

## Flecken Langwedel

"Paschkeberg-Erweiterung", 3. Änderung

- Entwurf -



### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat des Fleckens Langwedel diesen Bebauungsplan Nr. 10 "Paschkeberg-Erweiterung", 3. Änderung, 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 04.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10, 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsbüchlich 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



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.

Visserhövede, den .....

(Dipl.-Ing. Manfred Seitz)  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

**instara**

Vahrer Straße 180  
Tel.: (0421) 43 57 9-0  
Fax: (0421) 45 46 84

28309 Bremen  
Internet: www.instara.de  
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 08.11.2016 / 19.12.2016 / 03.01.2017 / 12.07.2017

(instara)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat des Fleckens Langwedel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 ..... ortsbüchlich 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

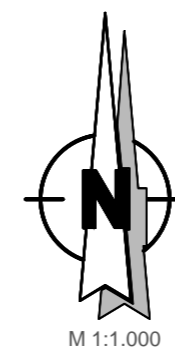
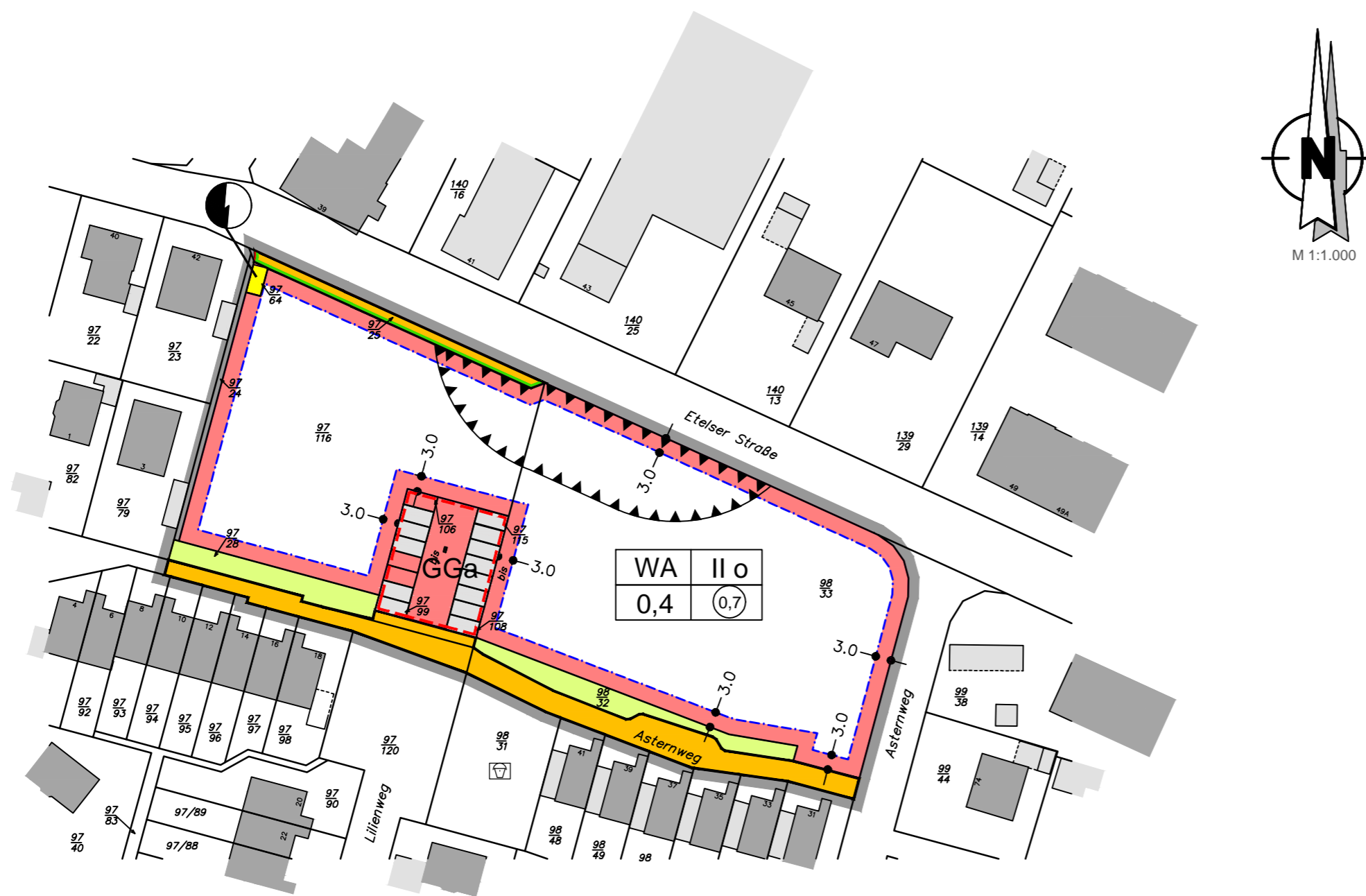
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Langwedel, den .....

