

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,

©2024 LGLN
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 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 ortsüblich 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 ortsüblich bekannt gemacht worden.

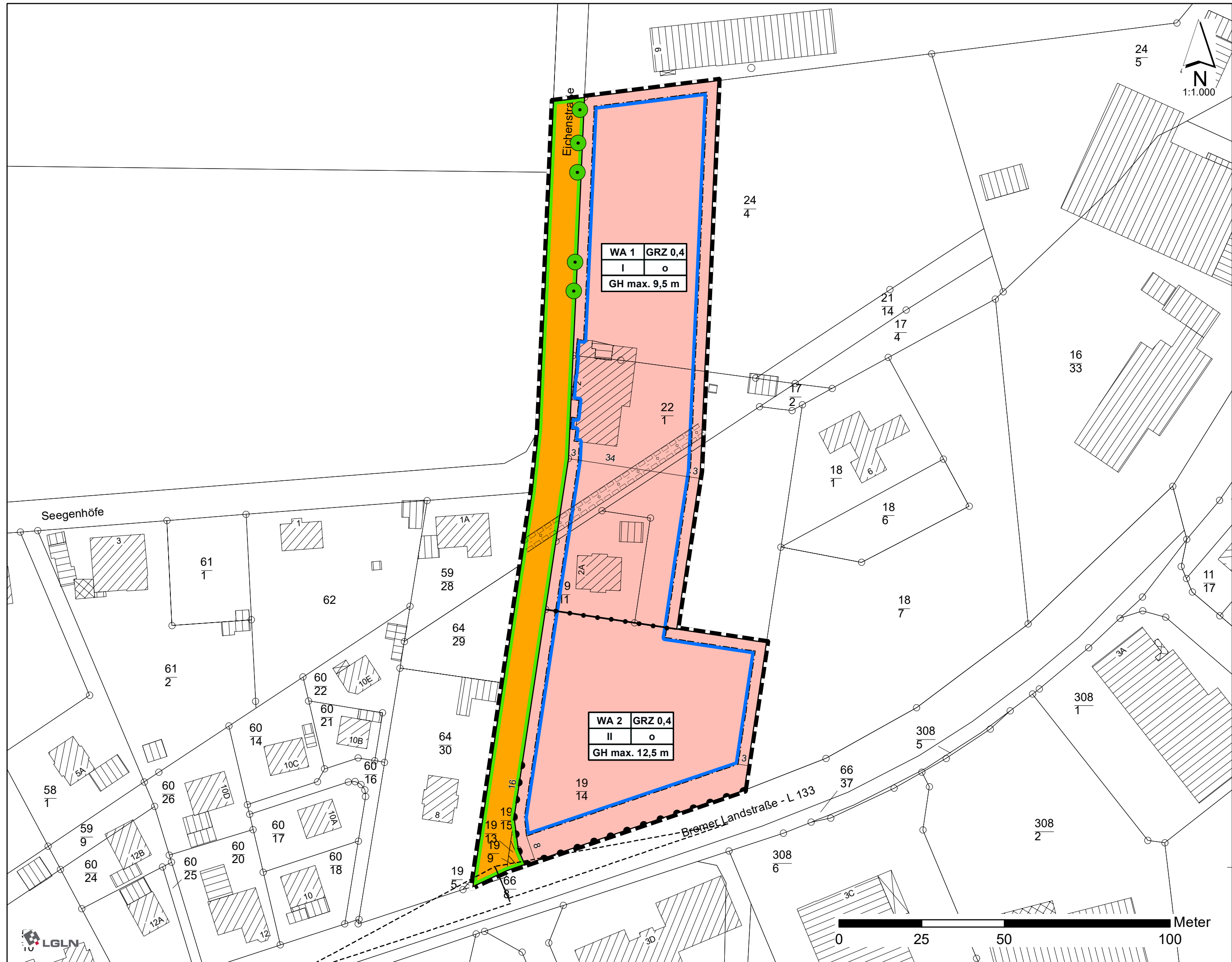
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

