

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ
z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
Baugrenze
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß und Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen (siehe textliche Festsetzungen) (G = Garten)
Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (RRB-Regenwasserrückhaltebecken, GR-Graben)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

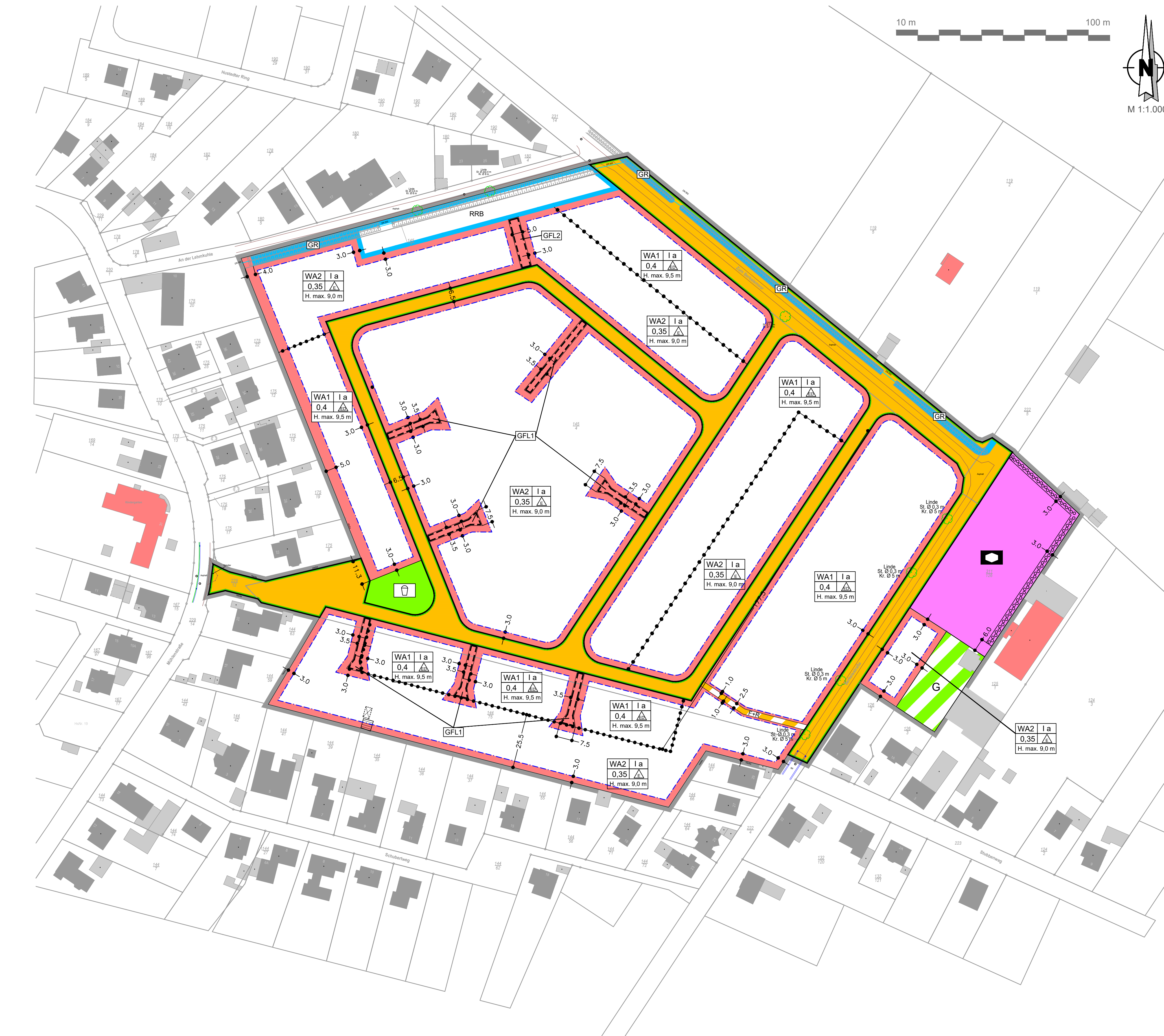
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 9,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2 wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 9,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
Als untere Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m § 31 Abs. 1 BauGB).
- Bauweise / zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude**
 - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20,0 m und die der Doppelhäuser 25,0 m, d. h. 12,5 m je Doppelhaushälfte betragen.
Die Errichtung von Doppelhäusern ist nur in Form von Baukörpern mit zwei selbstständig nutzbaren Gebäuden mit jeweils einer Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
Die Errichtung von Einzelhäusern bestehend aus Baukörpern mit mehreren zusammengefügten, selbständig nutzbaren Gebäuden ist nicht zulässig. Je Einzelhaus ist insgesamt eine Wohnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.
 - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20,0 m betragen.
Die Errichtung von Einzelhäusern bestehend aus Baukörpern mit mehreren zusammengefügten, selbständig nutzbaren Gebäuden ist nicht zulässig. Je Einzelhaus ist insgesamt 1 Wohnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.
- Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen**
Spielplätze und Gärten (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind in den WA-Gebieten in einem 3 m breiten Streifen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen, ausgenommen des Fuß- und Radweges, nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 - Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Bezeichnung 1 (GFL 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden
- die jeweiligen Anlieger,
- die Gemeinde,
- die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).
 - Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Bezeichnung 2 (GFL 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss des Regenwasserkanals innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an das Regenrückhaltebecken. Begünstigt wird die Gemeinde.
- Private Grünflächen**
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Garten zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Die Anlage von zweckgebundenen baulichen Anlagen ist zulässig.



7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist spätestens in der auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode durch die Gemeinde eine Bepflanzung mit standort-heimischen Laubbäumen und -sträuchern entsprechend nachfolgender Artenliste vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Artenliste: Sandbirke (Betula pendula), Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Haselnuss (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa).
Pflanzqualitäten:
Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm
Sträucher: verpfanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
Pflanzabstände 1,5 m x 1,5 m
Alle anzupflanzenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

Örtliche Bauvorschrift

- Einstellplätze**
Auf dem jeweiligen Wohnbaugrundstück sind pro Wohneinheit mindestens 2 Einstellplätze anzulegen.
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen den Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Hinweise

Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden zu erfolgen.

Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbesitzungsdezernat umgehend zu benachrichtigen.

Altablagerungen
Altablagerungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Verden als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

Es gilt die Bauuntersuchungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Flecken Langwedel

"Berkels-Ost"
mit örtlicher Bauvorschrift - Entwurf -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat des Fleckens Langwedel diesen Bebauungsplan Nr. 64 "Berkels-Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Langwedel, den (Andreas Brandt) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat des Fleckens Langwedel hat in seiner Sitzung am 20.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Langwedel, den (Andreas Brandt) Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2016 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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 (Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Verden Straße 180 26309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 43 46 84 E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 12.07.2016 / 27.03.2017 / 20.05.2019 / 07.08.2019 / 22.08.2019 / 30.01.2020 (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Rat des Fleckens Langwedel hat in seiner Sitzung am 23.01.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Langwedel, den (Andreas Brandt) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat des Fleckens Langwedel hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Langwedel, den (Andreas Brandt) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat des Fleckens Langwedel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langwedel, den (Andreas Brandt) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Langwedel, den (Andreas Brandt) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Langwedel, den (Andreas Brandt) Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Langwedel, den (Andreas Brandt) Bürgermeister

Flecken Langwedel, Prof. 27299/003, Größe 60 / 96 cm