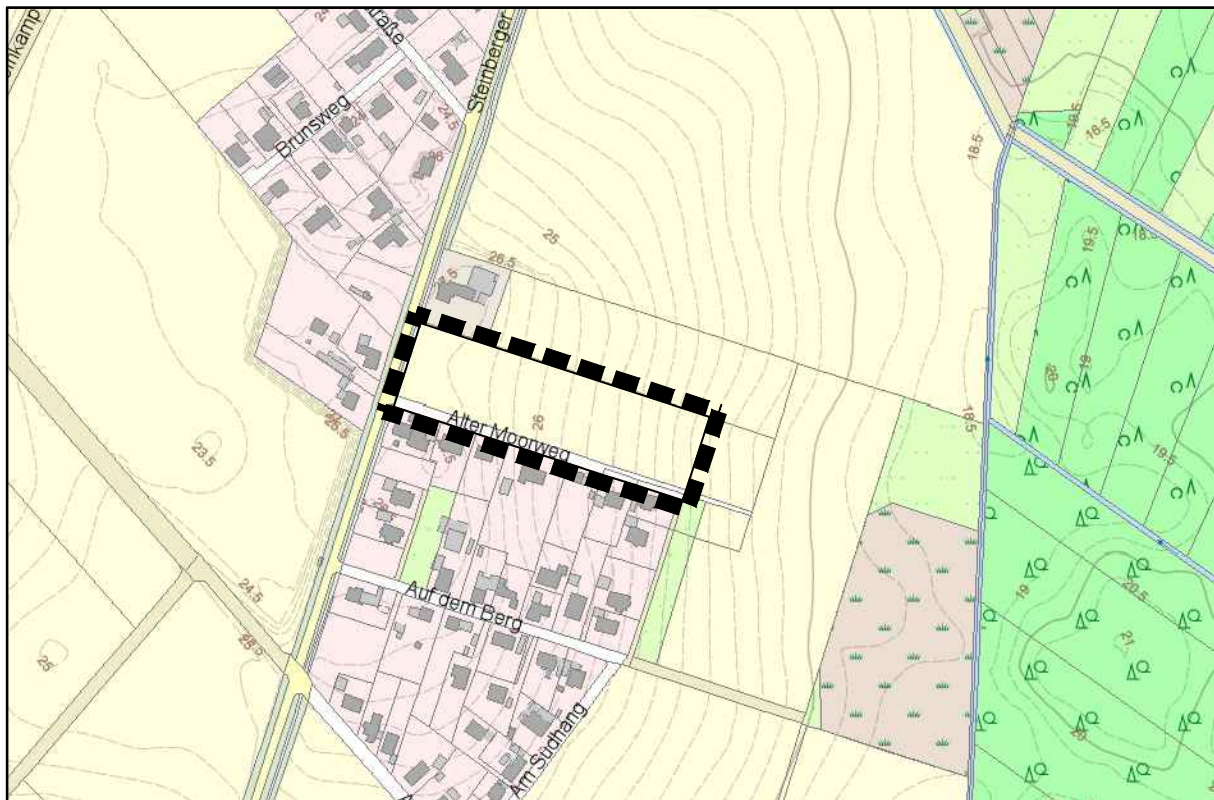


Flecken Langwedel

Bebauungsplan Nr. 97

"Alter Moorweg"