(Andreas Brandt)  
Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.  
Fleckens Langwedel

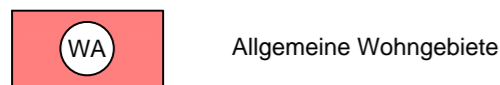


10 m 100 m

### Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

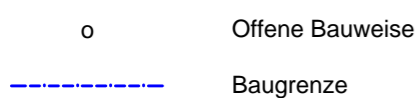
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



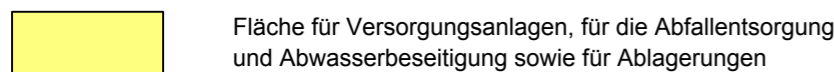
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,7 Geschosflächenzahl/GFZ, als Höchstmaß
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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



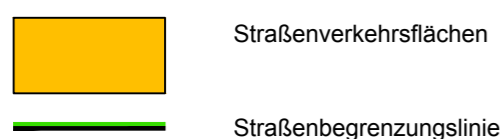
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



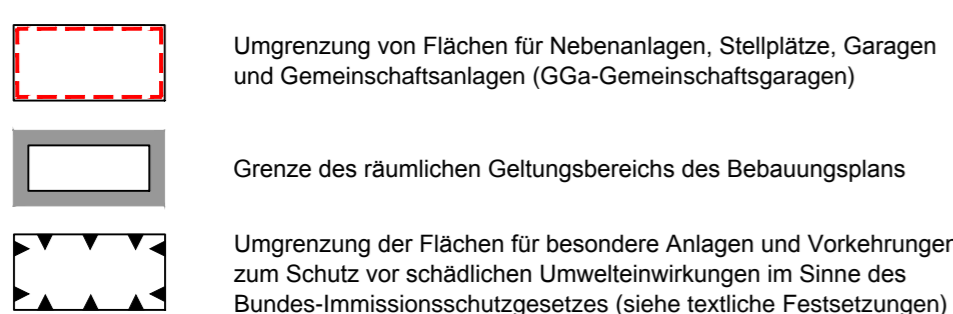
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



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



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



### Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) - Gartenbaubetriebe und - Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 2. Nicht überbaubare Flächen**  
Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. Die Festsetzung gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Gemeinschaftsgaragen (Flurstücke 97/99 bis 97/115) und auch nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Flurstücks 97/24.
- 3. Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“**  
Zur Erschließung der Baugrundstücke ist pro Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,0 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- 4. Immissionsschutz**  
Innerhalb der „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ (vorbelasteter Bereich) sind öffentliche Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß TA Lärm in nördlicher Richtung zur gewerblichen Schallquelle auf dem Flurstück 140/25 (Betriebsgelände) unzulässig. Bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 4109-1 bzw. der offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen auf den lärmabgewandten Seiten (d. h. ohne Sichtbeziehung zu den Pkw-Stellplätzen des Gewerbebetriebes, Flurstück 140/25), kann auch innerhalb dieser gekennzeichneten Fläche (Belastung durch Spitzenpegel hervorgerufen durch kurzzeitige Geräuschspitzen bei nächtlicher Stellplatznutzung), eine schützenswerte Bebauung erfolgen.

### Rechtsgrundlagen

- Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 04.05.2017.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.
- Die aufgeführte DIN-Norm sowie die TA-Lärm können im Rathaus des Fleckens Langwedel während der Dienstzeiten eingesehen werden.

### Nachrichtliche Hinweise

#### Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, 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 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

#### Altlasten

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Verden unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

#### Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. Vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten sind Baumhöhen auf überwinternde Arten zu überprüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.  
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. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Nestern geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

### Übersichtskarte M. 1:25.000

