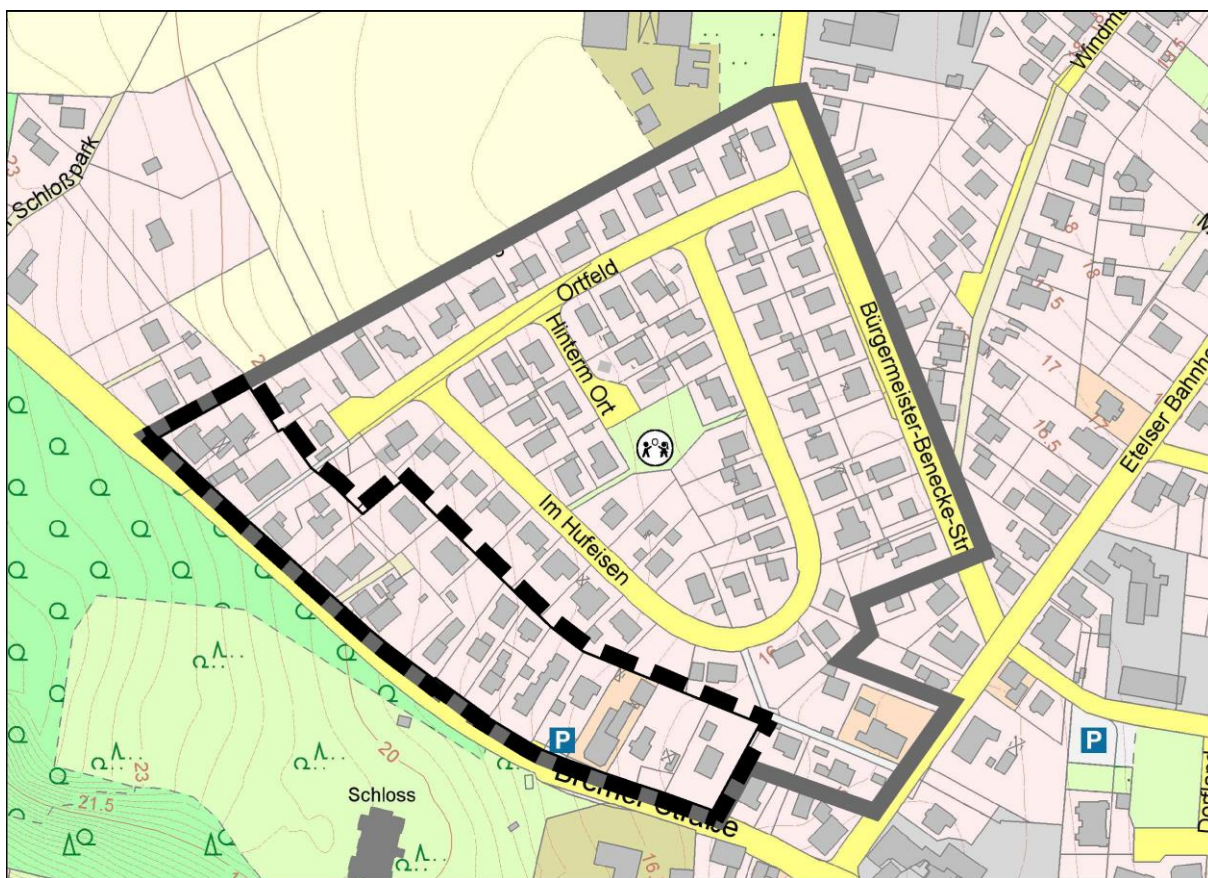


FLECKEN LANGWEDEL

Bebauungsplan Nr. 5
3. Änderung

„Auf dem Orthfeld“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen wird der Bebauungsplan Nr. 5 „Auf dem Orthfeld“ (rechtsverbindlich seit dem 20.12.1971) in seinen Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. Der räumliche Geltungsbereich für die 3. Bebauungsplanänderung ist in dem anliegenden Plan festgesetzt.

Hier nicht genannte zeichnerische oder textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 bleiben von der Änderung unberührt und gelten unverändert weiter.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

Im Änderungsbereich wird die zulässige Art der Nutzung „Dorfgebiet“ (MD) aufgehoben.

Im Änderungsteilbereich A wird als zulässige Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Änderungsteilbereich B wird als zulässige Art der Nutzung „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

2. Passiver Lärmschutz

Im Änderungsbereich werden Nutzungsbeschränkungen bzw. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Darin sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Bremer Straße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Bürräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche II, III bzw. IV entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A)	
	Wohn- und Schlafräume	Bürräume
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Zum Schutz der Population von (streng) geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Brutvögel) dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze (z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht zur Fortpflanzungszeit von Mitte März bis Mitte Oktober für Baumaßnahmen beansprucht werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall Gebäude oder Gebäudeteile, die abgerissen oder beseitigt werden sollen oder zu fallende Altbäume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird.

(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))

Planverfasser

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 17.07.2017

gez. Lüders

.....
(Dipl. Ing. Lüders)

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 der Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat des Flecken Langwedel diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Langwedel, den 30.03.2017

(L.S.)

gez. Brandt

.....
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Flecken Langwedel hat in seiner Sitzung am 02.07.2015 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 (3. Änderung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Langwedel, den 30.03.2017

gez. Brandt

.....
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Rat des Flecken Langwedel hat in seiner Sitzung am 14.06.2016 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 mit der Begründung haben vom 12.07.2016 bis 12.08.2016 gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Langwedel, den 30.03.2017

gez. Brandt

.....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Langwedel hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 30.03.2017 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Langwedel, den 30.03.2017

gez. Brandt

.....
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.07.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Verden (Nr. 28/2017) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am 14.07.2017 rechtsverbindlich geworden.

Langwedel, den 14.07.2017

gez. Brandt

.....
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Langwedel, den

.....
(Bürgermeister)

Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

Ohne Maßstab

