

## 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 "Südlich der Bahn", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Langwedel, den 08.10.2020

L.S.

gez. Brandt

(Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Langwedel hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 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 20.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Langwedel, den 08.10.2020

gez. Brandt

(Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat des Flecken Langwedel hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 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 28.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 mit der Begründung haben vom 10.03.2020 bis 14.04.2020 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 08.10.2020

gez. Brandt

(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Langwedel hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.10.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langwedel, den 08.10.2020

gez. Brandt

(Bürgermeister)

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.11.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Verden 47/20 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 ist damit am 20.11.2020 rechtsverbindlich geworden.

Langwedel, den 20.11.2020

gez. Brandt

(Bürgermeister)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 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

Gemeinde Langwedel Gemarkung Eteisen Flur 2

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen

Vermessungs- und Kataster-

verwaltung © Jahr 2019



Herausgeber Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.03.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Verden, den 26. NOV. 2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Sulingen-Verden

- Katasteramt Verden-

L.S.

gez. Leonard

(Unterschrift)

### Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh

Ehernerstraße 126

26121 Oldenburg

Tel.: 0441/97201-0

Fax: 0441/97201-99

info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 11.11.2020

gez. Lüders

(Dipl.-Ing. Lüders)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8

Geschossflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

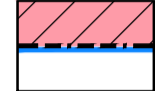
o

offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche  
überbaubare Grundstücksfläche

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Nutzungsbeschränkungen in den Allgemeinen Wohngebieten

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen,

auch ausnahmsweise nicht zulässig

### 2. Bauweise

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser

zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

### 3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA1) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen

zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA2) sind je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen

zulässig; je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### 4. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen 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)

### 5. Immissionsschutz

Sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nach Norden zur Bahnstrecke ausgerichtet, so ist sicher-

zustellen, dass eine Raumbelüftung auch bei geschlossenem Fenster möglich ist (z.B. durch schallge-

dämmte Lüftungseinrichtungen, durch interne Hauslüftungsanlagen, durch Lüftung mit Fenstern zur

schallabgewandten Seite in demselben Raum). (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 NBauO

### § 1 Stellplätze

Je Wohneinheit müssen mind. 2 Einstellplätze zur Verfügung stehen. Die Lage der Einstellplätze richtet

sich nach § 47 Abs. 4 NBauO.

### § 2 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser ört-

lichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit

einer Geldbuße geahndet werden.

## HINWEISE

### Baunutzungsverordnung

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntma-

chung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

### Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind

zu beachten. Aufgrund der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) hinsichtlich geschützter Tierarten sind Bestandsgebäude vor Durchführung von Baumaß-

nahmen zur Zeit der Wochenstubenbildung von geschützten Fledermausarten (Mai und Juni) daraufhin

zu kontrollieren, ob geschützte Fledermausarten anwesend sind. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstö-

rung von Nestern geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs.

7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### Bodendenkmale

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Ton-

gefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkon-

zentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des

Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen diese unverzüglich der Unteren

Denkmalschutzbehörde (Landkreis Verden, Tel. 04231 15-330) gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstel-

len sind nach § 14 (2) des 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 Arbeit gestattet. Zu beachten ist auch die fachgerechte Dokumentation der Funde.

### Altablagerungen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Verunreinigungen oder weitere Altablagerungen bzw.

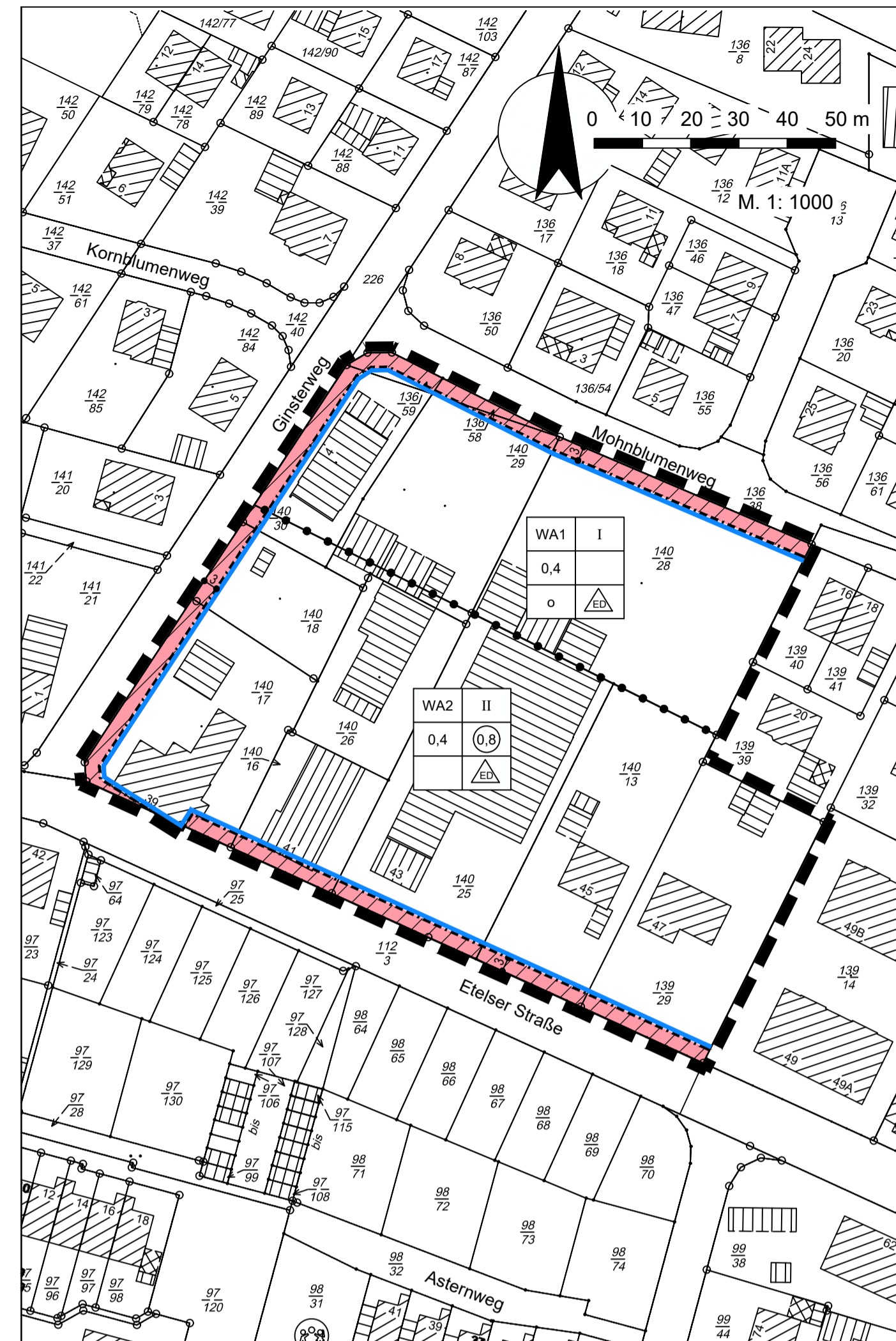
Altstandorte zutage treten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und ist unverzüglich die Untere Abfall-

