

## 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 den Bebauungsplan Nr. 43 "Heideweg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Langwedel, den 18.Sep.2018  
L.S. gez. Brandt  
(Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Langwedel hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Heideweg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.02.2018 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Verden (Nr. 6/2018) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Langwedel, den 18.Sep.2018  
gez. Brandt  
(Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat des Flecken Langwedel hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 43 „Heideweg“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß und § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2, 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 09.02.2018 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Verden (Nr. 6/2018) ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 43 „Heideweg“ mit der Begründung haben vom 20.02.2018 bis einschließlich 23.03.2018 gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Langwedel, den 18.Sep.2018  
gez. Brandt  
(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Langwedel hat den Bebauungsplan Nr. 43 „Heideweg“ nach Prüfung der Anrengungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.06.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langwedel, den 18.Sep.2018  
gez. Brandt  
(Bürgermeister)

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 43 „Heideweg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.09.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Verden (Nr. 38/2018) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Heideweg“ ist damit 21.09.2018 rechtsverbindlich geworden.

Langwedel, den 21.09.2018  
gez. Brandt  
(Bürgermeister)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 43 „Heideweg“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans 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 © 2017



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 Januar 2017). 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 (Aller), den 27. Sep 2018

Katasteramt Verden (Aller) L.S.

Amtliche Vermessungsstelle

gez. Rater

Unterschrift

- Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 43 „Heideweg“ wurde ausgearbeitet von:

pk.plankontor.staedtebau gmbh Oldenburg, den 24.09.2018

Ehnenstraße 126

26121 Oldenburg

Tel.: 0441/97201-0

Fax: 0441/97201-99

info@plankontor-staedtebau.de

gez. Lüders

(Dipl.-Ing. Lüders)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplans Nr. 43 „Heideweg“ übereinstimmt.

Langwedel, den ..... Im Auftrag:

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Nutzungsbeschränkungen in den Allgemeinen Wohngebieten

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO  
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)  
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),  
auch ausnahmsweise nicht zulässig

### 2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

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

### 3. Trauf- und Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwalme, Wintergärten und Vorbauten. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

### 4. Garagen und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Gemeindestraße „Heideweg“ sind Garagen, überdachte Stellplätze im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen in einer Breite von 3 m (gemessen ab Grundstücksgrenze Gemeindestraße) nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

### 5. Passiver Lärmschutz

Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, 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 Völkerei Landstraße 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
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In einer Entfernung von 20 m zur Völkerei Landstraße (Bauverbotzone gem. § 24 NStRG), gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, sind typische Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nicht zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 6. Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) ist eine Laubgehölzhecke anzulegen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Hainbuche, Eberesche, Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Birke, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Bepflanzung ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

## HINWEISE

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

(2) Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich auf dem Baugrundstück bisher unbekannte **Bodendenkmale** nach § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) verbergen. Sämtliche Erdarbeiten sind daher nur im Beisein der Kreisarchäologin oder eines Vertreters durchzuführen, damit eventuell auftretende archäologische Funde geborgen und dokumentiert werden können (§ 13 NDSchG). Der Beginn sämtlicher Erdarbeiten, das ist insbesondere das Abschieben des Mutterbodens, ist mindestens 14 Werktage vorher dem Landkreis Verden, Kreisarchäologie, Telefon 04231 15-432, mitzuteilen. Sollten Fundbergungen erforderlich werden, ist der Kreisarchäologie dafür ausreichend Zeit einzuräumen.

