

**Planzeichenerklärung**  
(gemäß Planzeichenerverordnung 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  
Höhe max. Höhe baulicher Anlagen in Meter

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

o Offene Bauweise  
Baugrenze  
nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 16 BauNVO)

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

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 Baugebietes

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Grundflächenzahl**  
Die zulässige Grundfläche von 0,4 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden (§ 4 Abs. 4 BauNVO).
- Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen**  
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**  
4.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 sind ausschließlich Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).  
4.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 sind Einzelhäuser mit maximal vier Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Größe der Baugrundstücke**  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 wird auf 800 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

**Nachrichtliche Hinweise**

**Artenschutz**  
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. Im Falle einer Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase ist das Bauland auf Nistplätze zu überprüfen. Sollten Gelege oder Jungvögel vorhanden sein, so ist die Baufeldräumung erst nach dem Flügelwerden der Jungen durchzuführen. Sollte zwischen der Baufeldräumung und dem Baubeginn eine längere Zeit liegen, so ist vor Baubeginn eine erneute Überprüfung erforderlich, sofern nicht geeignete Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

**Beseitigung des Niederschlagswassers**  
Das Niederschlagswasser ist - soweit es die Bodenverhältnisse zulassen - auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das übrige Niederschlagswasser wird dem Niederschlagswasserkanal zugeführt. Es ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser unkontrolliert von privaten Baugrundstücken auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen abfließt und dort zu Schäden führt. Ggf. sind geeignete Maßnahmen zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses zu ergreifen.

**Alltasten**  
Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

**Bodendenkmalpflege**  
Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege des Landkreises Rotenburg (Wümme) anzuzeigen.

**Baugrundstücke**  
Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o. ä., ist daher unzulässig.

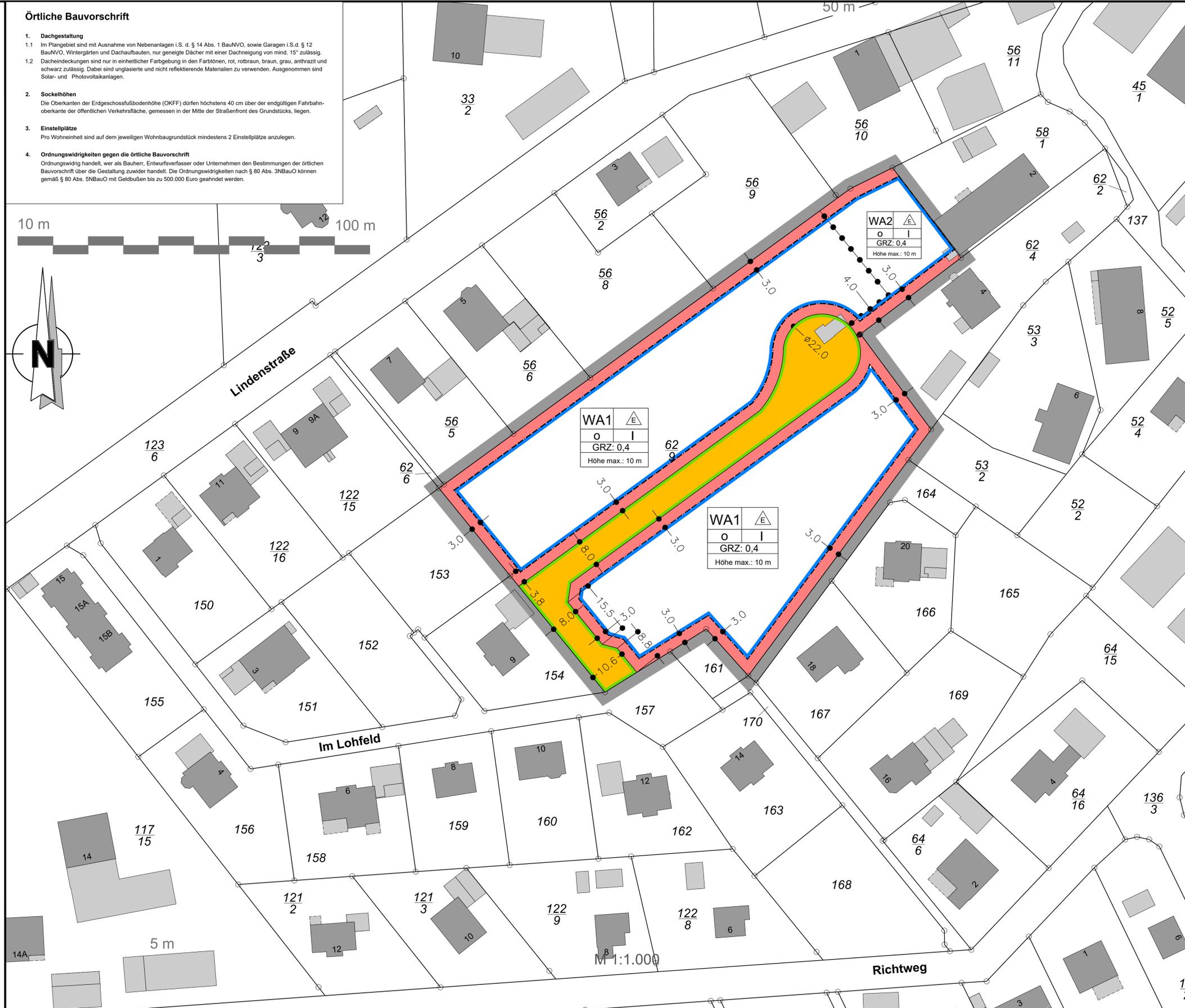
**Militärische Alltasten**  
Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

