

## 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Hauptstraße 33", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Langwedel, den 17.12.2018  
L.S. gez. Brandt  
(Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Langwedel hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Langwedel, den 17.12.2018  
gez. Brandt  
(Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat des Flecken Langwedel hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 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 01.06.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Verden (Nr. 22/2018) ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 mit der Begründung haben vom 12.06.2018 bis 12.07.2018 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 17.12.2018  
gez. Brandt  
(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Flecken Langwedel hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langwedel, den 17.12.2018  
gez. Brandt  
(Bürgermeister)

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.02.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Verden (Nr. 05/2019) ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 5 ist damit am 01.02.2019 rechtsverbindlich geworden.

Langwedel, den 01.02.2019  
gez. Brandt  
(Bürgermeister)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 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 Flecken Langwedel Gemarkung Daverden Flur 5  
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 18.01.2018).  
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.

Achim, den -1. Feb. 2019  
L.S. gez. Uwe Ehrhorn  
Unterschrift

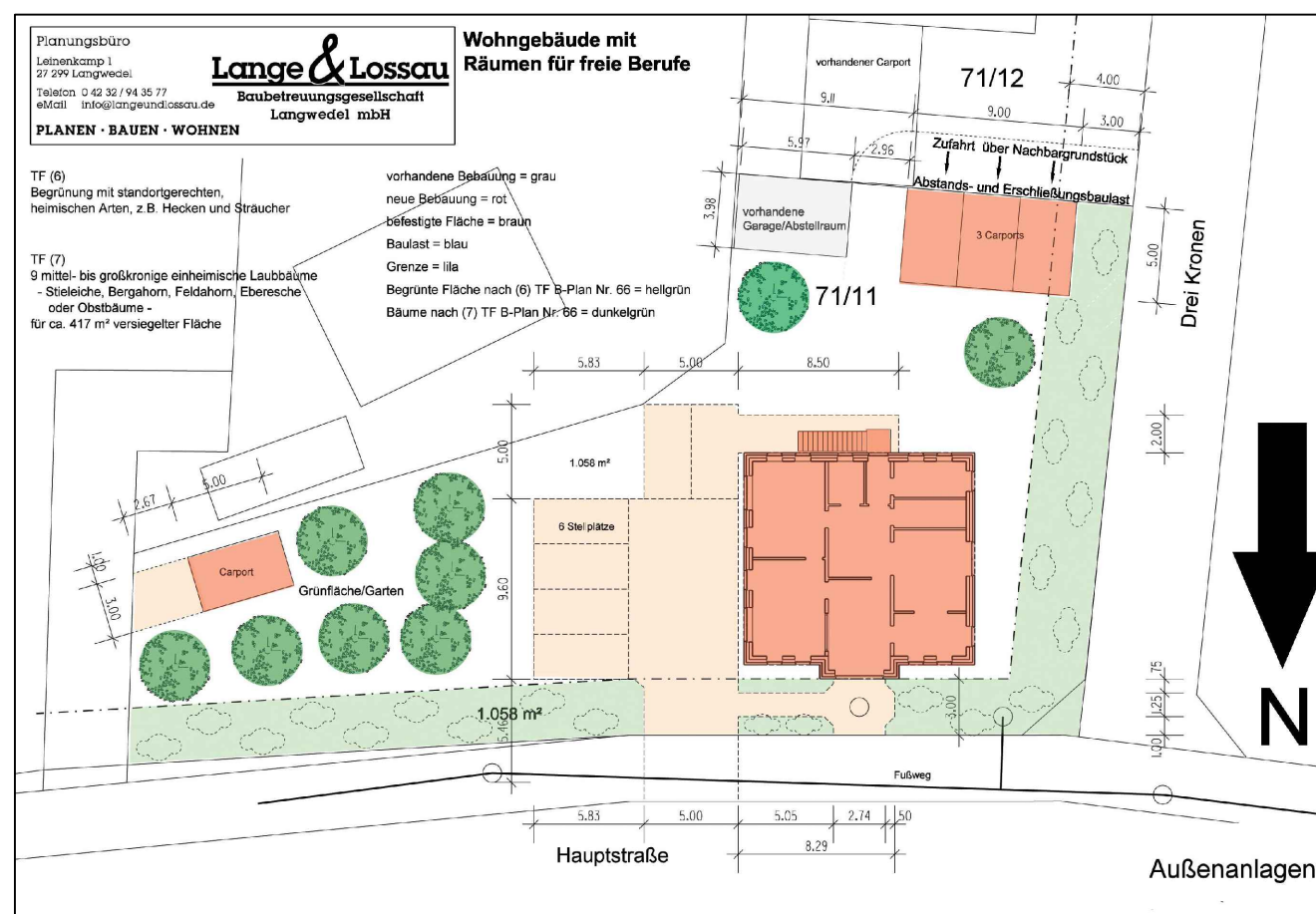
### Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 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 03.01.2019  
gez. Lüders  
(Dipl.-Ing. Lüders)

## Anlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

### Lageplan mit Außenanlagen



### Ansichten



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Zulässigkeit von Nutzungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan begründet die folgenden Vorhaben:

- Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

### 2. Trauf- und Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der 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. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwäله, Wintergärten und Vorbauten. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

### 3. Überschreitung der Grundfläche

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig. (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

### 4. Anpflanzungen

**4.1 Randpflanzungen**  
Entlang der Hauptstraße und entlang der Straße „Drei Kronen“, ist in einer Breite von 3 m eine Bepflanzung aus standortgerechten, heimischen Arten (z.B. Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Hainbuche, Schlehe, Hundsrose, Kreuzdorn, Faulbaum, Weiden, Holunder, Schneeball) zu bepflanzen, dies gilt nicht für die im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes bezeichneten Flächen für Zufahrten und Zuwegungen.

