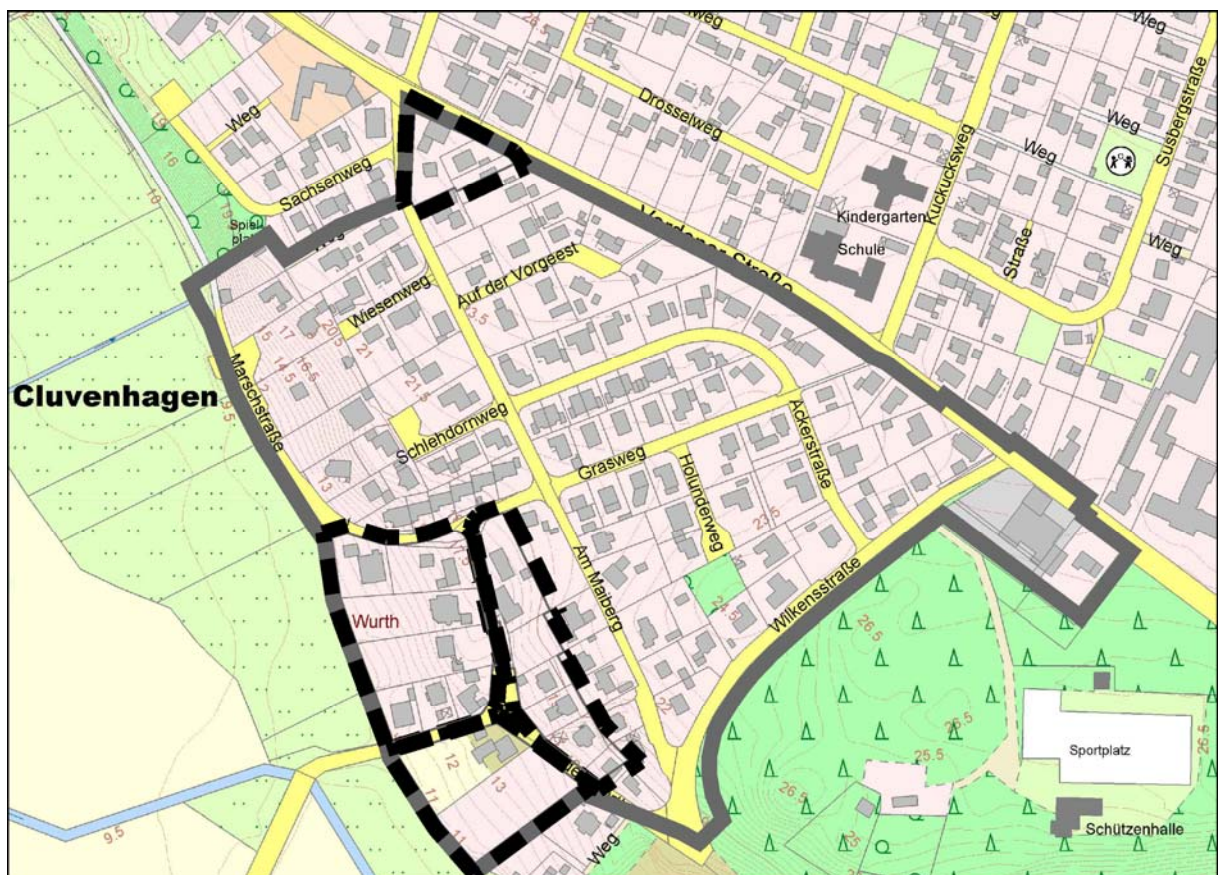


# FLECKEN LANGWEDEL

Bebauungsplan Nr. 6  
7. Änderung

„Am Maiberg“

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen wird der Bebauungsplan Nr. 6 „Am Maiberg“ - (rechtsverbindlich seit dem 17.01.1975) in seinen Festsetzungen geändert. Der räumliche Geltungsbereich für die 7. Bebauungsplanänderung (4. Änderungsteilbereiche) ist in dem anliegenden Plan festgesetzt.

Hier nicht genannte zeichnerische oder textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 bleiben von der Änderung unberührt und gelten unverändert weiter.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der Nutzung

In den Änderungsbereichen wird die zulässige Art der Nutzung „Dorfgebiet“ (MD) aufgehoben.

In den Änderungsteilbereichen wird als zulässige Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

### 2. Passiver Lärmschutz

Im Änderungsbereich werden Nutzungsbeschränkungen bzw. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Darin sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Verdener Straße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Büroräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche II, III bzw. IV entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A)	
	Wohn- und Schlafräume	Büroräume
Abstand zur Fahr- bahnmitte L 158		
II > 50 m	30	30
III 25 - 50 m	35	30
IV < 25 m	40	35

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Das Plangebiet liegt teils auf, teils in der Nähe von mehreren **archäologischen Denkmälern**. Die Kreisarchäologie muss an allen Genehmigungsverfahren beteiligt werden. Es ist wahrscheinlich, dass archäologische Ausgrabungen vor der Durchführung von Baumaßnahmen notwendig werden.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

---

## PRÄAMBEL

---

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 der Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat des Flecken Langwedel diese 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Langwedel, den 29.07.2014

(Siegel)

gez. Brandt

.....  
(Bürgermeister)

---

## VERFAHRENSVERMERKE

---

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Rat des Flecken Langwedel hat in seiner Sitzung am 25.06.2013 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 (7. Änderung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Langwedel, den 29.07.2014

gez. Brandt

.....  
(Bürgermeister)

### **Öffentliche Auslegung**

Der Rat des Flecken Langwedel hat in seiner Sitzung am 20.03.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 mit der Begründung haben vom 13.05.2014 bis 13.06.2014 gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Langwedel, den 29.07.2014

gez. Brandt

.....  
(Bürgermeister)

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat des Flecken Langwedel hat die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 29.07.2014 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Langwedel, den 29.07.2014

gez. Brandt

.....  
(Bürgermeister)

### **Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB 15.08.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Verden (Nr. 33/2014) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am 15.08.2014 rechtsverbindlich geworden.

Langwedel, den 15.08.2014

gez. Brandt

.....  
(Bürgermeister)

### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Langwedel, den ... ..

.....  
(Bürgermeister)

## Planverfasser

### Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnerstraße 126

26121 Oldenburg

Tel.: 0441/97201-0

Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 20.08.2014

gez. Lüders

(Dipl. Ing. Lüders)

## Räumlicher Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

