

# PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Ahsbeck den Bebauungsplan Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ahsbeck, 22.08.2019

gez. Kaiser  
Bürgermeister (Siegel)

# VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ahsbeck hat in seiner Sitzung am 13.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Bekanntmachung vom 30.04.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 38 und nachrichtlich durch Aushang vom 29.04.2019 Ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ahsbeck, 22.08.2019

gez. Kaiser  
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Ahsbeck, Gemarkung Ahsbeck, Flur 2  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.11.2018).

Celle, 20.08.2019

gez. C. Crause  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.  
Celle, 21.08.2019

gez. S. Strohmeier  
Planverfasser/in

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

Ort und Dauer der Möglichkeit zur Unterrichtung gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB wurden durch Bekanntmachung vom 23.07.2018 Ortsüblich bekannt gemacht.

Ahsbeck, 22.08.2019

gez. Kaiser  
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Bekanntmachung vom 30.04.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 38 und nachrichtlich durch Aushang vom 29.04.2019 Ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg“ und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB vom 08.05.2019 bis einschließlich 11.06.2019 öffentlich ausliegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.05.2019 statt.

Ahsbeck, 22.08.2019

gez. Kaiser  
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ahsbeck hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg“ in seiner Sitzung am 15.08.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ahsbeck, 22.08.2019

gez. Kaiser  
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 08.10.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 87 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 08.10.2019 tritt der Bebauungsplan Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg“ in Kraft.

Ahsbeck, 09.10.2019

gez. Kaiser  
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Ahsbeck, .....

gez. Kaiser  
Bürgermeister

# WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

.....

.....

.....

.....

.....

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst den zeichnerisch definierten Bereich (Hauptgeltungsbereich) und den unter Punkt 5 definierten Bereich (Ausgleichsflächen).

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,

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, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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. 0,7 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 max.) und Firsthöhe (FH max.) darf nicht überschritten werden.  
Als Traufhöhe gilt die untere Kante der Dachrinne. Gibt es keine Dachrinne, gilt die untere Kante der Dacheindeckung als Traufhöhe.  
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.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

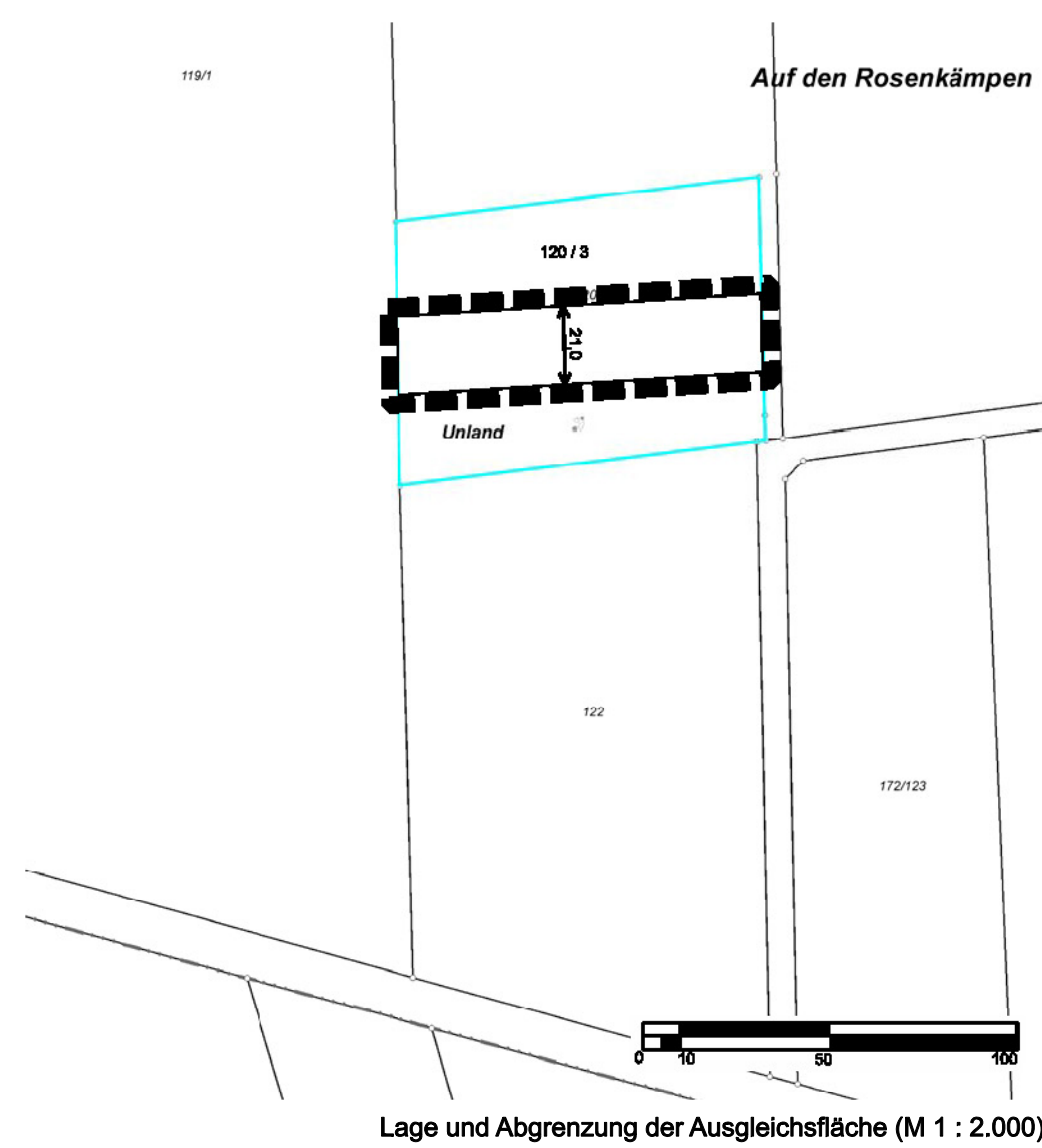
Entlang des Grabens östlich des Plangebietes ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 11 in einem Abstand von 5 m keine Bebauung zulässig.

