

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ

z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Straßenverkehrsfächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung F+R (Fuß und Radweg)

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

öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen (siehe textliche Festsetzungen) (G = Gärten)

Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (RRB-Regenwasserrückhaltebecken, GR-Graben)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe und - Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 9,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als untere Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der Fahrbahnhöhe der jeweiligen Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m § 31 Abs. 1 BauGB).

3. Bauweise / zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebiet 3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20,0 m und die der Doppelhäuser 25,0 m, d. h. 12,5 m je Doppelhaushälfte betragen. Die Errichtung von Doppelhäusern ist nur in Form von Baukörpern mit zwei selbständig nutzbaren Gebäuden mit jeweils einer Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Die Errichtung von Einzelhäusern bestehend aus Baukörpern mit mehreren zusammengeführten, selbständig nutzbaren Gebäuden ist nicht zulässig. Je Einzelhaus ist insgesamt eine Wohnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung einer zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) zulässig, wenn deren Grundfläche weniger als 2/3 der Grundfläche der Hauptwohnung beträgt (§ 31 Abs. 1 BauGB).

3.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20,0 m betragen. Die Errichtung von Einzelhäusern bestehend aus Baukörpern mit mehreren zusammengeführten, selbständig nutzbaren Gebäuden ist nicht zulässig. Je Einzelhaus ist insgesamt eine Wohnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung einer zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) zulässig, wenn deren Grundfläche weniger als 2/3 der Grundfläche der Hauptwohnung beträgt (§ 31 Abs. 1 BauGB).

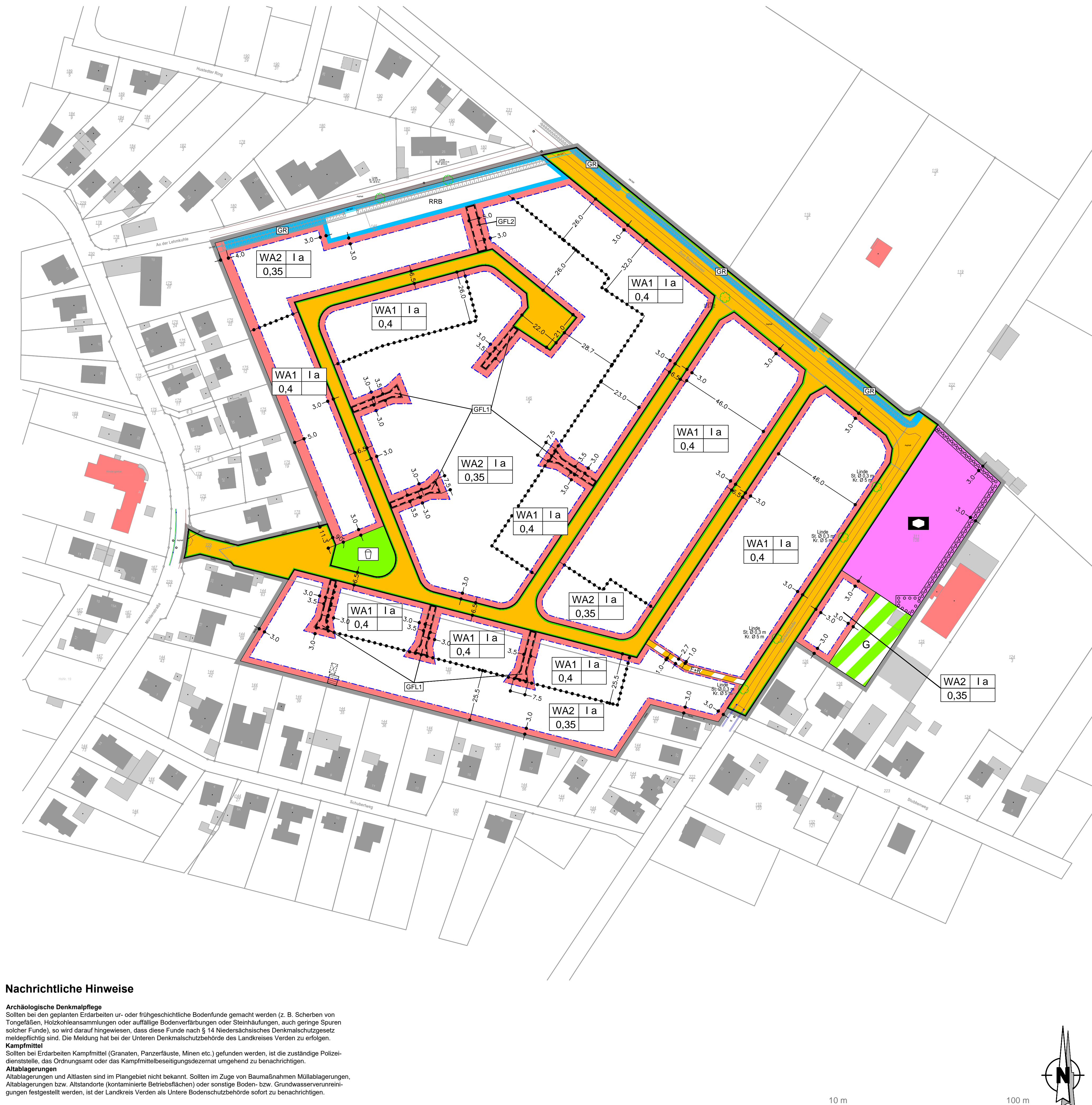
4. Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind in den WA-Gebieten in einem 3 m breiten Streifen parallel zu den festgesetzten Straßenverkehrsfächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 5.1 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Bezeichnung 1 (GFL 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsfächen. Begünstigt werden - die jeweiligen Anlieger, - die Gemeinde, - die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

5.2 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Bezeichnung 2 (GFL 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss des Regenwasserkanals innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfäche an das Regenrückhaltebecken. Begünstigt wird die Gemeinde.

6. Private Grünfläche Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Garten zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Die Anlage von zweckgebundenen baulichen Anlagen ist zulässig.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist spätestens in der auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode durch die Gemeinde eine Bepflanzung mit standort-heimischen Laubbäumen und -sträuchern entsprechend nachfolgender Artenliste vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Artenliste: Sandbirke (Betula pendula), Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundstrose (Rosa canina), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Vogeleiche (Prunus avium), Haselnuss (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa). Pflanzqualitäten: Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm Pflanzabstände 1,5 m x 1,5 m Alle anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).



Nachrichtliche Hinweise

Archäologische Denkmalpflege Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden zu erfolgen. Kampfmittel Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat umgehend zu benachrichtigen. Altablagerungen Altablagerungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Verden als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.07.2017.

Flecken Langwedel "Berkels-Ost"

- Vorentwurf -



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. 64 "Berkels-Ost", 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 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Langwedel, den (Andreas Brandt) Bürgermeister

Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Jahr 2016 LGLN 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. Achim, den (Dipl.-Ing. Uwe Erthom) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von imstara Vahner Straße 190 28309 Bremen Tel.: (0421) 43 57 9-0 Fax: (0421) 45 46 84 Internet: www.instara.de E-Mail: info@instara.de (instara) Bremen, den 12.07.2016 / 27.03.2017

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 § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Langwedel, den (Andreas Brandt) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung Der Rat des Fleckens Langwedel hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich 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 ortsüblich 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

Flecken Langwedel, Proj. 27299/003, Größe 60 x 96 cm