

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat des Flecken Langwedel die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Neues Land", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Langwedel, den 16.12.2019

gez. Brandt

(Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Langwedel hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Langwedel, den 16.12.2019

gez. Brandt

(Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat des Flecken Langwedel hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 mit der Begründung haben vom 06.08.2019 bis 06.09.2019 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Langwedel, den 16.12.2019

gez. Brandt

(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Langwedel hat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langwedel, den 16.12.2019

gez. Brandt

(Bürgermeister)

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.3 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.02.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Verden (Nr. 06 / 2020) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist damit am 07.02.2020 rechtsverbindlich geworden.

Langwedel, den 07.02.2020

gez. Brandt

(Bürgermeister)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Langwedel, den

(Bürgermeister)

## Planunterlage und Planverfasser

### Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte

Maßstab 1: 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018



Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.10.2018).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup> Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

Verden, den 17. FEB. 2020

Katasteramt Verden (Aller)

L.S.

Amtliche Vermessungsstelle

gez. Leonard

Unterschrift

1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.

2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

### Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126

26121 Oldenburg

Tel.: 0441/97201-0

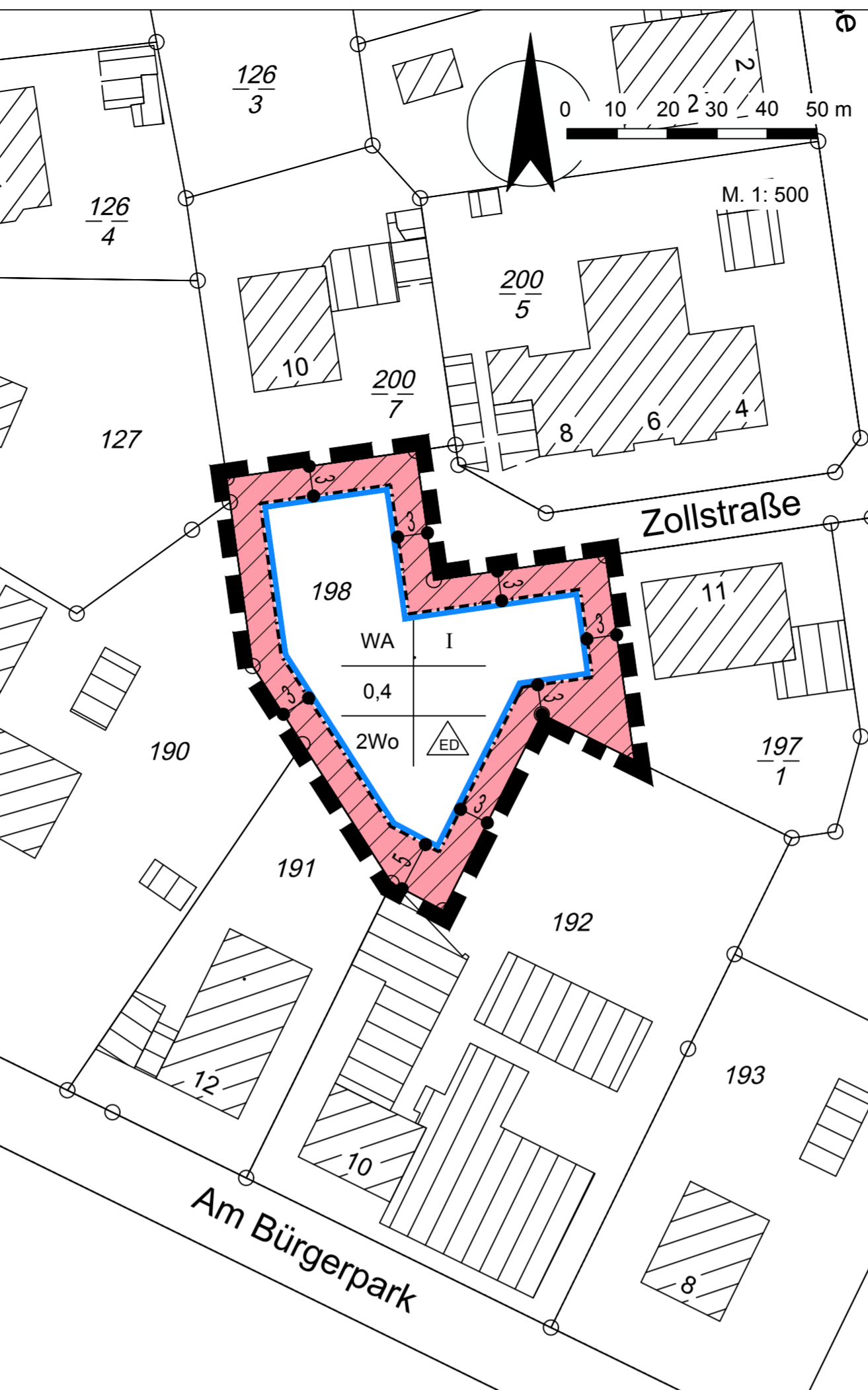
Fax: 0441/97201-99

info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 11.02.2020

gez. Lüders

(Dipl.-Ing. Lüders)



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

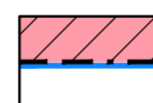
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche  
überbaubare Grundstücksfläche

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

### 2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### 3. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

In einem Abstand von bis zu 3 m zu Straßenverkehrsflächen (gemessen ab Grundstücksgrenze Straße) sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStplVO) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ganz oder teilweise nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze. (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG.

Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Es wird zudem auf Risiken für die Umwelt durch wassergefährdende Stoffe in den Gebäuden wie Heizöl oder Chemikalien hingewiesen. Zur Vorbeugung von Risiken sind bei der Errichtung von Gebäuden geeignete Maßnahmen zu treffen.

Dabei ist die technische Umsetzbarkeit, die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen (gem. § 78 b WHG).

## HINWEISE

(1) Dieser Bebauungsplanänderung liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

(2) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(3) Zum **Schutz der Population von (streng) geschützten Arten** dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze z.B. Alt bäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht zur Fortpflanzungszeit von Mitte März bis Mitte Oktober für Baumaßnahmen beansprucht werden. Eine Ausnahme vom Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall Gebäude oder Gebäudeteile, die abgerissen oder beseitigt werden sollen oder zu fallende Alt bäume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird.

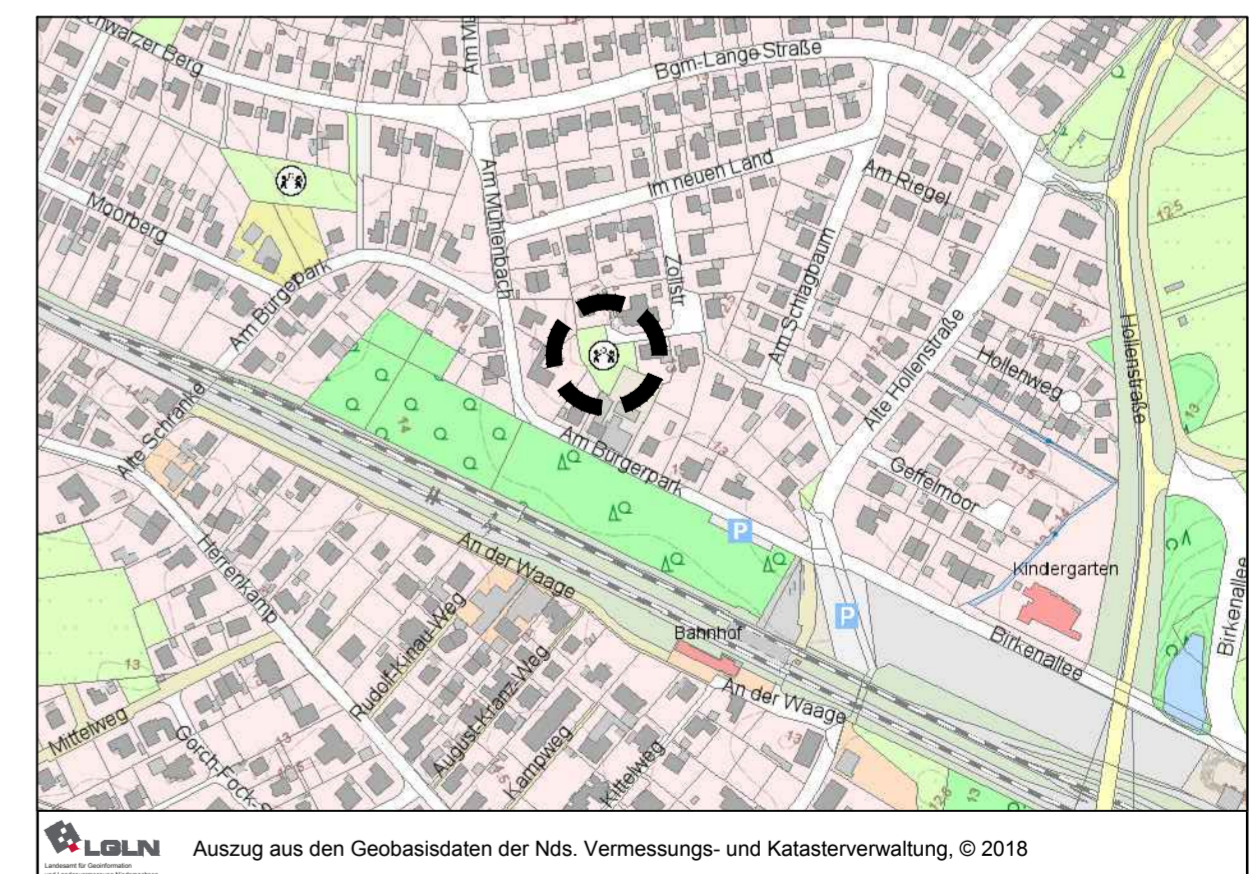
(4) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche** sowie **mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Fun-de) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 Arbeiten gestattet. (NDSchG vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011, (Nds. GVBl. S. 135)

# Flecken Langwedel

## Bebauungsplan Nr. 3

### "Neues Land"

### 4. Änderung



Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018

Übersichtsplan: 1 : 5000

plan  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de  
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung

Vorentwurf

Entwurf

Entwurf zum Satzungsbeschluss

ABSCHRIFT