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

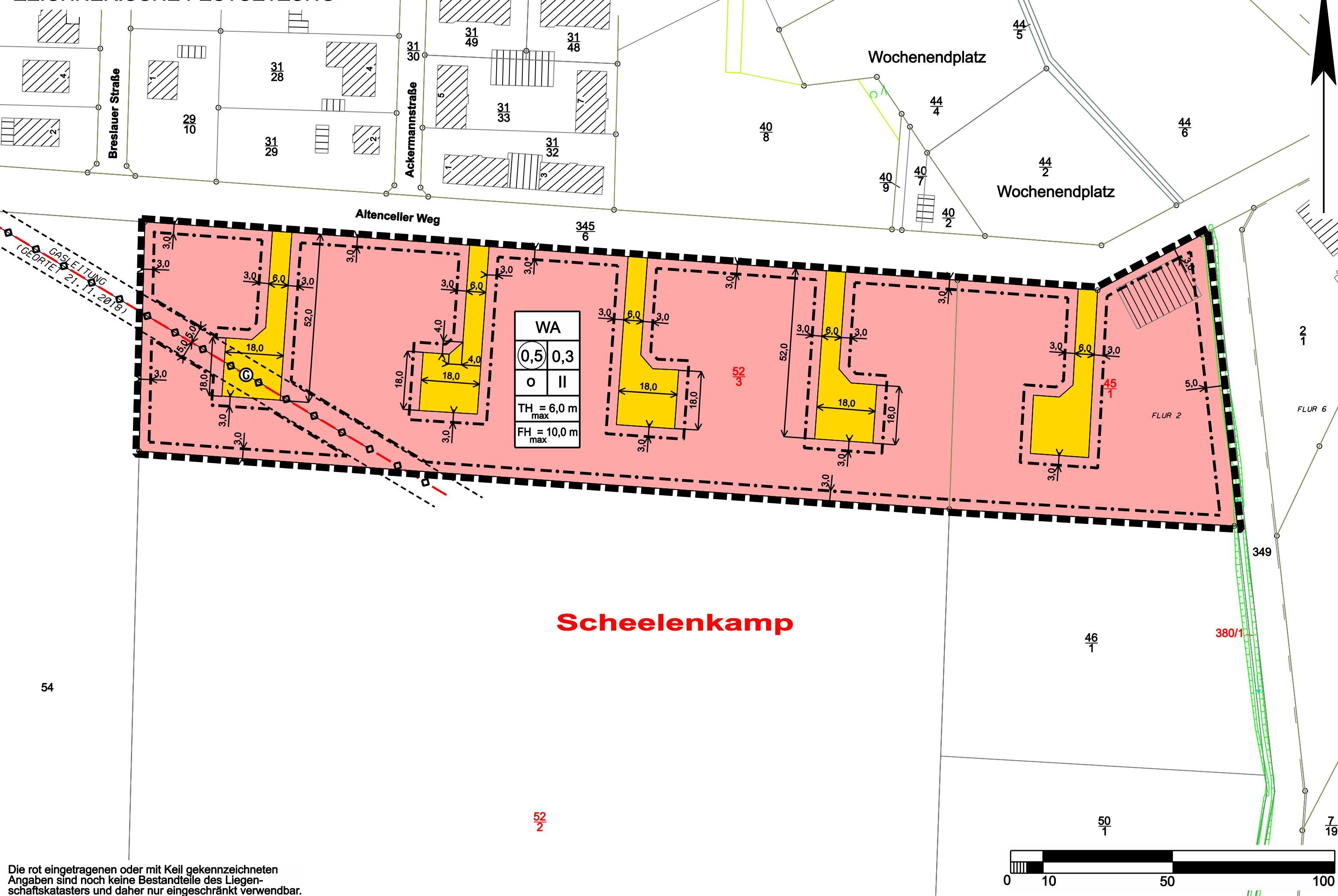
Das auf den privaten Grundstücken anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Ist eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich, ist eine Regenwasserkhaltung vor Einleitung in den Vorfluter auf dem Grundstück vorzunehmen. Verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor Einleitung in einen Vorfluter zu reinigen.

5. Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Auf der Ackerfläche des Flurstücks 120/3 der Flur 4, Gemarkung Ahsbeck, ist für Felderchenbruten ein Blüh- und Brachestreifen anzulegen und zu erhalten. Der Brachestreifen ist nördlich des Unlandes über die gesamte Länge des Flurstücks mit einer Tiefe von 21 m auszuführen, was einer Fläche von ca. 2.040 qm entspricht (genaue Abgrenzung s. u.).



# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



Die rot eingetragenen oder mit Keil gekennzeichneten Angaben sind noch keine Bestandteile des Liegenschaftskatasters und daher nur eingeschränkt verwendbar.

Der Blüh- und Brachestreifen ist spätestens zu Beginn der Baumaßnahmen im Hauptgeltungsbereich anzulegen. Jährlich ist eine Hälfte der Fläche auf mindestens 10,0 m Breite über die gesamte Länge der Fläche im Wechsel umzubrechen, so dass stets 1- und 2-jährige Sukzessionsstadien nebeneinander bestehen. Der Umbruch darf nur zwischen dem 30.09. und 01.03. erfolgen (außerhalb der Brutzeit). Auch eine Befahrung oder mechanische Pflege der Streifen darf nur zwischen dem 30.09. und 01.03. erfolgen. Eine Anwendung von Düngern und Herbiziden ist ausgeschlossen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Geltungsbereich (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg“.

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 m² 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 begründete Dächer und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie Dachflächenfenster, Überdachungen von Hauseingängen, Wintergärten und Terrassen.

2.3 Dachgauben  
Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen sind keine Dachgauben zulässig.

2.4 Dächer von Doppel- und Reihenhäusern  
Aneinandergebauete 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 sein. Ausgenommen hiervon sind Laubhecken und Pfeiler.

4. Freiflächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Die Vorgärten (Bereich zwischen Straße und Hauptgebäude mit verlängerter paralleler Linie zur Erschließungsstraße) sind zu mind. 50 % der Fläche mit Rasen und/oder Bepflanzungen zu gestalten.

5. 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 Gastransportleitung mit begleitendem Fernmeldekabel, die mit einem beidseitigen Schutzstreifenbereich versehen sind. Innerhalb des Schutzstreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gas- und Hochdruckleitung und des Fernmeldekabels beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erarbeiten vorgenommen und nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Zudem dürfen keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Die Gas- und Hochdruckleitung mit begleitendem Fernmeldekabel darf nicht überbaut werden.  
Bei Pflanzmaßnahmen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ und Beiblatt GW125B1 Leitungstrassen zu beachten. Die Schutzstreifen sind grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens 6,00 m links und rechts von der o.g. Leitung entfernt bleiben. Bei Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungsstreifen von 2,00 m links und rechts über dem Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten.

2. Baumerhalt

Die Lindenreihe am Altenceller Weg nördlich des Plangebietes und die Alteichen am Feldweg östlich des Plangebietes sind unbeschadet zu erhalten (Baumschutz, Wurzelschutz im Traufenbereich der Kronen während der Bauarbeiten).  
Bei notwendigen Fällungen im Zuge der Erschließung des Plangebietes sind diese artgleich innerhalb der Baumreihen zu ersetzen.

