

Lage des Geltungsbereiches  
Verkleinerter Auszug aus dem WebAtlasNI, unmaßstäblich

**Gemeinde Ahnsbeck**

**OT Ahnsbeck - Landkreis Celle**



**Bebauungsplan Nr. 12**  
**"Wohngebiet Kötnerstraße"**  
mit örtlicher Bauvorschrift

**Rechtsplan**  
**Vorentwurf**



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH

Stand: 02.04.2025

Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon (05141) 991 69 30  
E-Mail: info@infraplan.de

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

Verfahren: §§ 3 (1) + 4 (1) BauGB



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



allgemeines Wohngebiet

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3	Grundflächenzahl
l	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH = 4,5 m max	Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 9,0 m max	Firsthöhe als Höchstmaß

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o	offene Bauweise
- - - . - -	Baugrenze

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN



öffentliche Straßenverkehrsflächen



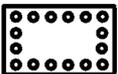
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
hier: Fuß- und Radweg

## 5. GRÜNFLÄCHEN



öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: "Gewässerrandstreifen"

## 6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen

## 7. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

## 1. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

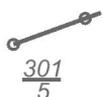


unterirdisch Ölleitung mit Schutzstreifen (beidseitig je 2,50 m)

# SONSTIGE DARSTELLUNGEN

## PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)



Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt

Flurstücksnummer



Bauwerk

# Bebauungsplan Nr. 12

## „Wohngebiet Kötnerstraße“

### mit örtlicher Bauvorschrift

Stand 02.04.2024 (für §§ 3(1) und 4 (1) BauGB)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die gem. § 4 (2) 3. allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können gem. § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG) darf max. 0,5 m über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, von der das jeweilige Grundstück erschlossen wird.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH<sub>max.</sub>) und Firsthöhe (FH<sub>max.</sub>) darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenfassade mit der äußeren Begrenzung der Hauptdachfläche des jeweiligen Gebäudes, die Firsthöhe als oberer Abschluss des Gebäudes.

Als Firsthöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes.

Bezugspunkt für die max. Trauf- und Firsthöhe ist die zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienende Verkehrsfläche. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der Straße zu berücksichtigen, der an das jeweilige Grundstück angrenzt und diesem zur Haupteerschließung dient (Eingang des Gebäudes).

Die festgesetzte max. Höhe der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise durch technische Anlagen überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

### 3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet WA ausnahmsweise zulässig.

#### 4. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

#### 5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

##### Öffentliche Grünfläche „Gewässerrandstreifen“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ ist 2-reihig in Abständen von 1,50 x 1,50 m mit Sträuchern (Höhe mind. 80 cm) im Verband zu bepflanzen. Hierin sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 12 cm) in einem Abstand von max. 15 m von Baum zu Baum zu integrieren. Die Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss vorzunehmen und bei Abgang zu ersetzen. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 38 WHG) sind zu beachten.

##### Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Kötnerstraße sind südlich des allgemeinen Wohngebietes mind. 7 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen bzw. zu erhalten (Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm), zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zudem sind südlich des allgemeinen Wohngebietes mind. 50 standortgerechte Blütensträucher (Höhe mind. 80 cm) zu pflanzen bzw. zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

In der Planstraße sind zudem mind. 2 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm), zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzung der Bäume im öffentlichen Straßenraum hat spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Straßenoberfläche im Zeitraum 01.11. – 15.04. zu erfolgen.

##### Pflanzungen auf privaten Grundstücken

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen (eine gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche) erforderlich sind. Das gilt auch für den Vorgartenbereich.

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Grundstück mindestens 1 standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10/12 cm) oder Obstbaum (mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10/12 cm) und mindestens 8 standortheimische Blütensträucher (Höhe mind. 80 cm) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Die auf der östlichen Grundstücksgrenze befindlichen Bäume können angerechnet werden.

Die Pflanzungen haben spätestens in der auf den Bezug des jeweiligen Grundstücks folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

### Zu erhaltende Einzelbäume

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Traufenbereiche der Kronen sind nicht zu überbauen und zu schützen (Wurzelschutz).

