Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Ahnsbeck die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Wohngebiet "Südlich Altenceller Weg"

bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Ahnsbeck, den ....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ahnsbeck hat in seiner Sitzung am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Wohngebiet "Südlich Altenceller Weg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Ahnsbeck, den ....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung;

Zeichen: L4-44/2024

© 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **13.03.2024**)

Celle, den .....

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

- Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg -
Dezernat 3.5 - Katasteramt Celle .....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der **SWECO GmbH**, Karl-Wiechert-Allee 1 B, 30625 Hannover,

Hannover, den ....
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Bekanntmachung vom ..... im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. ..... und nachrichtlich durch Aushang vom ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg" und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... statt.

Ahnsbeck, den ....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ahnsbeck hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg" in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ahnsbeck, den ....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg" ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr..... bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am ..... tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg"" in Kraft .

Ahnsbeck, den ....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Wohngebiet "Südlich Altenceller Weg" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ahnsbeck, den ....
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ahnsbeck, den ....
Bürgermeister

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**): *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke*
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

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (**NKomVG**) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (**NNatSchG**) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

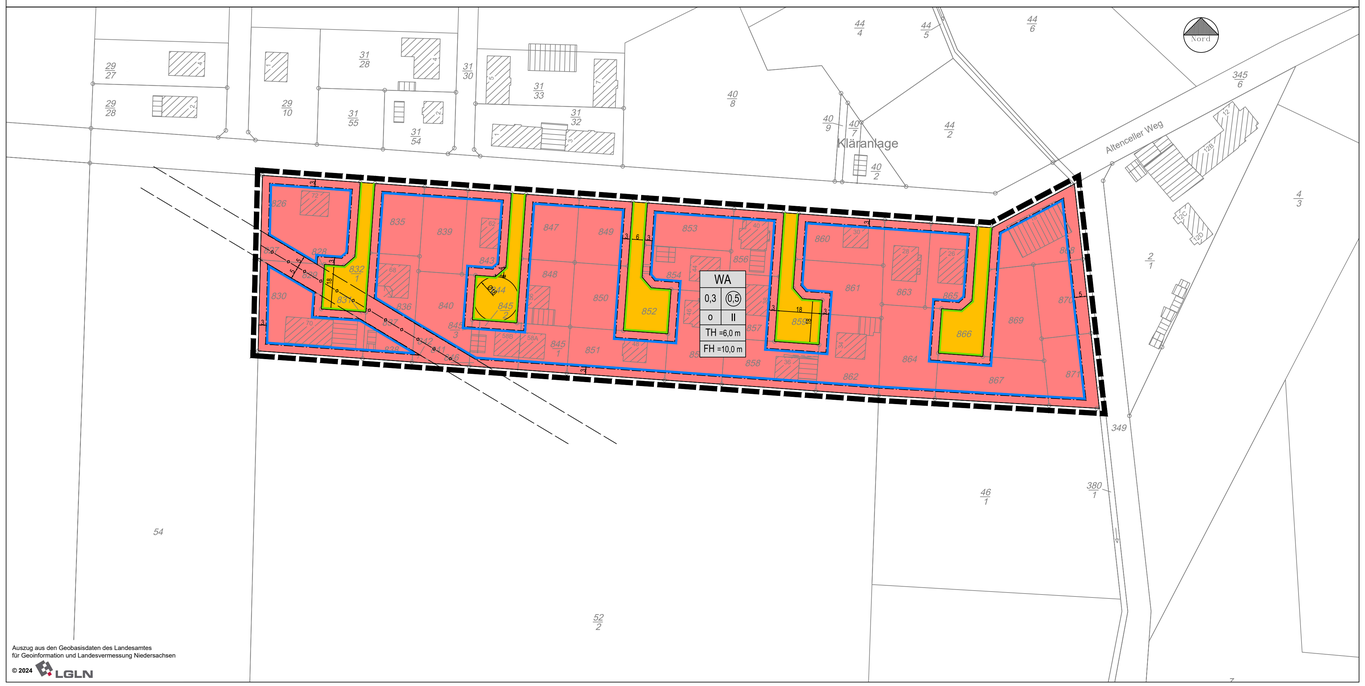
Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus Samtgemeinde Lachendorf eingesehen werden.

Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch Versorgungsleitung mit Schutzstreifen (beidseitig je 5 m);
hier: Gashochdruckleitung mit Fernmeldekabel

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB und § 6 BauNVO)

0. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg" 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. Traufhöhe 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg" in einem Abstand von 5 m keine Bebauung zulässig.

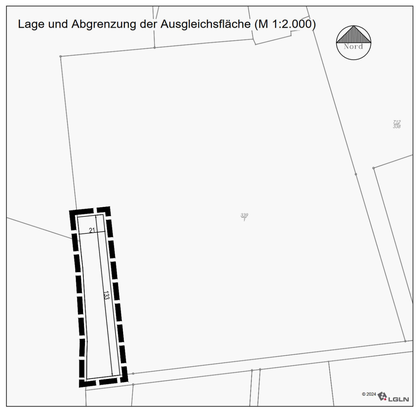
4. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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 Regenwasserrückhaltung 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 339/1 der Flur 2, Gemarkung Ahnsbeck, ist für Feldlerchenbruten ein Blüh- und Brachestreifen anzulegen und zu erhalten. Der Brachestreifen ist im westlichen Bereich des Flurstücks über Länge von etwa 133 m und einer Breite von 21 m auszuführen, was einer Fläche von ca. 3.000 qm entspricht (genaue Abgrenzung s. Abb.).

Lage und Abgrenzung der Ausgleichsfläche (M 1:2.000)



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 NBauO)

1. Geltungsbereich (§ 84 Abs. 3 NBauO)
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich der 1. Änderung 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 m 2 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 Dachflachenfenster, 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
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 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

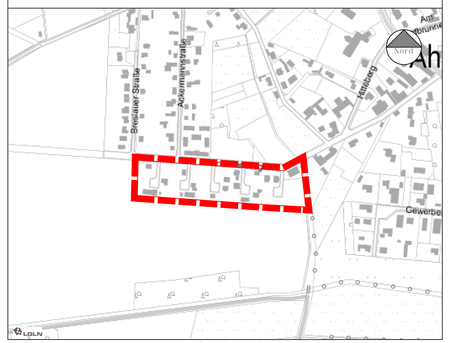
1. Leitungen, Schutzstreifen
Im Planbereich verläuft eine unterirdische Gastransportleitung mit begleitendem Fernmeldekabel, die mit einem beidseitigen Schutzstreifenbereich versehen sind. Innerhalb des Schutzstreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitung und des Fernmeldekabels beeinträchtigen oder gefahrden könnten, nicht gestattet. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Zudem dürfen keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Die Gashochdruckleitung 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. Baufeldberäumung und Vergrämung
Gebäudeabbruch, Aufhebung von Materiallagern, Gehölzabtrieb und sonstige 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.

Übersichtskarte

1:5.000



Gemeinde Ahnsbeck
Samtgemeinde Lachendorf
Landkreis Celle

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet "Südlich Altenceller Weg"

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

ENTWURF

Bearbeitung:	CAD-Bearb.:	Projekt.-Nr.:	Projekt-Datei:	Datum:	Maßstab:	Blattformat:
L. Schwope A. Derksen	W. Böschen	211153 71004199	260206-BP 11-1AE-Bs.dwg	**06.02.2026**	**1 : 1.000**	594 x 950mm

SWECO
Sweco GmbH - **Team Stadt- und Bauleitplanung & Regionalentwicklung**
D-30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1 B - Telefon +49 511 3407-0