

# Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ  
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
z.B. II Zahl der Vollgeschosse, zwingend  
FH maximale Firsthöhe  
TH maximale Traufhöhe

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

o Offene Bauweise  
a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)  
E nur Einzelhäuser zulässig  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (M = Mischverkehrsfläche)  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textliche Festsetzungen)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen), LPB= Lärmpegelbereich

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen

nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 wird festgesetzt, dass eine Firsthöhe von 9,0 m und eine Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der aufstehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) von 4,5 m nicht überschritten werden darf (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
  - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 wird festgesetzt, dass eine Firsthöhe von 10,5 m nicht überschritten werden darf (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
  - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 wird festgesetzt, dass eine Firsthöhe von 9,5 m nicht überschritten werden darf (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
  - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA4 wird festgesetzt, dass eine Firsthöhe von 10,5 m und eine Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der aufstehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) von 6,5 m nicht überschritten werden darf (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
  - Als Bezugshöhe für die maximale Firsthöhe sowie die maximale Traufhöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen der maximalen Firsthöhe durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
  - Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf mindestens 0,25 m und maximal 0,35 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße im Endausbauzustand; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Bauweise**

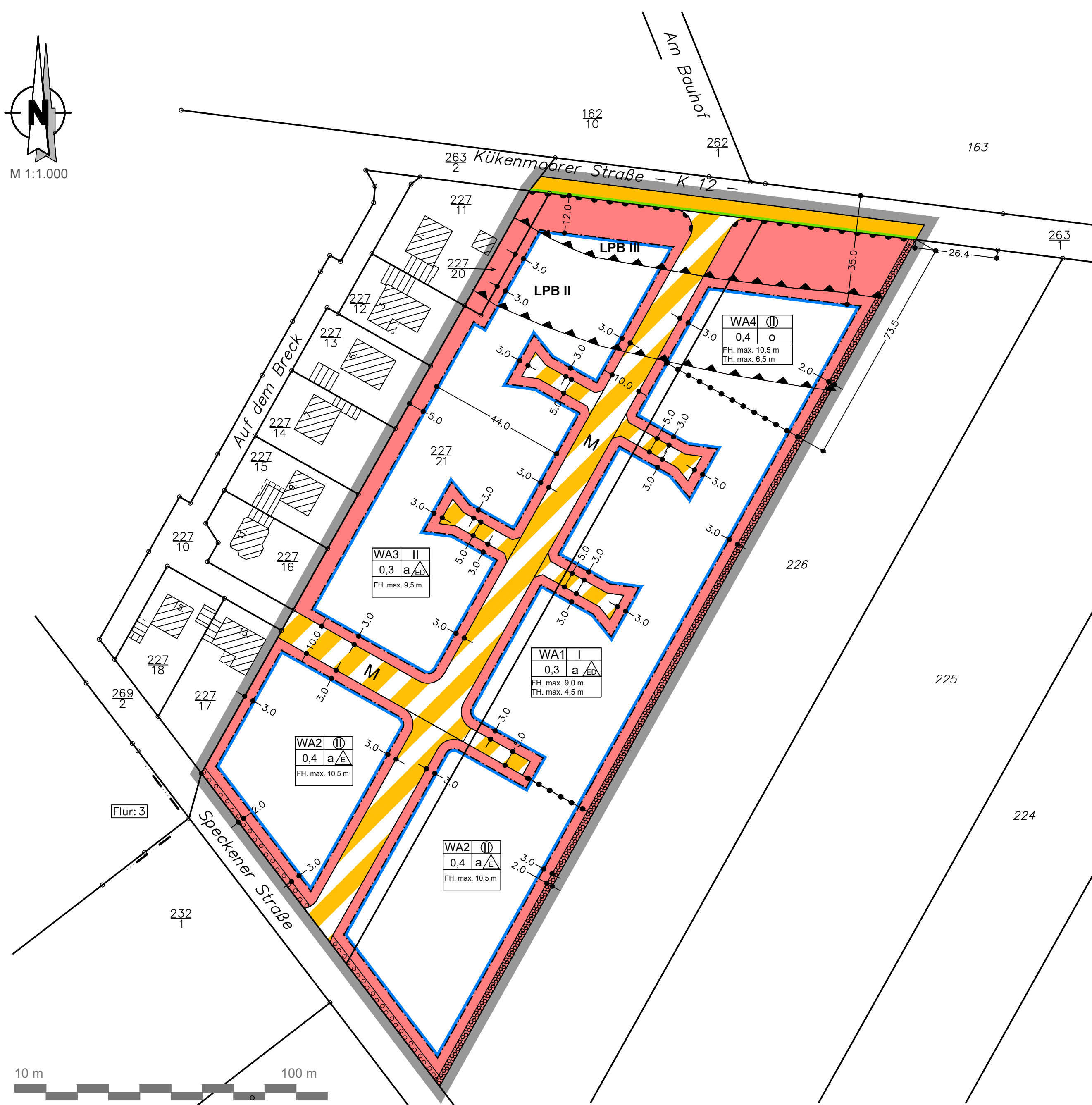
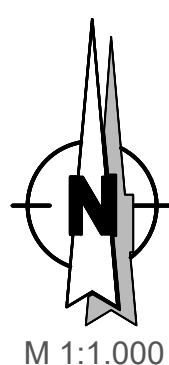
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 werden abweichende Bauweisen (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Folgende Gebäudeformen und -längen sind zulässig:

  - WA1: Einzelhäuser mit einer Länge bis zu 20,0 m und Doppelhäuser mit einer Länge von bis zu 25,0 m
  - WA2: Einzelhäuser mit Längen bis zu 25,0 m
  - WA3: Einzelhäuser mit einer Länge bis zu 20,0 m und Doppelhäuser mit einer Länge von bis zu 25,0 m

In die Baukörperlängen und -breiten sind sowohl die Hauptbaukörper als auch an die Hauptbaukörper angebaute Nebenanlagen in Form von Gebäuden i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie an die Hauptbaukörper angebaute Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 einzubeziehen. Von den Hauptbaukörper abgesetzte Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht mitzurechnen.
- Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
  - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 und WA3 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.
  - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 sind maximal 6 Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 6 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.
  - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA4 sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 6 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.
- Zufahrten**
  - Im WA1-WA4 ist pro Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 4,5 m zulässig.
  - Ausnahmsweise kann innerhalb des WA3 eine maximal 4,5 m breite Grundstückszufahrt zur K 12 zugelassen werden, wenn so eine bessere Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht wird.
  - Ausnahmsweise kann innerhalb des WA4 zur K 12 eine zweite, maximal 6,5 m breite, Grundstückszufahrt zugelassen werden, wenn so eine bessere Zuwegung zum Baugrundstück oder eine günstigere Anordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr ermöglicht wird.



- Immissionsschutz**
    - Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 Abschnitt 5 (Stand 07/2016) vorzusehen.  
Ein entsprechender Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungs-/ Anzeigeverfahren zu erbringen.

Lärmpegelbereich	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.)	Wohn- und Übernachtsräume	Büroräume und ähnliches [1]
II	56 - 60 dB	30	30	30
III	61 - 65 dB	35	30	30

1 An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

    - Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II und III sind die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass die Schlaf- und Kinderzimmer auf der schallabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Alternativ ist der Einbau von Fenstern mit schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mit raumlufttechnischen Anlagen vorzusehen. Ein entsprechender Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungs-/ Anzeigeverfahren zu erbringen.  
Ausnahmen können auf Basis eines Einzelnachweises zugelassen werden.
    - Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiches III sind dem Wohn dienende Außenanlagen in Form von Terrassen oder Balkonen zur schallabgewandten Seite des Gebäudes auszurichten.  
Ausnahmen können auf Basis eines Einzelnachweises zugelassen werden.
  - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf den privaten Baugrundstücken eine einreihige Laubgehölzhecke (4 Pflanzen je lfd. Meter) gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Sie ist auf eine Wuchshöhe von mindestens 1,5 m zu bringen, die dauerhaft beizubehalten ist. Die Bepflanzungen sind mit den folgend genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

**Pflanzqualität**  
Sträucher: 2x verpflanzte, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm  
**Pflanzliste Sträucher:**  
Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna/C. laevigata), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Schlehe (Prunus spinosa), Eibe (Taxus baccata)
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.**  
**Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.**

## Hinweis

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

# Bebauungsplan

# Gemeinde Kirchlinteln

"Auf dem Breck - Erweiterung"

mit örtlicher Bauvorschrift - Vorentwurf -



**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Kirchlinteln diesen Bebauungsplan Nr. 65 "Auf dem Breck - Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.  
Kirchlinteln, den ..... (Rodewald) Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kirchlinteln hat in seiner Sitzung am 07.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Kirchlinteln, den ..... (Rodewald) Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© Jahr 2019 LGLN  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Verden

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Verden (Aller), den .....  
Ö. b. V. I. Andreas Janßen

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara** Vahner Straße 190 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de  
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de  
Bremen, den 29.06.2021 / 25.08.2021 (instara)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kirchlinteln hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 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 ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Kirchlinteln, den ..... (Rodewald) Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Kirchlinteln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Kirchlinteln, den ..... (Rodewald) Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Kirchlinteln, den ..... (Rodewald) Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.  
Kirchlinteln, den ..... (Rodewald) Bürgermeister

**Beglaubigung**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.  
Kirchlinteln, den ..... (Rodewald) Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten  
Bebauungsplan Nr. 65  
Gemeinde Kirchlinteln