Bei Abgang oder ausnahmsweiser Fällung der Bäume ist der Baum als standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

## Örtliche Bauvorschrift

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

### 1. Geltungsbereich (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Kötnerstraße“.

### 2. Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

#### 2.1 Dachformen

Als Hauptdächer sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

Die Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Anbauten mit max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Geringere Dachneigungen sind zulässig, wenn diese als Gründach ausgeführt werden.

#### 2.2 Dachfarbe und -material

Als Dacheindeckung für Dächer ab 30° Neigung sind nur nicht hochglänzende Dachsteine aus Ziegel oder Beton zulässig. Es sind nur rot bis rotbraune und anthrazitfarbige Dachziegel zulässig.

Die Vorschrift gilt nicht für begrünte Dächer und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie Dachflächenfenster, Überdachungen von Hauseingängen, Wintergärten und Terrassen.

#### 2.3 Dachgauben

Gauben und Zwerchgiebel sind nur bis zu einer Länge von max. 1/2 der jeweiligen Dachlänge zulässig.

#### 2.4 Dächer von Doppel- und Reihenhäusern

Aneinandergebaute Doppelhäuser und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung und Dachform sowie des Materials und der Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

### 3. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,20 m und nicht blickdicht sein. Von den Vorgaben ausgenommen sind Laubhecken und Pfeiler.

#### 4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

## Hinweise

### 1. Leitungen, Schutzstreifen

Im Planbereich verläuft eine unterirdische Ölleitung der ExxonMobil Production Deutschland GmbH, die mit einem beidseitigen Schutzstreifenbereich versehen ist. Der gesamte Schutzstreifen der Leitung ist gem. dem geltenden technischen Regelwerk als Bauverbotszone definiert bzw. auszuweisen, so dass zur Gewährleistung der Sicherheit der Leitung und zu eventuell erforderlichen Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten eine jederzeitige Erreichbarkeit der Leitung, auch mit Maschineneinsatz, gewährleistet ist. Im Schutzstreifenbereich besteht zudem ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt u.a. auch das Anpflanzen oder aufwachsen lassen von Bäumen und Sträuchern, sowie das Setzen von tiefwurzelnenden Pflanzen. Hierzu sind die Schutzanweisungen für Erdgas und Erdölleitungen des Betreibers zu beachten.

Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zum Überwachungsbetrieb aufzunehmen.

Bei Baumaßnahmen sind die Schutzanweisungen zusammen mit den Plänen auf der Baustelle vorzuhalten.

Tiefbau- und Drainagearbeiten mit Maschineneinsatz im Schutzstreifen der Leitung müssen vom zuständigen Überwachungsbetrieb des Betreibers (der ExxonMobil Production Deutschland GmbH) ständig beaufsichtigt werden.

### 2. Kompensationsmaßnahme

Zur Kompensation der Schutzgüter Fläche/Boden und Wasser werden 4.064 m<sup>2</sup> einer zzt. intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche (Acker) zu mesophilem Grünland (sonstiges mesophiles Grünland) aufgewertet.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ahsbeck. Sie liegt östlich des Ortsteiles Ahsbeck (Gemarkung Ahsbeck, Flur 4, Flurstück 120/2) und hat eine Größe von insgesamt 6.926 m<sup>2</sup>.

Die Ansaat ist spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 durch die Gemeinde Ahsbeck durchzuführen. Die Pflegemaßnahmen sind durch die Gemeinde dauerhaft fortzuführen.

Weitere Ausführungen zu der Maßnahme befinden sich in der „Begründung: Teil 2 – Umweltbericht“ zum Bebauungsplan Nr. 12 (Kap. 5.2.2 „Externe Kompensationsmaßnahmen“).

### 3. Baufeldberäumung und Vergrämung

Baufeldberäumungen haben nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten mitteleuropäischer Vogelarten, d. h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.

Auf der Ackerfläche hat bei einem Baubeginn zwischen dem 01.03. und dem 31.08. des Jahres eine Vergrämung von Bodenbrütern ab dem 01.02. fortlaufend bis 31.05. des Jahres durch Schaffung und Beibehaltung einer vegetationsfreien Schwarzbrache über mechanische Bodenbearbeitung zu erfolgen.

## Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)