### 4.2 Pflanzungen von Einzelbäumen

Im Plangebiet sind 9 standortgerechte Laubbäume (z.B. Stieleiche, Bergahorn, Feldahorn, Eberesche, Obstbäume alte Sorten) zu pflanzen

### 4.3 Pflanzqualität und -maßnahme

Die Pflanzungen sind in folgender Qualität zu pflanzen:  
Bäume: Hochstamm, mindestens 14-16 cm Stammumfang  
Sträucher: mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen  
Die Pflanzung ist spätestens in der auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode fachgerecht durchzuführen.  
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art in der Strauchhecke bzw. auf dem Baugrundstück in der o.g. Qualität vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan



### 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.

Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Hauptstraße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Bürräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche IV entsprechen.

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

## HINWEISE

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

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 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)).

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

Sollten sich bei geplanten Bauvorhaben von Mitte März bis Mitte Oktober Hinweise auf die Gefährdung von (streng) geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von altem Gehölz oder Gebäudebestand, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum **Schutz gefährdeter Arten** zu beachten. Ggfs. kann ein fachgutachterliche Beurteilung und Begleitung des Vorhabens erforderlich werden.

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

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- TH 6,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
- FH 10,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

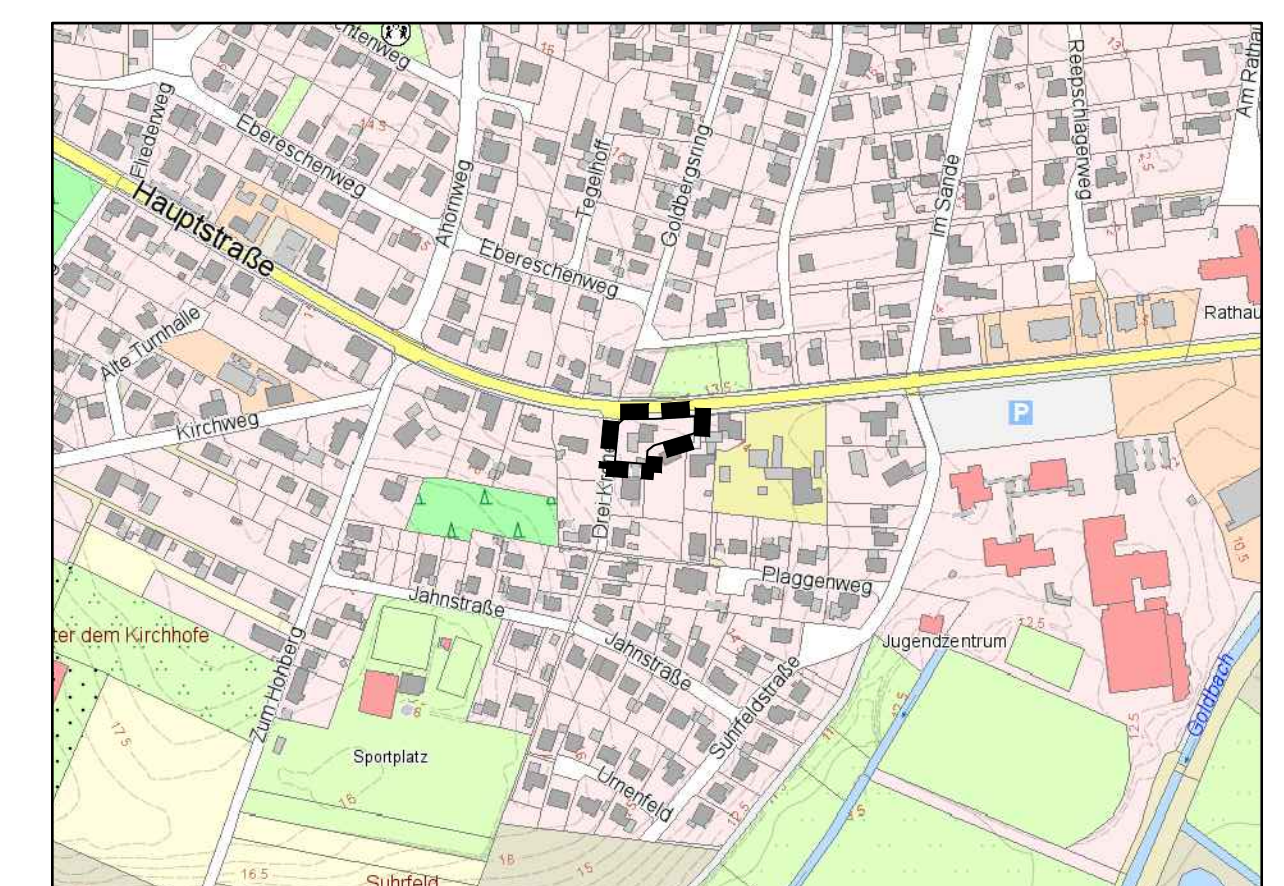
### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

## Flecken Langwedel

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5

### "Hauptstraße 33"



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan  
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung | Vorentwurf | Entwurf | Entwurf zum Satzungsbeschluss | ABSCHRIFT