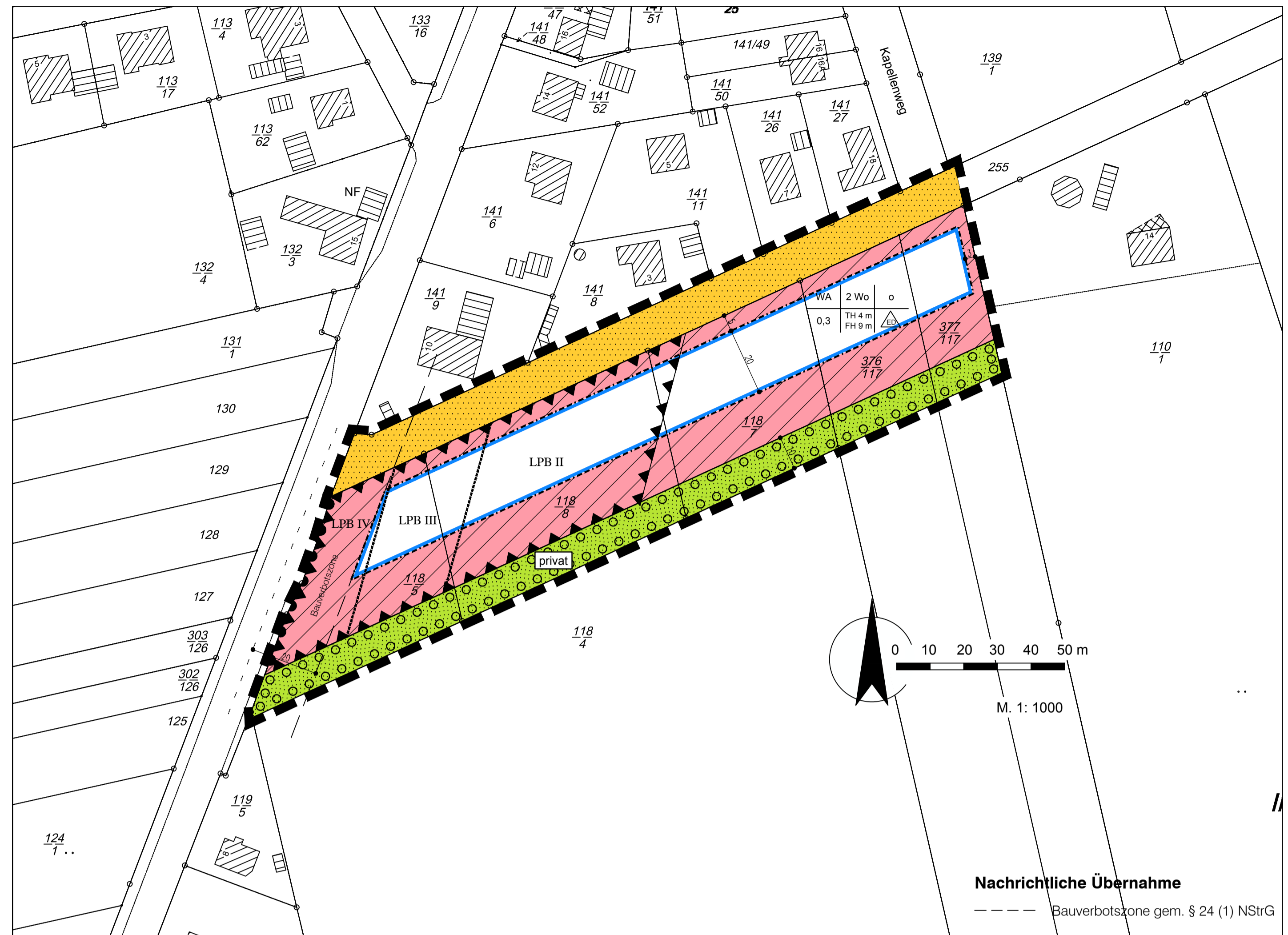
(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(4) Sollten bei Erdarbeiten, **Munition oder Munitionsreste oder Landkampfmittel** gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, die Verwaltung des Flecken Langwedel oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover zu benachrichtigen.

(5) Zum **Schutz der Population von (streng) geschützten Arten** dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze z. B. Altbäume nicht zur Fortpflanzungszeit von Mitte März bis Mitte Oktober für Baumaßnahmen beansprucht werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fallende Altbäume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird.

