

# PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NComVG) 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 ..... ortsbüchlich 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,



Die Planunterlagen entsprechen 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  
Planungsgesellschaft 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 ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.

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

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. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

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

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 ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

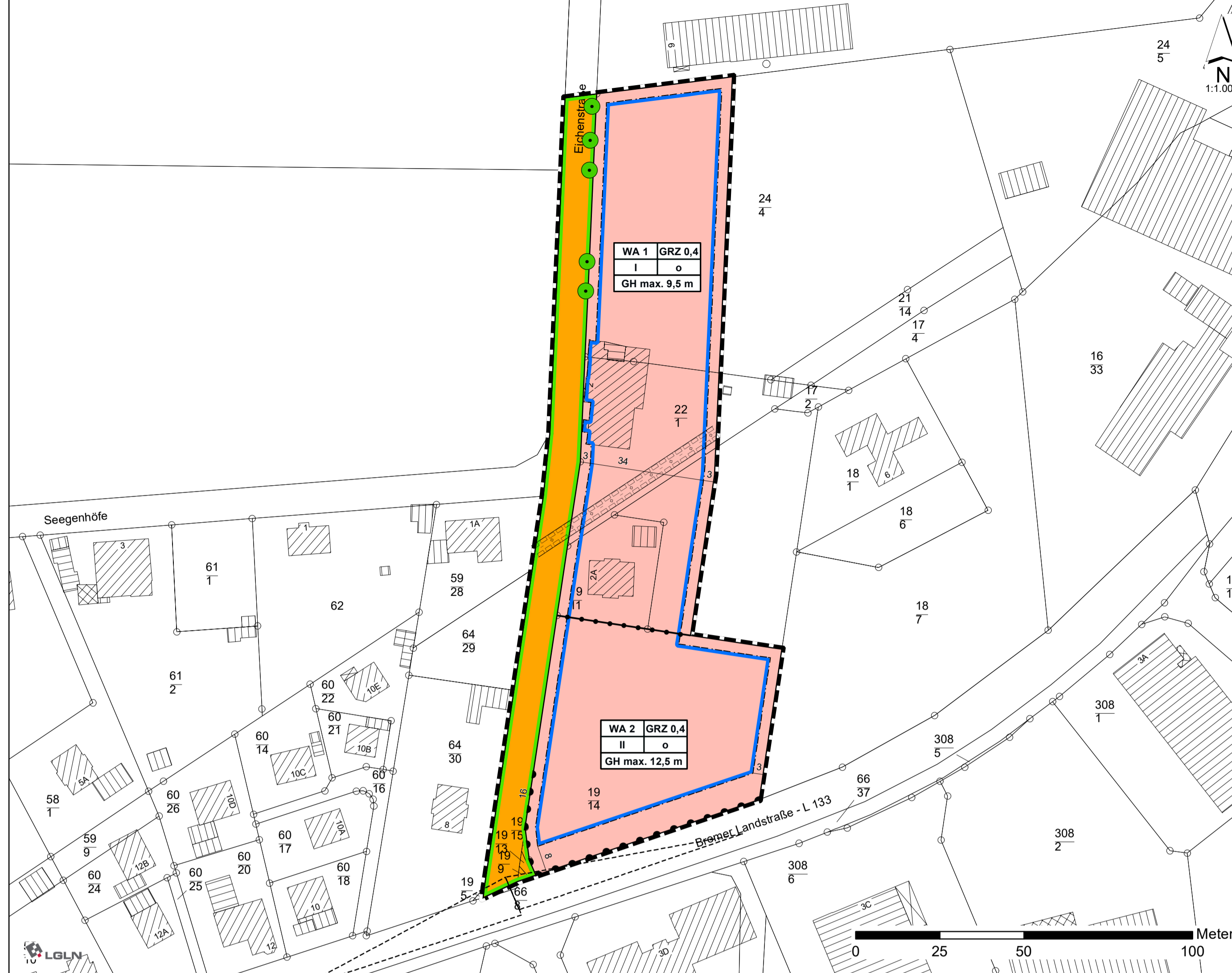
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Tarmstedt, den ..... Gemeindedirektor  
L.S.  
(...)

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

Innerhalb 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.  
(...)



# 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 Gebäudeteile sind um bis zu 1,5 m zulässig. Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe 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 Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. Dabei ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

**5. ZUORDNUNG VON KOMPENSATIONSMAßNAHMEN**  
Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 66/2 der Flur 10 in der Gemarkung Tarmstedt durchzuführende Kompensationsmaßnahme – Entwicklung eines Extensivgrünlandes – sind den Allgemeinen Wohngebieten und Straßenverkehrsfläche im Plangebiet zugeordnet.

# 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 Erarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfalllagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

**3. NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN**  
Die nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen und dürfen nicht versiegelt werden. Die flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Stein, Kies o.ä. ist unzulässig.

