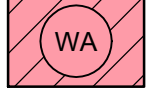


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung



Geschossflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



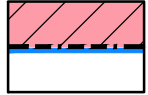
offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



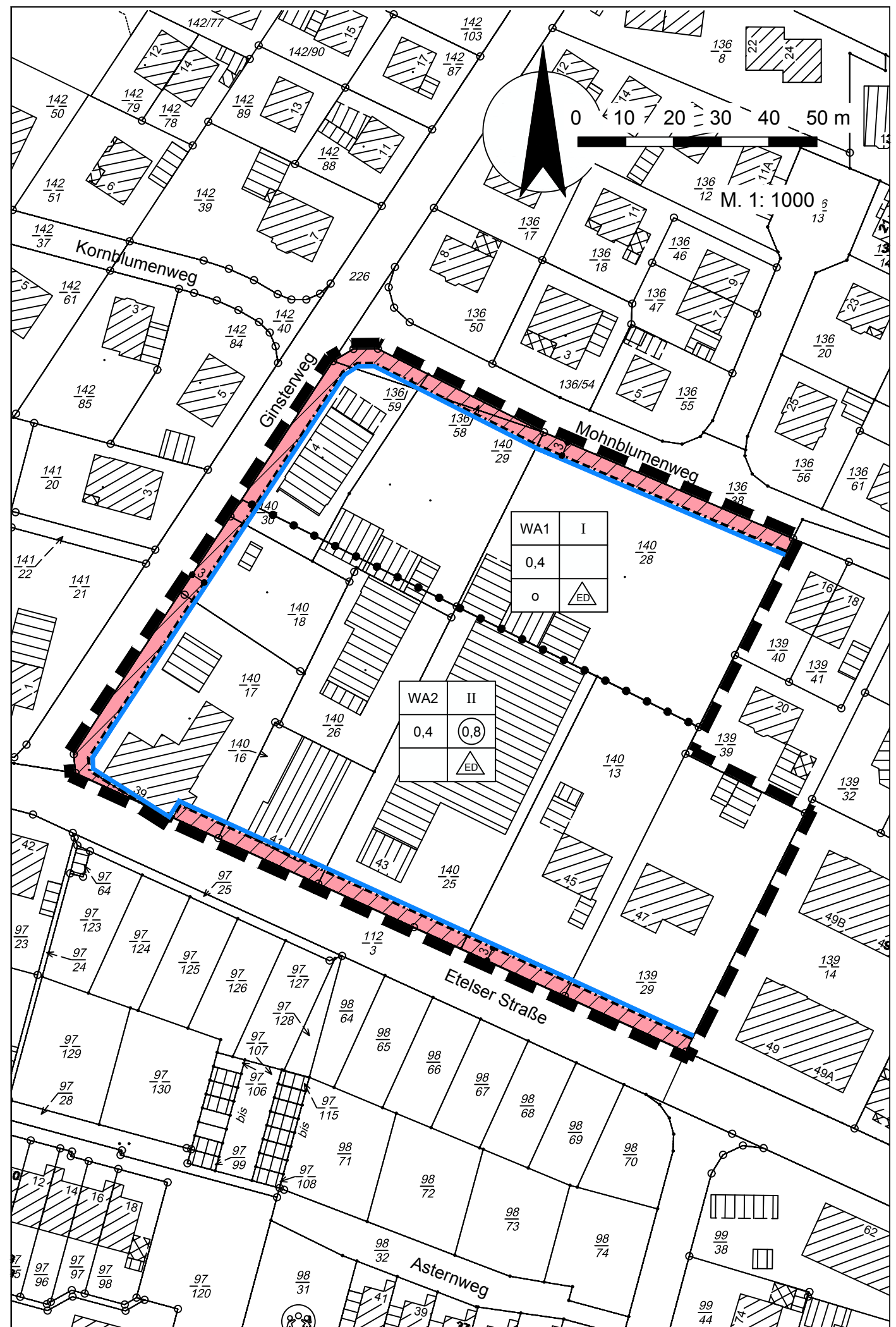
nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

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 sicherzustellen, dass eine Raumbelüftung auch bei geschlossenem Fenster möglich ist (z.B. durch schallgedämmte 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 örtlichen 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 Bekanntmachung 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 Baumaßnahmen zur Zeit der Wochenstubenbildung von geschützten Fledermausarten (Mai und Juni) daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Fledermausarten anwesend sind. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung 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: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, 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 Fundstellen 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 Abfallbehörde 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.