(6) Entlang der Landesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. 24 NStRG zu beachten. Die **Bauverbotzone** ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. 24 (1) NStRG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

(7) Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen **DIN-Normen** können im Baumt des Flecken Langwedel eingesehen werden.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl  
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe  
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise  
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### Verkehrsflächen

Baugrenze  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 überbaubare Grundstücksfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Grünflächen

private Grünflächen

### Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

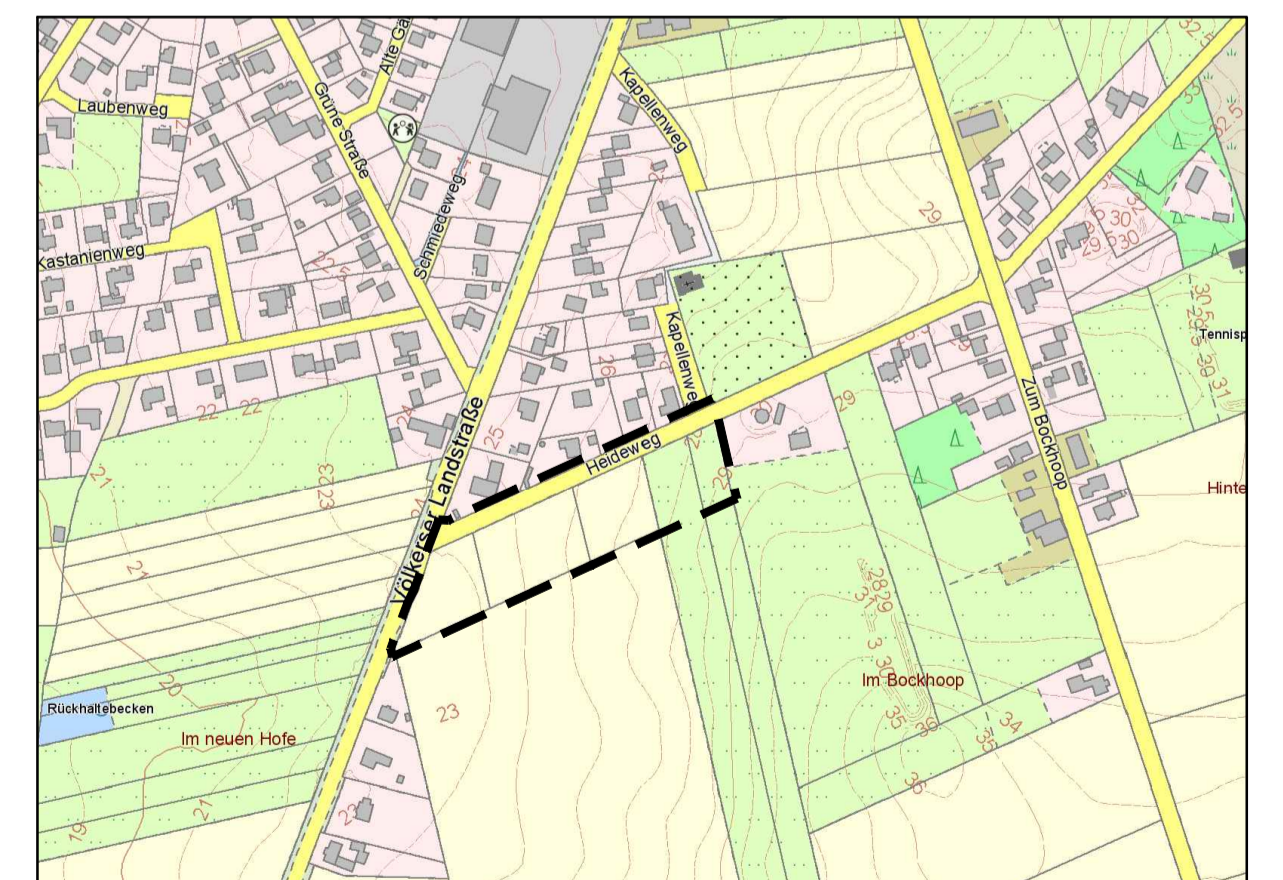
Lärmpegelbereiche

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

## Flecken Langwedel

### Bebauungsplan Nr. 43

### "Heideweg"



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 Feststellungsbeschluss ABSCHRIFT