

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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 "Steinkamp", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Langwedel, den 16.12.2019
gez. Brandt
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Langwedel hat in seiner Sitzung am 02.04.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 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 27.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Langwedel, den 16.12.2019
gez. Brandt
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Rat des Flecken Langwedel hat in seiner Sitzung am 10.09.2019 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 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 27.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 mit der Begründung haben vom 08.10.2019 bis 08.11.2019 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 16.12.2019
gez. Brandt
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Langwedel hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langwedel, den 16.12.2019
gez. Brandt
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.02.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Verden 06/20 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 ist damit am 07.02.2020 rechtsverbindlich geworden.
Langwedel, den 07.02.2020
gez. Brandt
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 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: 1000

Gemeinde Langwedel Gemarkung Etelsen Flur 4

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2019



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
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 17.05.2019). 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.

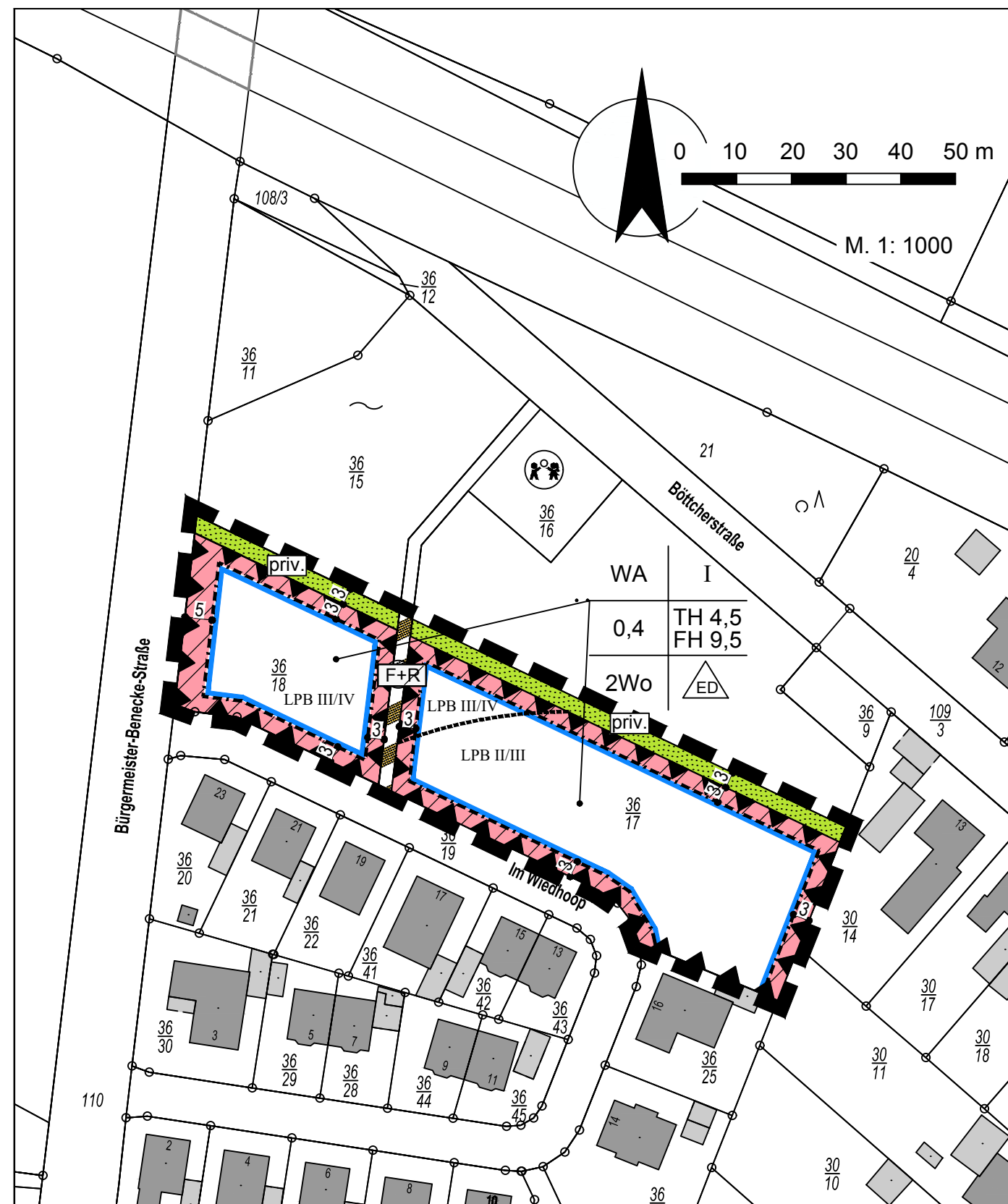
Erlaubnisvermerk:
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 – VORIS 21160 01 -).

Achim, den 21. Feb. 2020
gez. Uwe Ehrhorn
ÖBVI Uwe Ehrhorn
L.S.

