

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Bahrenborstel diesen Bebauungsplan Nr. 26 "In den Gärten", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bahrenborstel, den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000  
Zeichen: 048-L4-42/2023  
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,  
© 2023 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.03.2023).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Sulingen, den ..... Bürgermeister

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sulingen-Verden

## Siegel

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escheweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsblich bekannt gemacht.

Bahrenborstel, den ..... Bürgermeister

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bürgermeister der Gemeinde Bahrenborstel hat dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... ortsblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Bahrenborstel, den ..... Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat den Bebauungsplan Nr. 26 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bahrenborstel, den ..... Bürgermeister

## Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Bahrenborstel wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Bahrenborstel zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Bahrenborstel, den ..... Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Bahrenborstel, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 26 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 26 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

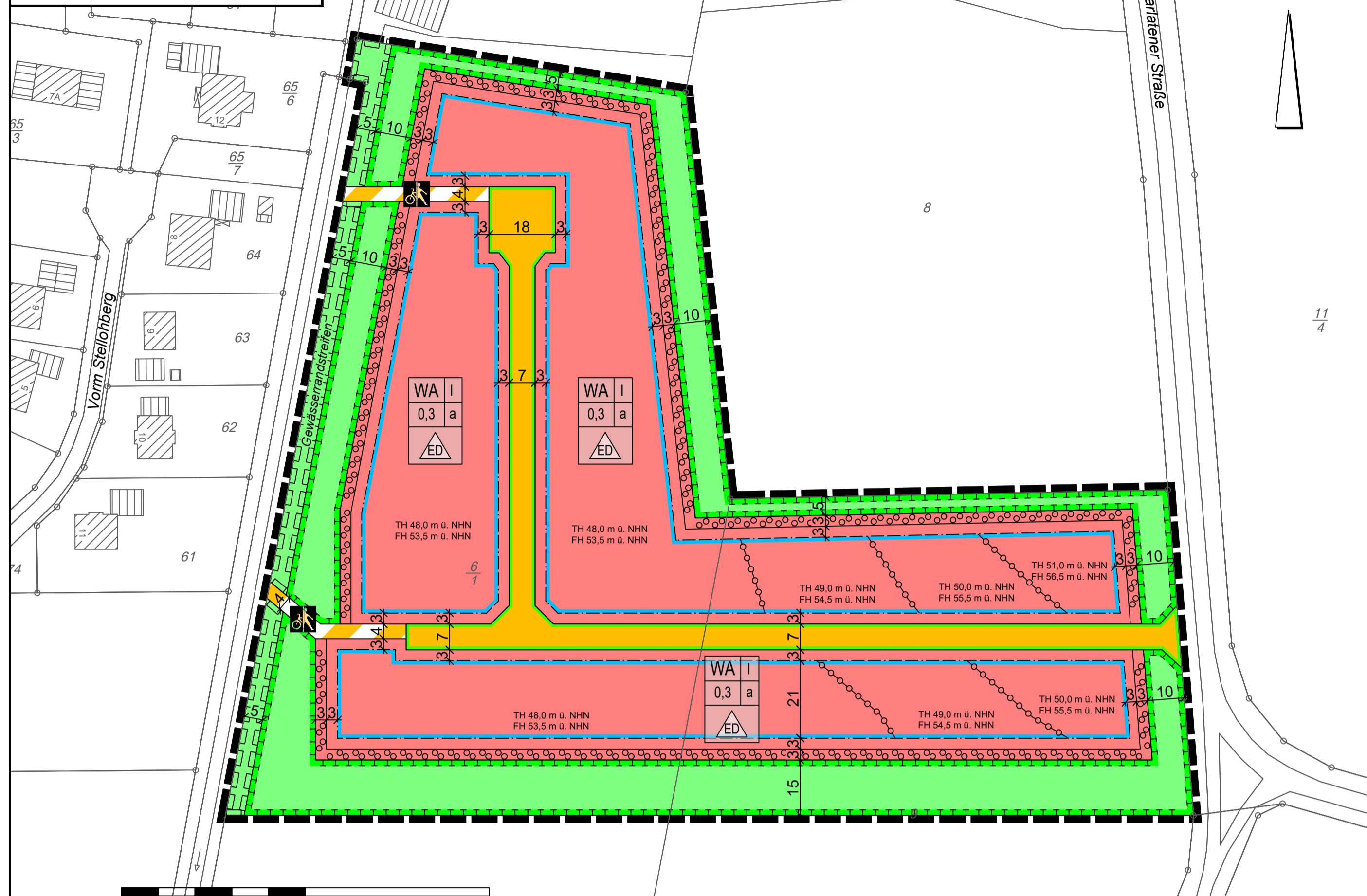
Bahrenborstel, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Bahrenborstel, den ..... GEMEINDE BAHRENBORSTEL  
Der Bürgermeister

# Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	BP_Kirchdorf_Nr26_L4_42_2023.dxf	10.05.2023
Planunterlage ÖBV		

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 LGLN

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH 50,0 m ü. NHN, FH 55,5 m ü. NHN Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe, ü.NHN = über NormalhöhenNull)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - a Abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Grünflächen**
  - Öffentliche Grünfläche

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 15. Sonstige Planzeichen**
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Unterhaltungsverbandes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in den allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

  - Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
  - Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
  - Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im Sinne von Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden in den allgemeinen Wohngebieten die maximal zulässigen First- und Traufhöhen baulicher Anlagen in m über NHN festgesetzt (entspricht einer Firsthöhe von 10 m und einer Traufhöhe von 4,50 m).

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt von dem aufgehenden Mauerwerk und der unteren Dachhaut, bei Flachdächern ist dies die obere Dachhaut des obersten Geschosses oder bei Ausbildung einer Attika die Oberkante der Attika.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO.
- Bauweise**

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gilt in den allgemeinen Wohngebieten in der abweichenden Bauweise die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass für Einzelhäuser Gebäudelängen bis maximal 20 m und für Doppelhaushälften bis maximal 15 m zulässig sind.
- Anzahl der Wohneinheiten**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten und pro volle 350 qm Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig.

## 5. Nicht überbaubare Flächen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind zwischen den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und den Straßenbegrenzungslinien zugewandten Baugrenzen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

## 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft alle 8 m eine Gehölzgruppe (5 m breite Maßnahmenfläche 3 Gehölze; 10 m breite Maßnahmenfläche 5 Gehölze; 15 m breite Maßnahmenfläche 8 Gehölze) aus standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind mit einem Abstand von 2 m zu pflanzen. Geeignete Arten können der Pflanzliste (Textliche Festsetzung Nr. 8) entnommen werden. Die restlichen Flächenanteile sind mit einer standortgerechten Wildwiesenmischung einzusäen. Dabei ist Regiosaatgut mit hohem Kräuteranteil (> 50 %) zu verwenden. Es ist alljährliche eine- bis zweimalige extensive Pflegemahd (nicht vor Juli) durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das auf den versiegelten Flächen und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nicht überdachte Stellplätze sowie Fuß- und Radwege mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Kies, o.ä.) anzulegen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten je Baugrundstück eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 4 m Breite von der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrten für mehrere Gebäude ist eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.

## 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten auf jedem neu geschaffenen Baugrundstück je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm (oder vergleichbar) mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen. Geeignete Arten können der Pflanzliste (Textliche Festsetzung Nr. 8) entnommen werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist in den Flächen für zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine zweireihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,20 m zu pflanzen. Geeignete Arten können der Pflanzliste (Textliche Festsetzung Nr. 8) entnommen werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie die Dächer von Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> mit einer extensiven Dachbegrünung zu realisieren. Zu verwenden sind standortgerechte Kräuter und Gräser. Dächer mit einer Neigung von mehr als 20 Grad sind von der Regelung ausgenommen.

