auf den jeweiligen Bezugspunkt. Bei der Ermittlung der Firsthöhen bleiben Antennen, Schornsteine, Solar Kollektoren, Photovoltaikanlagen und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten unberücksichtigt.
  - Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**  
Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen ist die Fahrhahnoberkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der vorgelagerten Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksgrenze

heranzuziehen, über die die Erschließung des Grundstücks erfolgt.

- Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 11 BauGB)**  
Jedes Grundstück darf über höchstens eine Zufahrt in maximal 4,00 m Breite verfügen. Ausnahmsweise kann eine zweite Zufahrt zugelassen werden, wenn in einem Einzelhaus Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen erschlossen werden. Die Lage der Zufahrten ist auf das vorhandene Erschließungskonzept abzustimmen.
- Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)**  
Die zulässigen Grundflächen dürfen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a und b BauGB)**
  - Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken**  
Auf jedem privaten Baugrundstück sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Hauptgebäude ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder zwei Obstbäume als Hochstamm gem. der Pflanzliste, Maßnahmenblatt V oder VII des Landkreises Rotenburg (Wümme), das der Begründung als Anlage beigefügt ist, zu pflanzen.
  - Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen (Teilgebietbereich B)**  
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist durch den Flächeneigentümer in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auf 5 m Breite eine 3-reihige Hecke anzulegen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste Maßnahmenblatt V „Feldhecke“ des Landkreises Rotenburg (Wümme), das der Begründung als Anlage beigefügt ist. Dies können z.B. sein: Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Griffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Rhamnus frangula).  
Zum Schutz vor Verbis ist die Anpflanzung mit einem mind. 1,60 m hohen Knotengeflechtzaun einzuzäunen, der nach 5-8 Jahren zu entfernen ist.
  - Dauerhafter Erhalt der Pflanzmaßnahmen**  
Alle Anpflanzungen sind dauerhaft durch die Flächeneigentümer zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017.

- Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**

WA	Nutzungsschablone
I a	Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
0,4	Vollgeschoss, Höchstmaß: 1
ED	Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,4
TH=4,00 m	Art der Bebauung: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
PH=9,50 m	Traufhöhe in m, Höchstmaß: 4,00
	Firsthöhe in m, Höchstmaß: 9,50
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**  
 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Kennzeichnungen ohne Normcharakter**  
 vorhandene Flurstücksgrenzen  
 Flurstücksnummer  
 vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden  
 Bemaßung in Metern  
 nachrichtliche Übernahme Baugrenzen Bestand

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)

- Geltungsbereich**  
Nachfolgende örtliche Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Sehlinger Weg“ der Gemeinde Kirchwalsede
- Dächer (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
  - Dachneigung**  
Für die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 25° zulässig. Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Wintergärten können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden.
  - Dacheindeckung**  
Im Plangebiet sind einfarbige Dacheindeckungen in den Dachfarben von rot, rotbraun sowie anthrazit zulässig. Weiterhin zugelassen sind in die Dachflächen integrierte bzw. auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, etc.) und begrünte Dächer.
  - Dachgauben und Dacheinschnitte**  
Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen.
  - Einfriedungen (Gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**  
Entlang der öffentlicher Verkehrsflächen sind als Grundstückseinfriedungen senkrecht gelattete Holzäune, Mauern, offene Stabmetalläune oder Lebendhecken/Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**  
Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Grünflächen zeichnen sich durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen aus. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Die flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o.ä. ist unzulässig.
  - Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**  
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

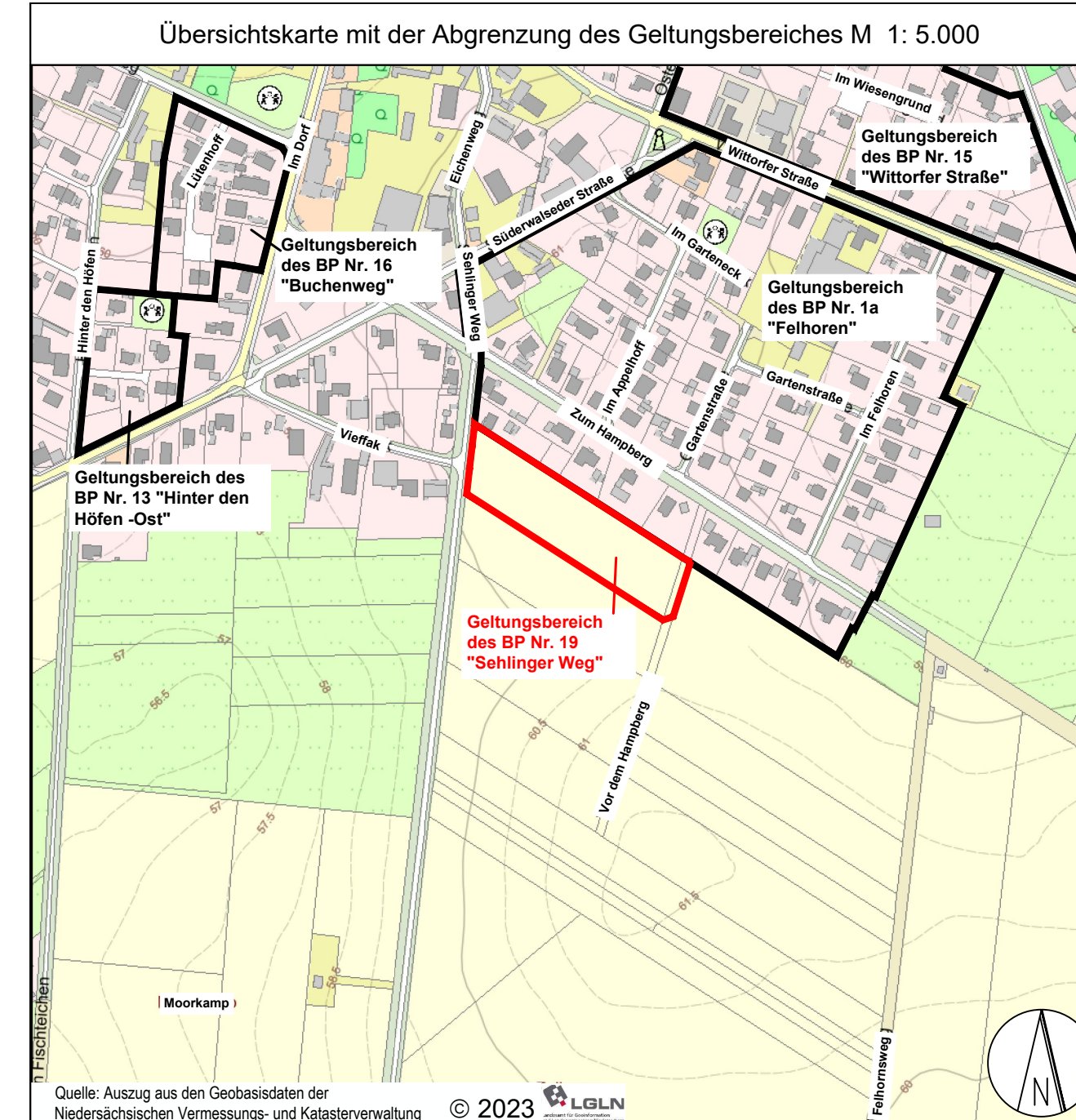
## Gemeinde Kirchwalsede

### Bebauungsplan Nr. 19

### „Sehlinger Weg“

## SCOPING

Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
28. März 2024



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023 LGLN