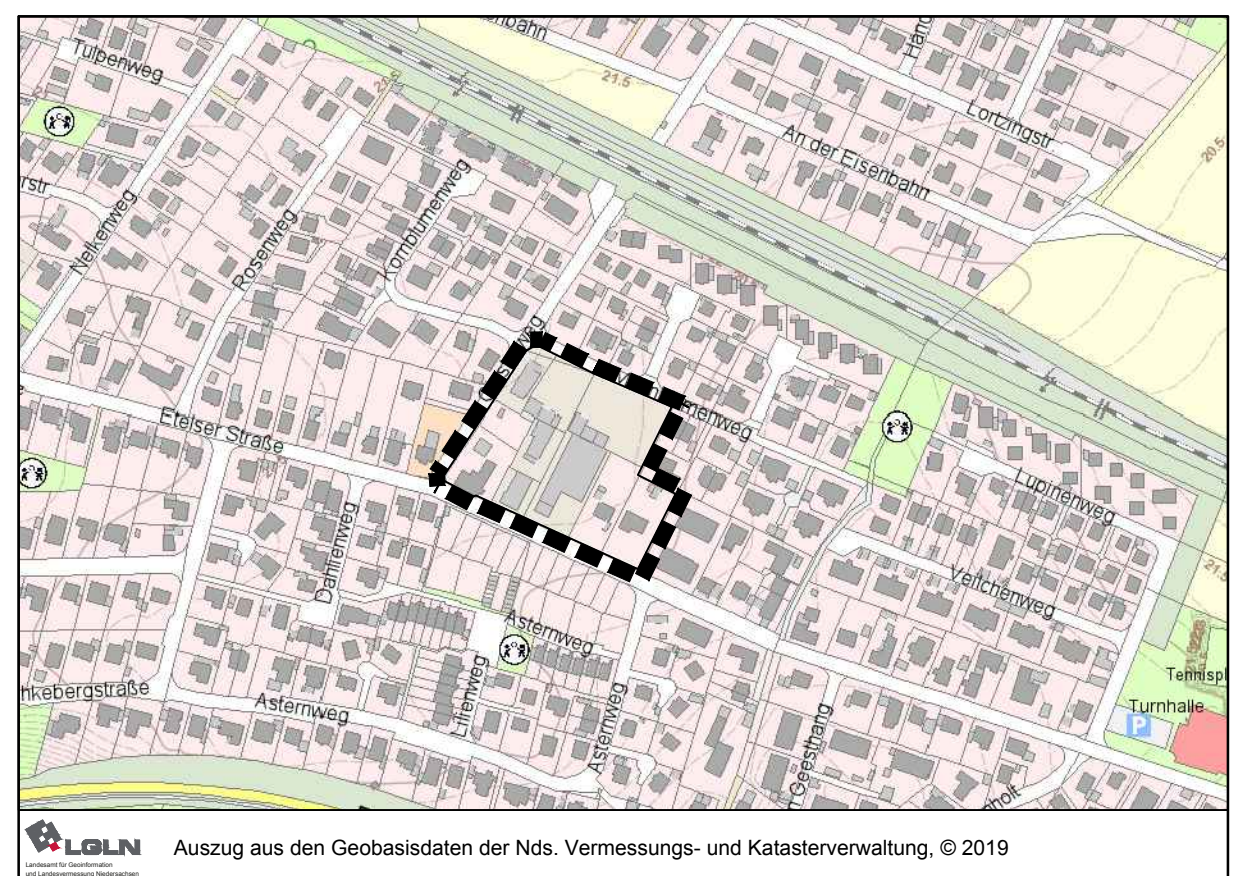
Flecken Langwedel

Bebauungsplan Nr. 54

"Südlich der Bahn"

2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau

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 zur erneuten öffentlichen
Auslegung 18.12.2019