## 8. Pflanzlisten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Roter Hartnagel	<i>Cornus sanguinea</i>
Zweigflügler Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## Obstgehölzarten

Apfel	Birnen
Alter Hannoveraner	Clapps Liebling
Altländer Pfannkuchenapfel	Conference
Biesterfelder Renette	Doppelte Philippsbirne
Blenheim	Gellerts Butterbirne
Boikenapfel	Gräfin von Paris
Boskoop	Gute Graue
Celler Dickstiel	Köstliche von Chameu
Dülmener Rosenapfel	Madame Verte
Finkenwerder Prinzenapfel	Pastorenbirne
Gelber Edelapfel	Petersbirne
Grahams Jubiläumapfel	Vereinsdechantsbirne
Harberts Renette	Süßkirschen
Horneburger Pfannkuchenapfel	Burlat
Jakob Fischer	Büttners Rote Knorpelkirsche
Jakob Lebel	Große Schwarze Knorpelkirsche
James Grieve	Hedelfinger Riesenkirsche
Klarapfel	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Luxemburger Renette	Sauerkirschen
Martens Sämling	Korsner Weichsel
Nienburger Süße Herbstrenette	Morellenfeuer
Ontario	Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen
Prinzenapfel	Bühler Frühzwetschge
Rheinischer Bohnapfel	Hauszwetschge
Riesenboiken	Kirkes Pflaume
Rote Sternrenette	Mirabelle von Nancy
Roter Eiserafel	Wangenheim
Seestermüher Zitronenapfel	
Sulinger Grünlung	
Winterlockenapfel	

## 9. Photovoltaik- und andere Solaranlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB sind i.S. des § 32a NBauO Dachflächen mit mehr als 50 m<sup>2</sup> zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarinstallationsfläche angerechnet werden. Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

gezeichnet:	U. E.	U. E.	A. Kampen	U. E.	M. Witting	M. Witting
Projektleiter:	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger
Projektbearbeiter:	N. Schraad	N. Schraad	Th. Aufleger	N. Schraad	N. Schraad	L. Fobel
Datum:	12.07.2023	19.07.2023	09.08.2023	21.08.2023	06.08.2024	26.05.2025

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

# Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten für die allgemeinen Wohngebiete WA des Bebauungsplanes Nr. 26 „In den Gärten“.
- Einfriedung**

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO sind als Grundstückseinfriedung entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in den allgemeinen Wohngebieten nur Einfriedungen bis in eine Höhe von 0,80 m zulässig.

Zulässig sind lebende Hecken mit standortgerechten, heimischen Arten, Holz- und Metallzäune, (mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen), Stabmattenzäune nur ohne Sichtschutzstreifen, gemauerte Einfriedungen sowie entsprechende Kombinationen. Zulässig sind Materialarten auch, wenn sie eine ähnliche gestalterische Wirkung wie die aufgeführten Materialien erzeugen.
- Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO müssen die Vorgartenflächen der privaten Baugrundstücke (entspricht dem Bereich zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bis auf die Höhe der straßenseitigen Fassade des jeweiligen Hauptgebäudes) als Vegetationsflächen ausgebildet werden; unzulässig sind Schüttungen von z. B. Kies, Schotter oder Steinen. Ausgenommen von der Regelung ist die Anlage von Zufahrten, Stellplätzen und Garagen, Nebenanlagen und Wegebeziehungen.
- Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmer oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