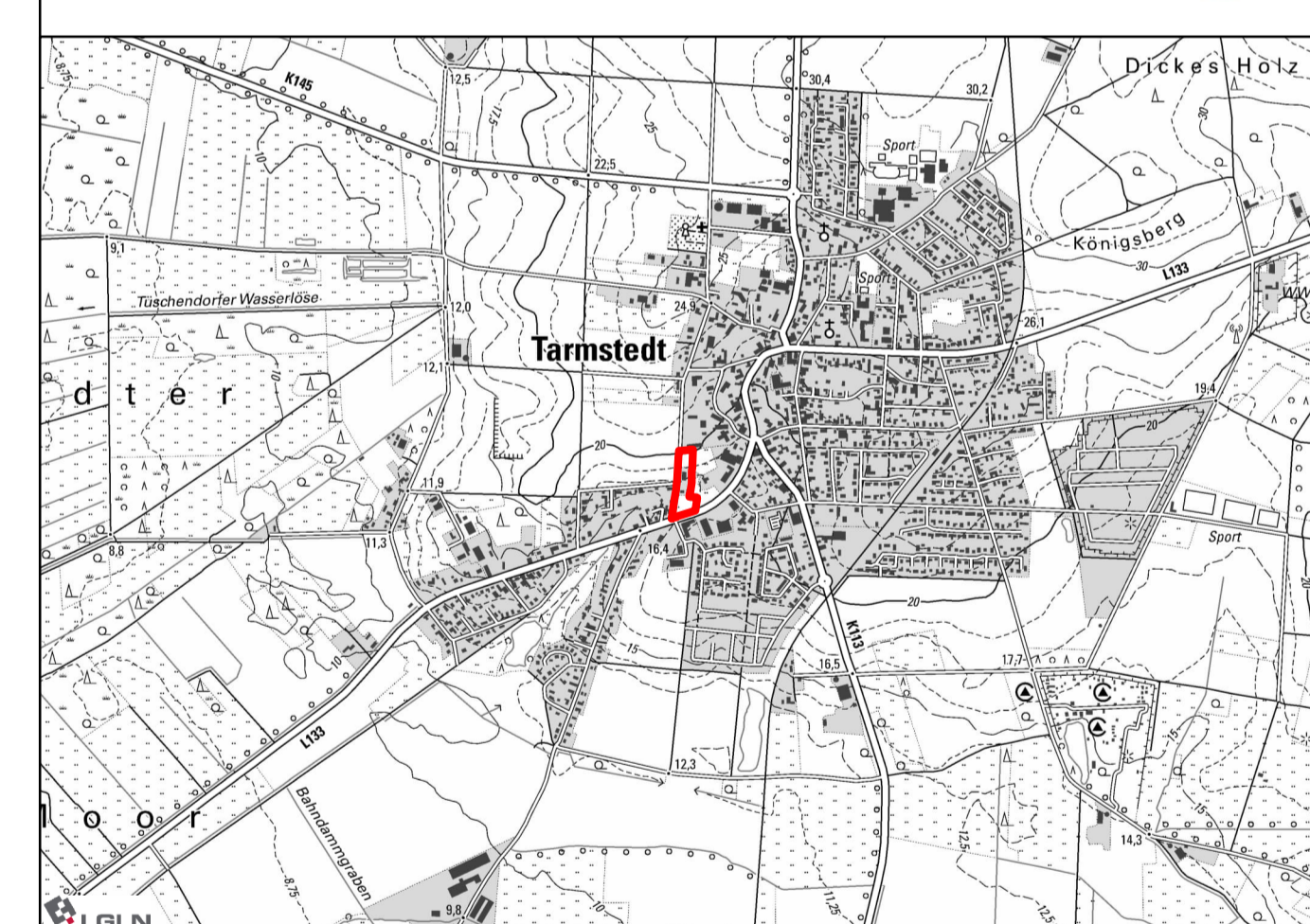
**4. AUSSENBELEUCHTUNG**  
Außenleuchten sollten zum Schutz von wildlebenden Tieren ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur ≤ 3.000 Kelvin ausgestattet werden. Die Leuchtgehäuse sollten gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen ausgeführt sein und eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen sollte vermieden werden.

**5. SICHTDREIECK**  
Die nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - WA 1 - 2** Allgemeine Wohngebiete (Siehe Textliche Festsetzung Nr. 1) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- 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)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 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 (§ 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)

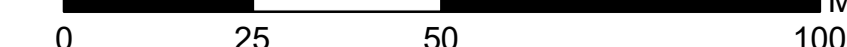
# ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000



# GEMEINDE TARMSTEDT Landkreis Rotenburg (Wümme) BEBAUUNGSPLAN NR. 44 - Eichenstraße -

- Entwurf für die Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB -

Stand: 13.02.2026



1:1.000