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

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

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)

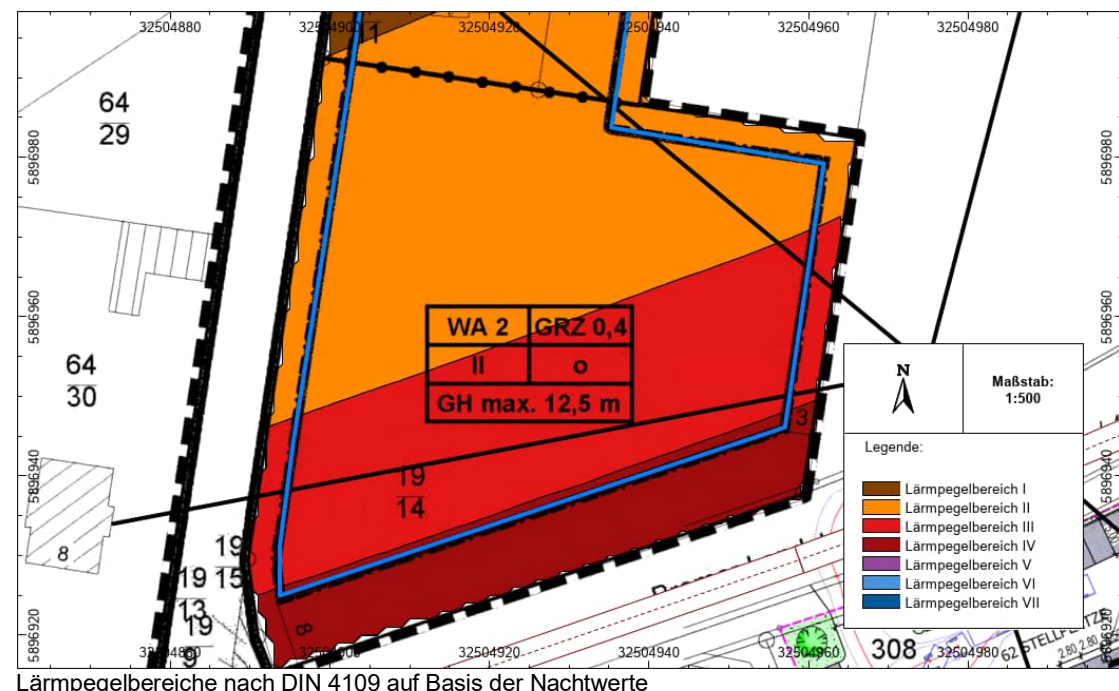
In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) von 12,5 m bzw. 9,5 m nicht überschreiten. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile sind um bis zu 1,5 m zulässig. Bezugspunkt für die maximal zulässigen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

3. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB
I	<55
II	<60
III	<65
IV	<70
V	<75
VI	<80
VII	> 80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Zuordnung der Lärmpegelbereiche (Tabelle 7 der DIN 4109-1, Ausgabe 2018)



Mindestens ist für die Fassaden ein Bau-Schallschuttmass von 30 dB im Plangebiet einzuhalten.

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. 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.

5. 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.

6. 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 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.

3. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN

Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen. Die flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Kunstrasen, Geotextil, Vegetationsblockern und Mineralstoffen, wie Stein, Kies o.ä. ist unzulässig.

4. AUSSENBELEUCHTUNG

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tieren ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur ≤ 3.000 Kelvin auszustatten. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen dürfen und eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist zu vermeiden.