mit örtlichen Bauvorschriften



Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019

Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau

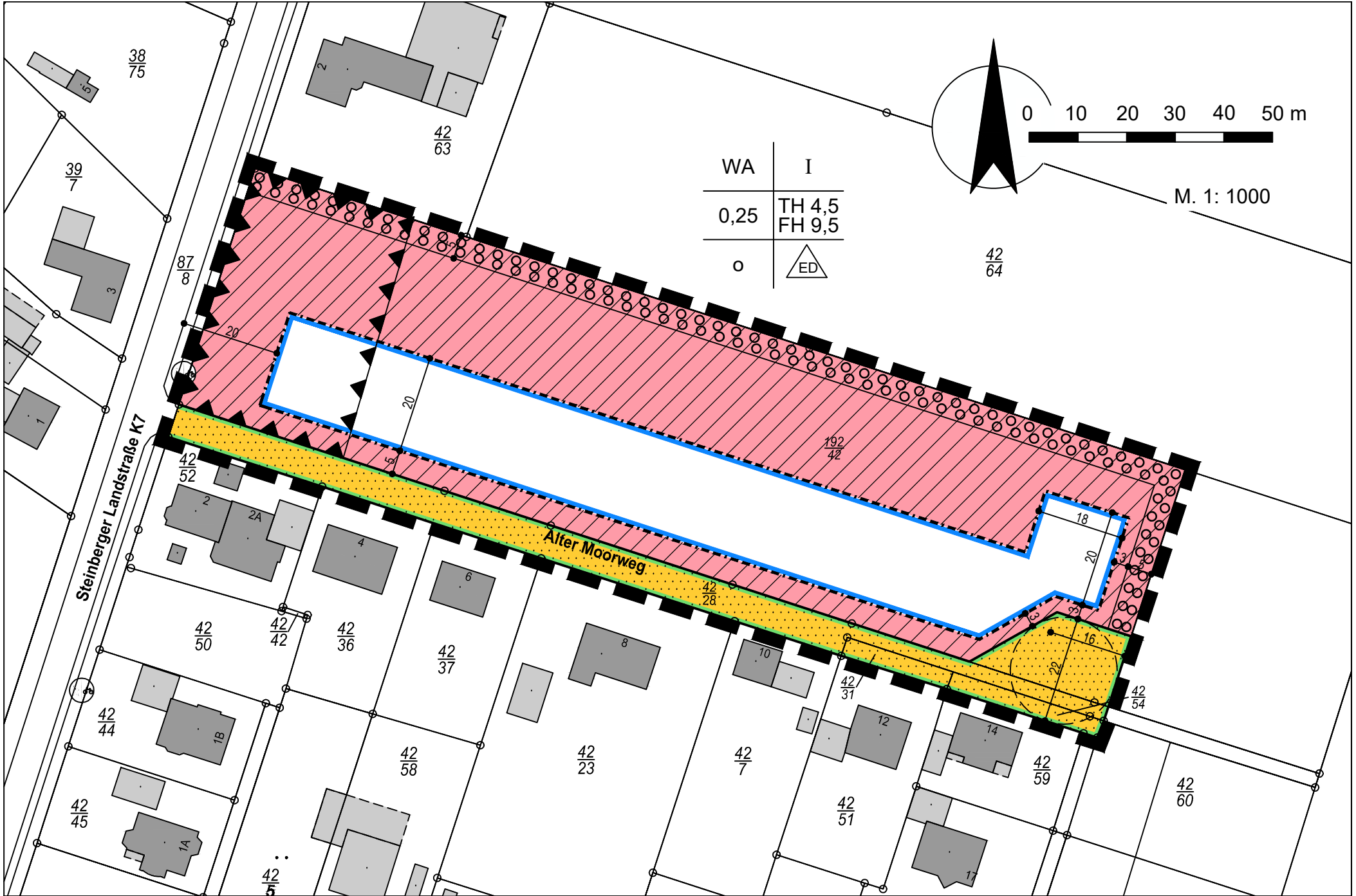
Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung

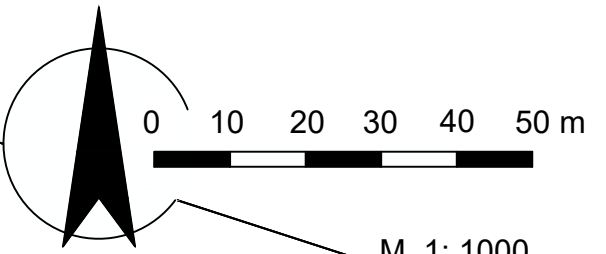
Vorentwurf

Entwurf
26.02.2020

Entwurf zum Satzungsbeschluss



WA	I
0,25	TH 4,5 FH 9,5
o	△ ED



M. 1: 1000

Steinberger Landstraße K7

Alfer Moorweg

38
75

42
63

39
7

87
8

42
64

42
52

192
42

42
50

42
42

42
36

42
37

42
28

42
44

42
45

42
58

42
23

42
7

42
31

42
51

42
59

42
60

42
5

42
54

2

4

6

8

10

12

14

17

1B

1A

2A

18

16

20

20

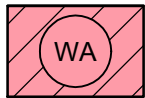
20

20

20

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,25 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

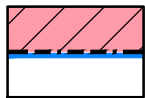
o offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

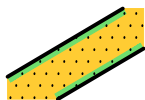


Baugrenze



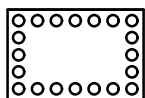
nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

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



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen Allgemeines Wohngebiet

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

2. Bauweise

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

4. Mindestgrundstücksgrößen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 900 m² einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 450 m² je Haushälfte. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5. Gebäudehöhe

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 Krüppelwalme und Wintergärten. (gem. § 16 und § 18 BauNVO).

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nicht zulässig auf

- Straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- in einem Abstand von bis zu 3 m von der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

7. Passiver Lärmschutz

Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 und 3 NBauO

§ 1 Dachgestaltung

Es sind nur Gebäude mit einer **Dachneigung** zwischen 20 und 50 Grad zulässig.

Dies gilt nicht für:

- Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Veranden, Wintergärten
- Garagen mit einer Grundfläche unter 20 m²
- Offene Kleingaragen (Carports) mit einer Grundfläche unter 30 m²
- Nebenanlagen in Form von Gebäuden i.S.v. § 14 BauNVO mit einer Grundfläche unter 30 m²

§ 2 Stellplätze

Je Wohneinheit müssen mind. 2 **Einstellplätze** zur Verfügung stehen. Die Lage der Einstellplätze richtet sich nach § 47 Abs. 4 NBauO.

§ 3 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

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** 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. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

(3) Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von (streng) geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von Gehölzbestand, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum **Schutz gefährdeter Arten** zu beachten. Ggfs. kann eine fachgutachterliche Beurteilung und Begleitung des Vorhabens erforderlich werden.

(4) Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen **DIN-Normen** können im Bauamt der Verwaltung des Flecken Langwedel eingesehen werden.

(5) Zu den **maßgeblichen Außenlärmpegeln** liegen in der Schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 16.10.2019) Berechnungsblätter vor, die in der Verwaltung des Flecken Langwedel eingesehen werden können.