3. Bauferberäumung und Vergrämung

Gebäudeabbruch, Aufhebung von Materiallagern, Gehölzabtrieb und sonstige Bauferberäumungen 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 Bodenrüttern ab dem 01.02. fortlaufend bis 31.05. des Jahres durch Schaffung und Beibehaltung einer vegetationsfreien Schwarzbrache über mechanische Bodenbearbeitung zu erfolgen.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,5 Geschossflächenzahl  
0,3 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH = 6,0 m Traufhöhe als Höchstmaß  
FH = 10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise  
- - - Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Straßenverkehrsflächen

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

unterirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen (beidseitig je 5 m); hier: Gas- und Hochdruckleitung mit Fernmeldekabel

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

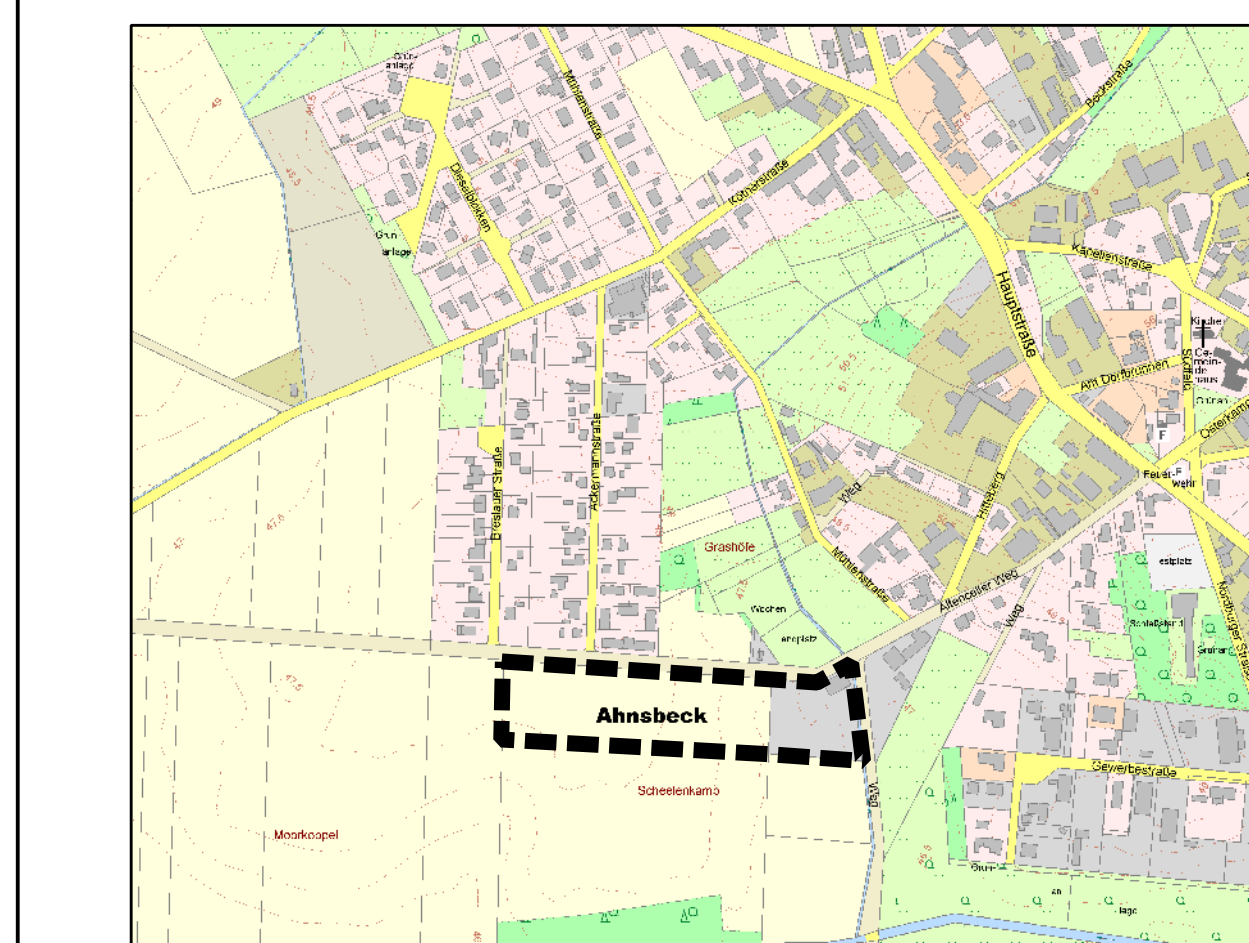
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)

Flurstücksgrenze mit vermerktem Grenzpunkt  
31/53 Flurstücksnummer  
Bauwerk



Lage des Geltungsbereiches  
Verkleinertes Auszug aus der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK 5)

Gemeinde Ahsbeck  
Landkreis Celle



**Bebauungsplan Nr. 11**  
**Wohngebiet "Südlich Altenceller Weg"**  
mit örtlicher Bauvorschrift

Rechtsplan  
Satzung

infraplan  
Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH  
Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon (05141) 99 149 30  
E-Mail: info@infraplan.de

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

Stand: 12.07.2019

Verfahren: § 10 BauGB