

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 Bebauungsplan Nr. 75 „Bockhoop“, 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 Bebauungsplans Nr. 75 „Bockhoop“ 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 28.09.2018 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Verden (Nr. 39/2018) ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Brandt

Langwedel, den 17.12.2018

(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Rat des Flecken Langwedel hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 75 „Bockhoop“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2, 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 28.09.2018 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Verden (Nr. 39/2018) ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 75 „Bockhoop“ mit der Begründung haben vom 09.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

gez. Brandt

Langwedel, den 17.12.2018

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Langwedel hat den Bebauungsplan Nr. 75 „Bockhoop“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Brandt

Langwedel, den 17.12.2018

(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 75 „Bockhoop“ 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. 75 „Bockhoop“ ist damit am 01.02.2019 rechtsverbindlich geworden.

gez. Brandt

Langwedel, den 01.02.2019

(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 75 „Bockhoop“ 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
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017



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 11.01.2017).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾ Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Verden, den 06.02.2019

L.S.

Katasteramt Verden

gez. Leonard

Unterschrift

- Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 75 „Bockhoop“ wurde ausgearbeitet von:

pk_plankontor_staedtebau gmbh Oldenburg, den 28.01.2019

Ehernerstraße 126

26121 Oldenburg

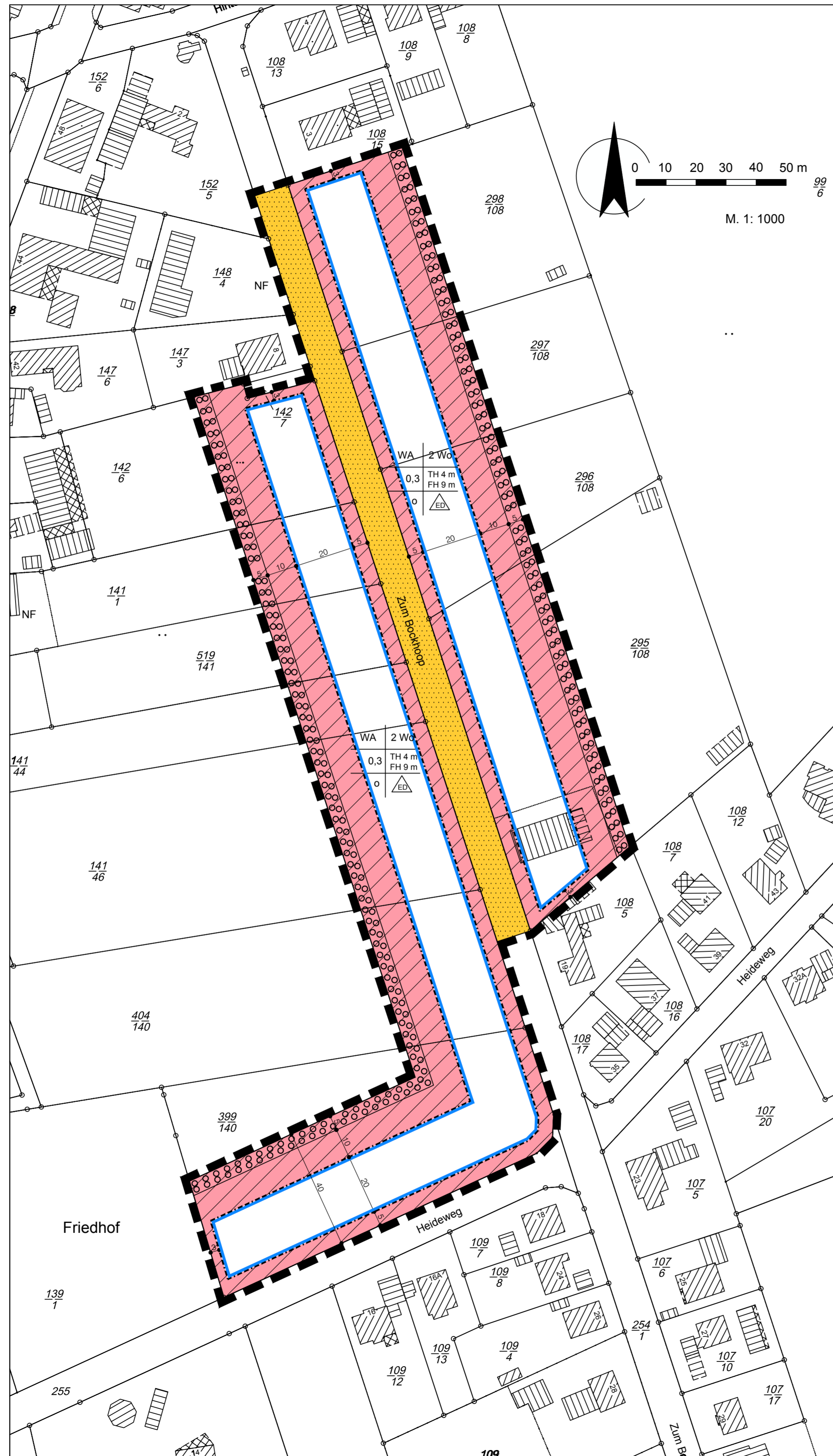
Tel.: 0441/97201-0

Fax: 0441/97201-99

info@plankontor-staedtebau.de

gez. Lüders

(Dipl.-Ing. Lüders)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl

TH 4 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

FH 9 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

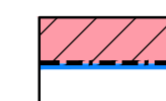
o

offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze



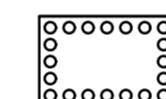
nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen in den Allgemeinen Wohngebieten

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)

- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

auch ausnahmsweise nicht zulässig

2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebieten

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

3. Trauf- und Firsthöhen

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 Krüppelwälder, Wintergärten und Vorbauten. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

4. Garagen und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Gemeindestraßen „Heideweg“ und „Zum Bockhoop“ sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen in einer Breite von 3 m (gemessen ab Grundstücksgrenze Gemeindestraße) nicht zulässig.

Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.

5. Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Eberesche, Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Birke, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Mittig der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) ist einreihig mindestens alle 2 m eine Pflanze zu setzen. Die Bepflanzung ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

HINWEISE

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

(2) 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))

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

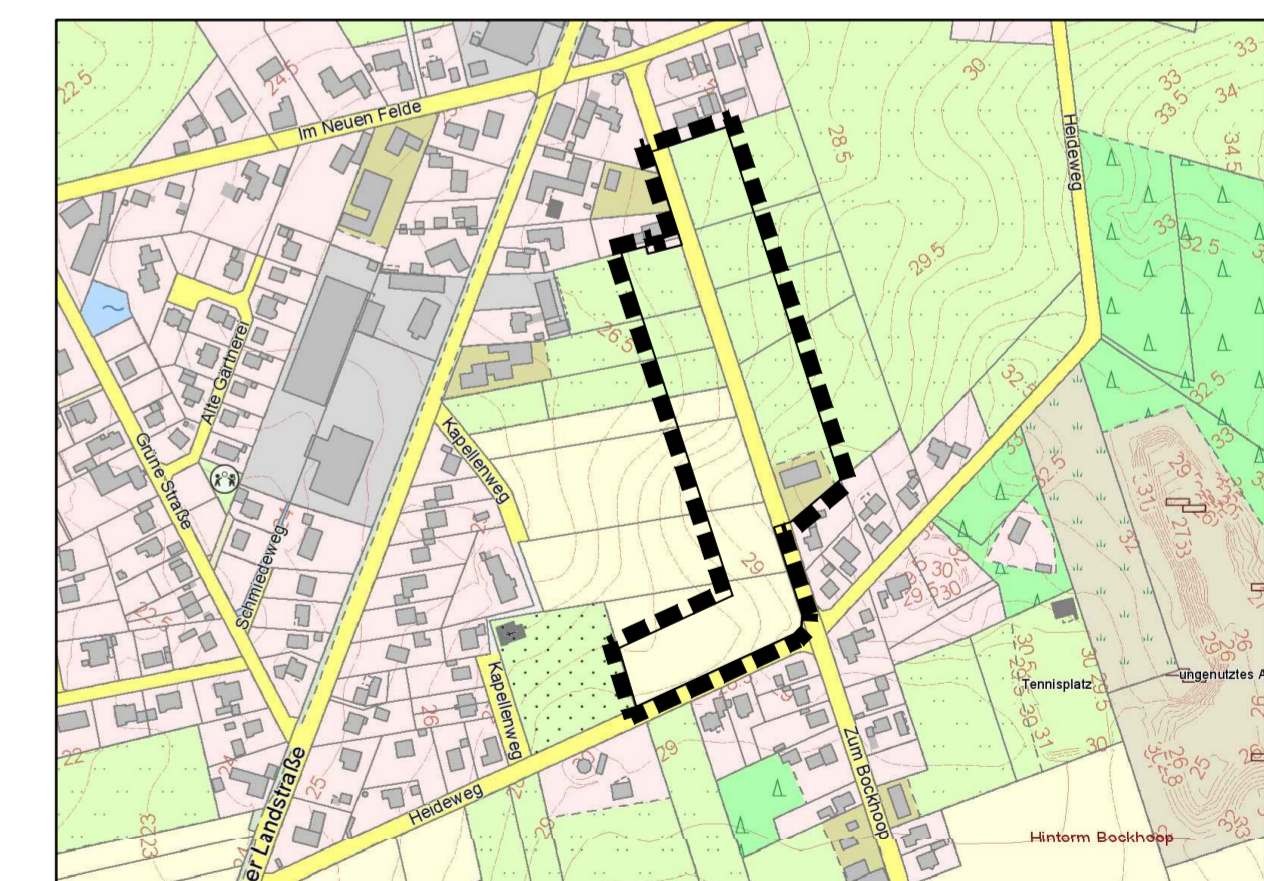
(4) Sollten bei Erdarbeiten, **Munition oder Munitionsreste oder Landkampfmittel** gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, die Verwaltung des Flecken Langwedel oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover zu benachrichtigen.

(5) Zum **Schutz der Population von (streng) geschützten Arten** dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze z.B. Altbaume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkellen) nicht zur Fortpflanzungszeit von Mitte März bis Mitte Oktober für Baumaßnahmen beansprucht werden. Eine Ausnahme vom Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall Gebäude oder Gebäudeteile, die abgerissen oder beseitigt werden sollen oder zu fallende Altbaume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird. Auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit in Krafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

Flecken Langwedel

Bebauungsplan Nr. 75

"Bockhoop"



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