**Örtliche Bauvorschrift**

- Dachgestaltung**  
1.1 Im Plangebiet sind mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten, nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig.  
1.2 Dacheindeckungen sind nur in einheitlicher Farbgebung in den Farbtönen, rot, rotbraun, braun, grau, anthrazit und schwarz zulässig. Dabei sind unglasierte und nicht reflektierende Materialien zu verwenden. Ausgenommen sind Solar- und Photovoltaikanlagen.
- Sockelhöhen**  
Die Oberkanten der Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF) dürfen höchstens 40 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, liegen.
- Einstellplätze**  
Pro Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Wohnbaugrundstück mindestens 2 Einstellplätze anzulegen.
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**  
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.



**Bebauungsplan**

**Gemeinde Kalbe**  
"Im Lohfeld II"  
mit örtlicher Bauvorschrift

- Abschrift -



**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 Kalbe diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Im Lohfeld II", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Sitzung beschlossen.  
Kalbe, den 02.05.2024

L.S. J. Gerken (Gerken) Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Kalbe hat in seiner Sitzung am 25.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Kalbe, den 02.05.2024

L.S. J. Gerken (Gerken) Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© Jahr 2021 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.05.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Bremervörde, den 08.04.2024

L.S. gez. Thorenz (Katasteramt Bremervörde)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara**  
Januar Straße 180 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de  
Fax: (0421) 45 45 84 E-Mail: info@instara.de

gez. B. Lichtblau (instara)

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Kalbe hat in seiner Sitzung am 13.03.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 05.04.2023 bis 17.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Kalbe, den 02.05.2024

L.S. J. Gerken (Gerken) Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat der Gemeinde Kalbe hat in seiner Sitzung am 07.09.2023 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.11.2023 bis 15.11.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Kalbe, den 02.05.2024

L.S. J. Gerken (Gerken) Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Kalbe hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.12.2023 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Kalbe, den 02.04.2024

L.S. J. Gerken (Gerken) Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2024 rechtsverbindlich geworden.  
Kalbe, den 02.04.2024

L.S. J. Gerken (Gerken) 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.  
Kalbe, den .....

(Gerken) Bürgermeister

**Beglaubigung**

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.  
Kalbe, den .....

(Gerken) Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 7  
Gemeinde Kalbe