# Hinweise

**Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

**Besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

**Bodenfunde:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

**Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

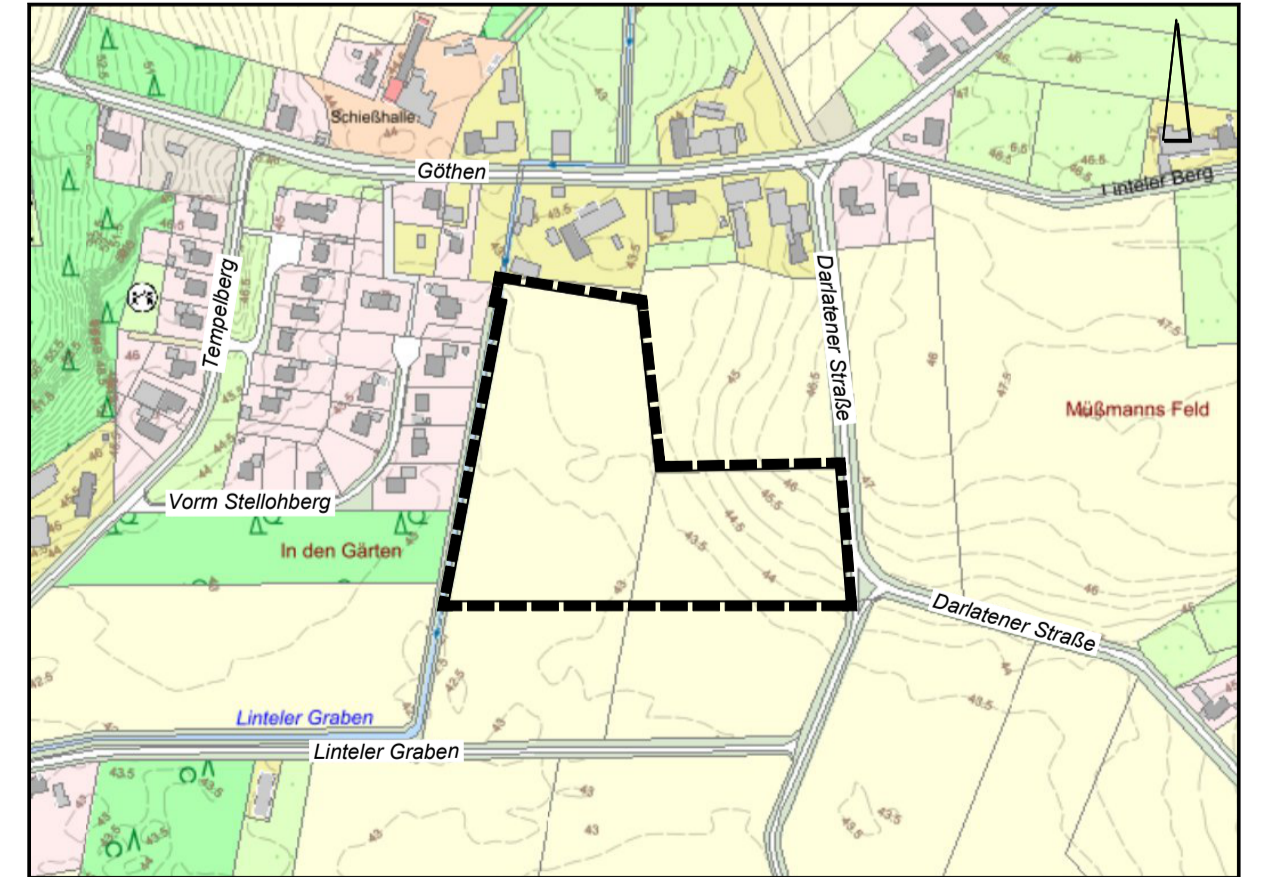
**Nicht überbaute Flächen:** Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten (o. ä.) unzulässig. Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gärten) sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z. B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z. B. Schotter, Kies o.ä.).

**Pflanzmaßnahmen:** Vorgesehene Anpflanzungen sind unter Beachtung des DVGW-Regelwerkes GW 125 - "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" - auszuführen.

# Gemeinde Bahrenborstel Landkreis Diepholz

# Bebauungsplan Nr. 26 "In den Gärten"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Mai 2025 Vorentwurf M. 1 : 1.000