behörde des Landkreises Verden (Tel. 04231/15-344 oder 04231/15-0, außerhalb der Dienstzeit Tel.

04231/15-940) zu benachrichtigen.

Stark belasteter Bodenaushub ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ggf. gesondert zu verwerten

bzw. zu entsorgen.



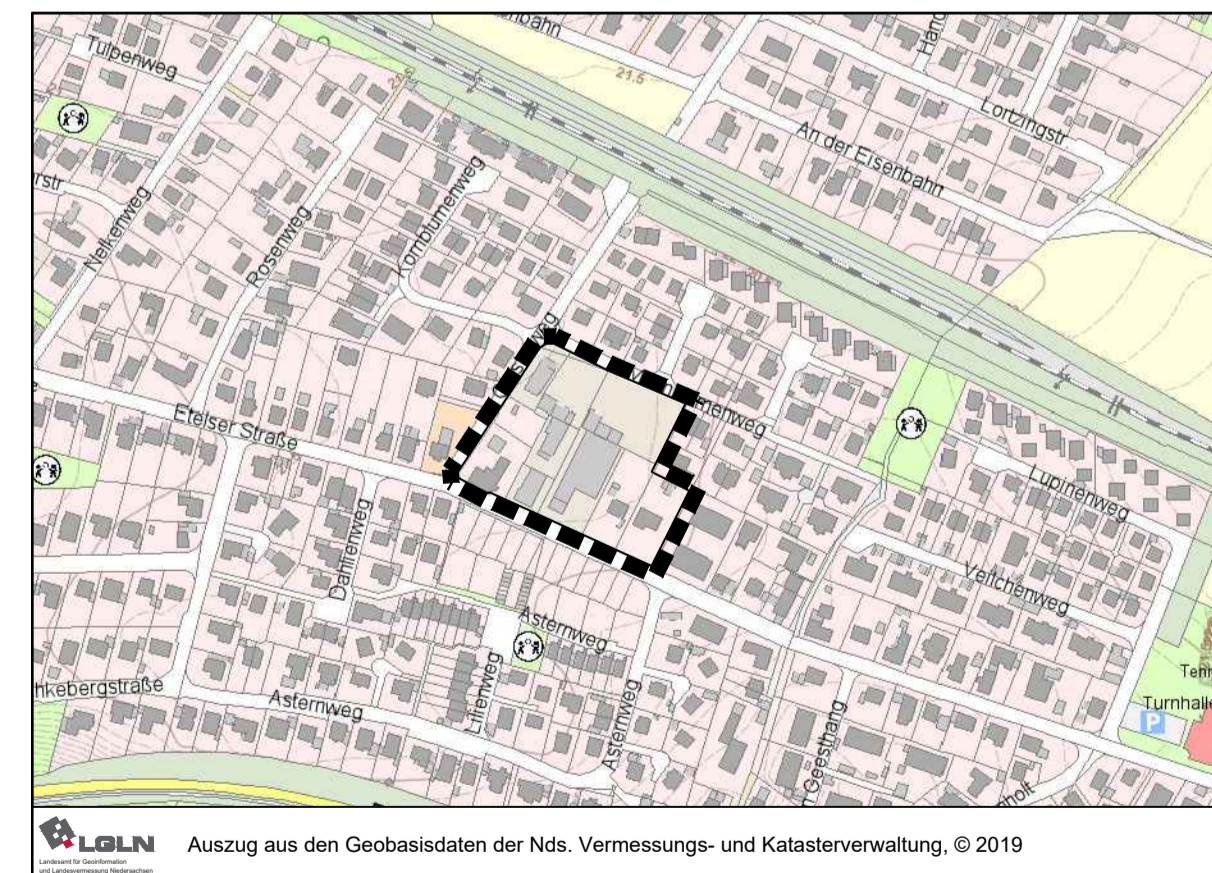
## Flecken Langwedel

### Bebauungsplan Nr. 54

### "Südlich der Bahn"

### 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan  
kontor städtebau

Ehernerstraße 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
----------------	------------	---------	-------------------------------	-----------