5. SICHTDREIECK

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

6. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung vom November 1989 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941). Außerdem kann die DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 und in der Neufassung vom Januar 2018 im Rathaus der Samtgemeinde Tarmstedt, Hepstedter Straße 9, 27412 Tarmstedt, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

7. KAMPFMITTEL

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

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)

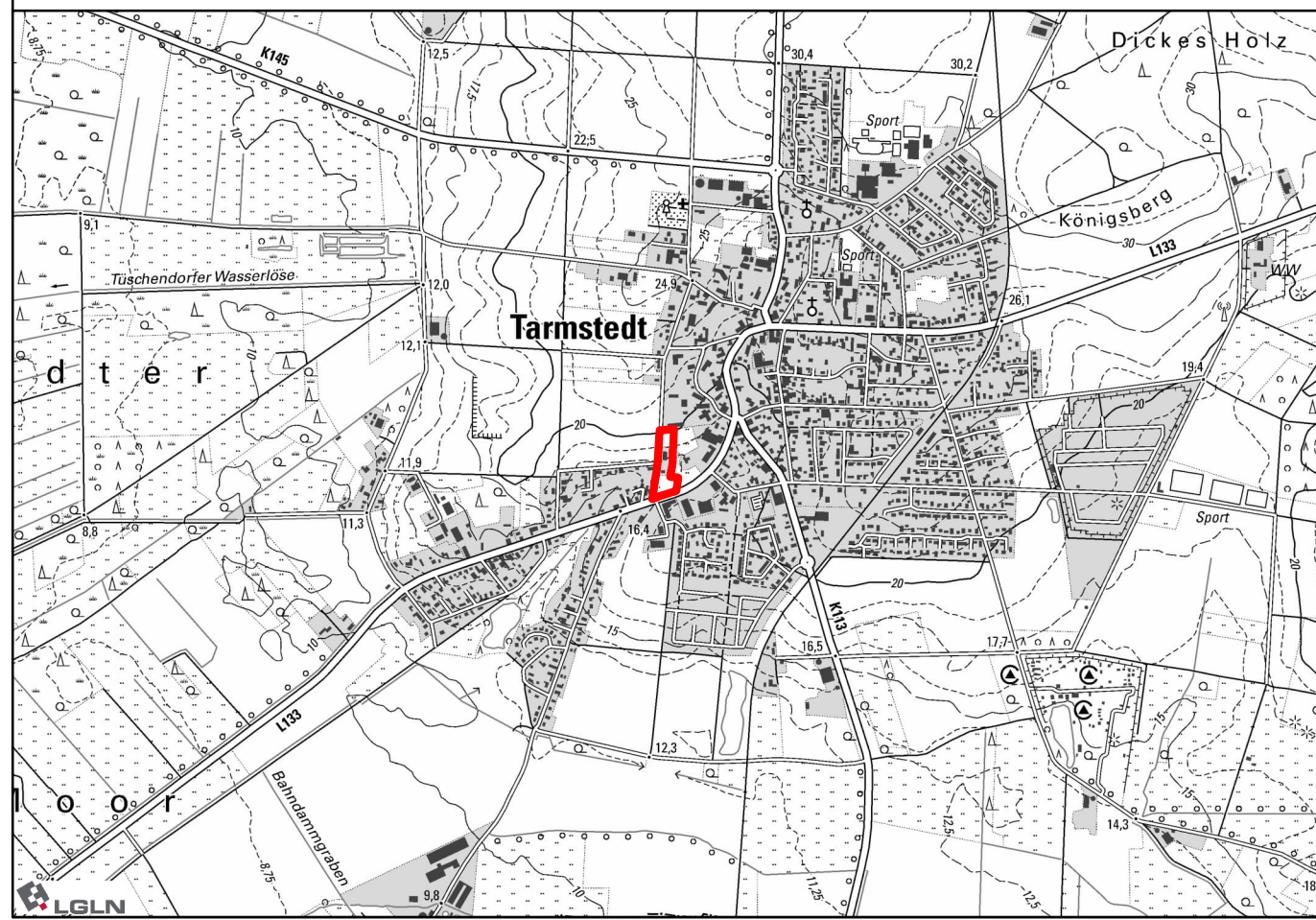
6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(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



GEMEINDE TARMSTEDT Landkreis Rotenburg (Wümme)

BEBAUUNGSPLAN NR. 44 - Eichenstraße -

Fassung für den Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Stand: 10.08.2026

0 25 50 100 Meter