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnerstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de
Oldenburg, den 17.02.2020
gez. Lüders
(Dipl.-Ing. Lüders)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- 2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 4,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
- FH 9,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- F+R Fuß- und Radweg

Grünflächen

- priv. private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
- LPB II/III Lärmpegelbereiche
- LPB III/IV
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den straßenseitigen, 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. 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 Krüppelwäme, Wintergärten und Vorbauten. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

6. Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: *Feldahorn, Weißdorn, Eberesche, Salweide, Hainbuche, Obstbäume (alle Sorten, Apfel, Birne)*. Bäume sind in der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode durch die jeweiligen Grundstückseigentümer in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 14-16 cm Stammumfang, bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm, Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen (Artenauswahl wie vor) auf dem Baugrundstück vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

7. Immissionsschutz

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 bahngewandten, einschließlich der senkrecht zur Bahnstrecke 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 und III entsprechen.

Für die bahngewandten, einschließlich der senkrecht zur Bahnstrecke liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Schlafräumen (auch Kinderzimmer) sind die höheren Lärmpegelbereiche III und IV anzuwenden. Außerdem sind für diese Räume Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen.

Für bahngewandte Außenbauteile kann der Lärmpegelbereich um jeweils eine Stufe niedriger angewendet werden (Aufenthaltsräume II und I; Schlafräume III und II).

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 Schalldämm-Maße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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.

Bodendenkmale

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

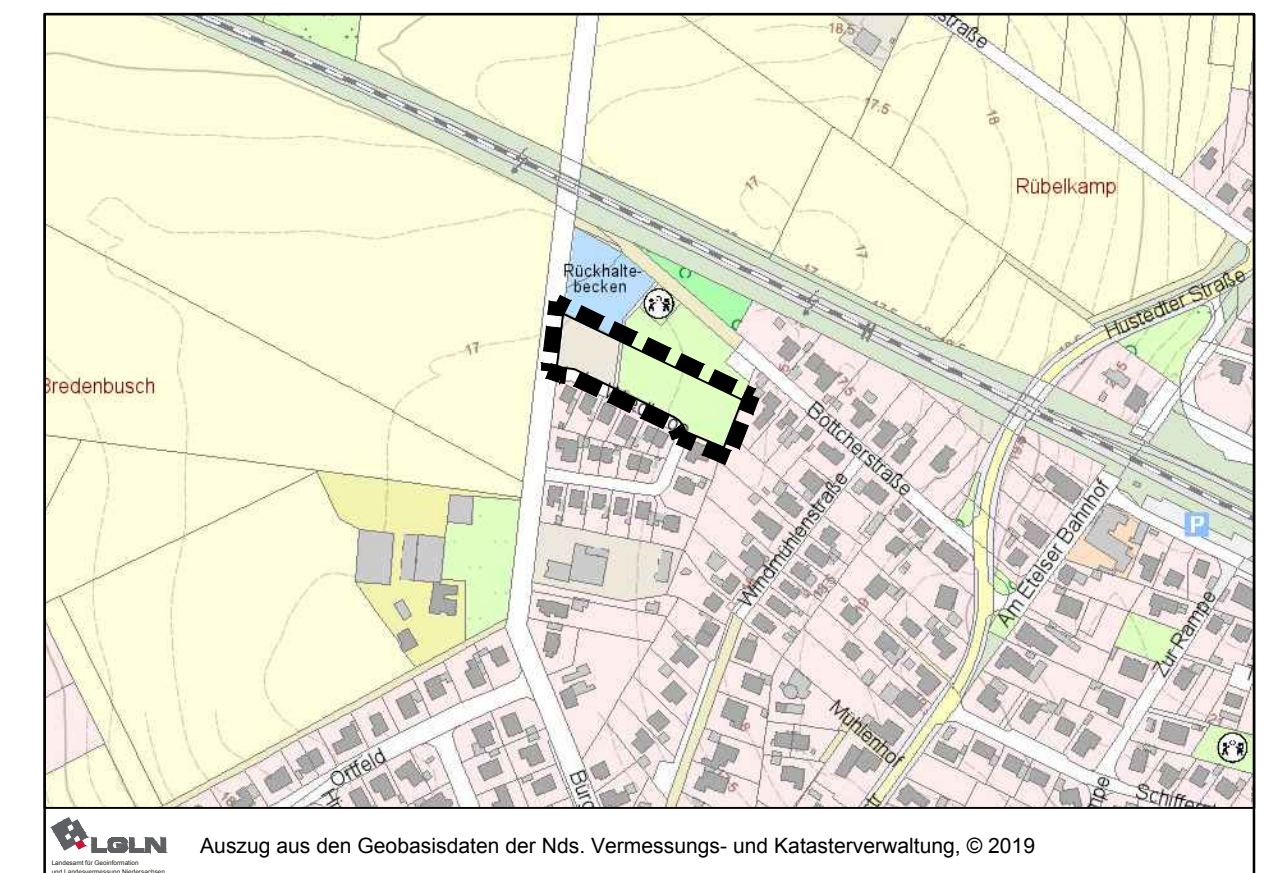
Altablagerungen

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. 74

"Steinkamp" 1. Änderung



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau

Ehnerstraße 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