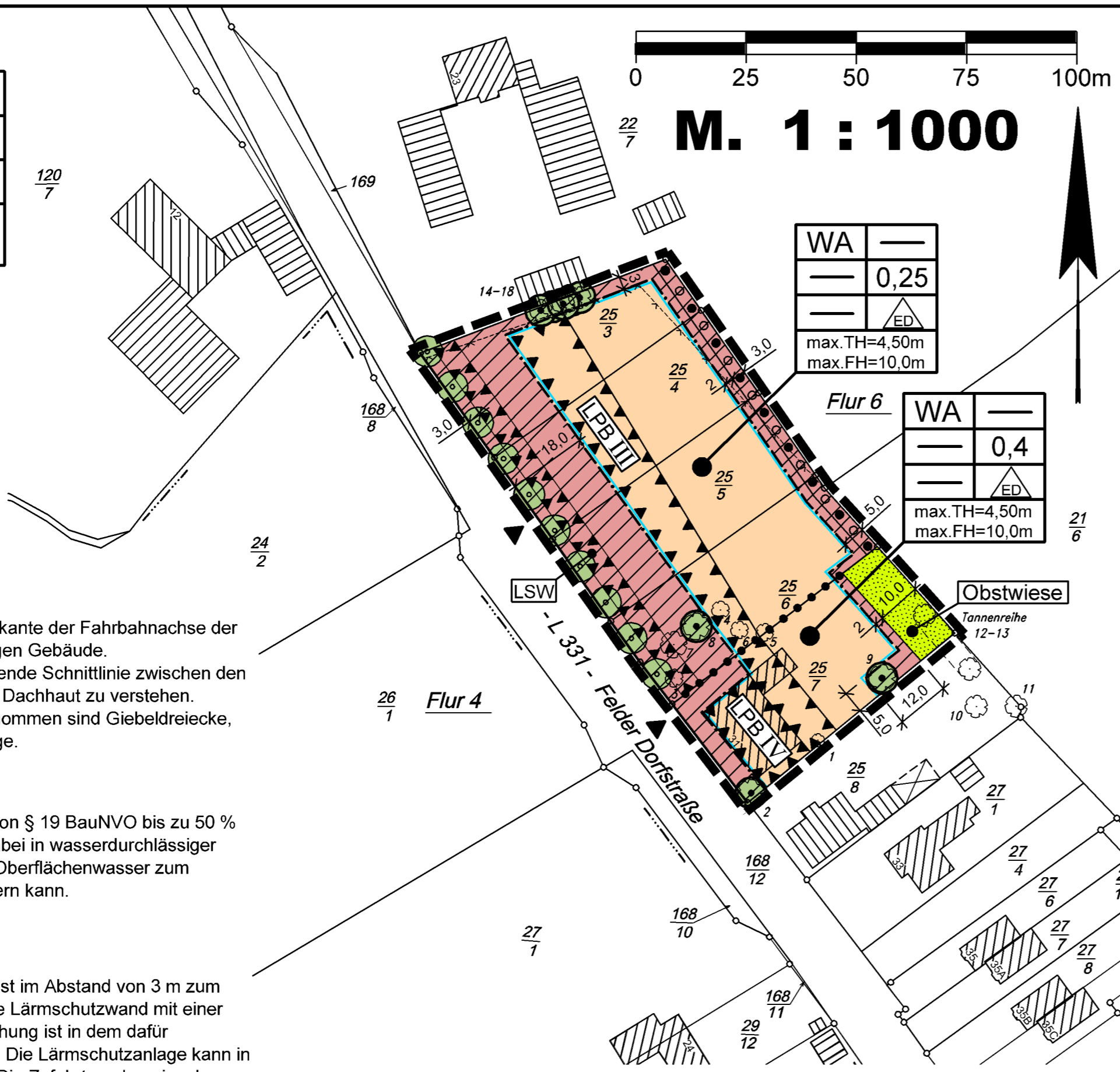


Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe	



1 Textliche Festsetzungen:

1.1 Höhe baulicher Anlagen:
 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahnachse der L 331 (Felder Dorfstraße) in der Mitte vor dem jeweiligen Gebäude.
 Unter Traufhöhe (TH) ist die parallel zum First verlaufende Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.
 Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 4,5 m. Ausgenommen sind Giebeldreiecke, Dachgauben und untergeordnete Gebäuderücksprünge.
 Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10 m.

Grundflächenzahl:
 Die Grundflächenzahl kann durch Anlagen im Sinne von § 19 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Zugänge und Zufahrten sind dabei in wasserdurchlässiger Bauweise bzw. so herzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser zum überwiegenden Teil auf der jeweiligen Fläche versickern kann.

1.2 Lärmschutzmaßnahmen:
 1.2.1 Lärmschutzanlage (LSW) an der L 331:
 Im Bereich der Fläche für Lärmschutzanlagen (LSW) ist im Abstand von 3 m zum Flurstück der L 331 eine durchgehende, geschlossene Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu errichten. Eine Unterbrechung ist in dem dafür vorgesehenen Bereich der Grundstückszufahrt zulässig. Die Lärmschutzanlage kann in eine Carport- oder Garagenanlage integriert werden. Die Zufahrt zu den einzelnen Garagen bzw. Carports darf nicht unmittelbar von der L 331 aus erfolgen.

Alternativ kann anstelle der Lärmschutzwand ein Wall mit einer Höhe von mind. 2,80 m (Abstand der Wallkrone zum Flurstück der L 331 max. 5,5 m) angeordnet werden.

Die Lärmschutzanlage soll an der nördlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches durch 7 m tiefe Seitenflügel nach Nordosten verlängert werden. Die Mindesthöhe kann in diesem Bereich bis auf 2 m reduziert werden.

1.2.2 Lärmschutzmaßnahmen in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB):
 Das erforderliche resultierende Schalldmaß (R' w, res) der Außenbauteile der jeweiligen Fassade beträgt:

Im LPB III im EG bis zum Abstand von 23,5 m (gem. Anhang 5 der Verkehrslärberechnung) zum Flurstück der L 331 35 dB

Im LPB III im DG im gekennzeichneten Gebiet an der zur L 331 orientierten Fassade und an den Querseiten 35 dB

Im LPB IV im EG und im DG im gekennzeichneten Gebiet an der zur L 331 orientierten Fassade und an den Querseiten 40 dB

Für offene Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern der geplanten Wohnhäuser, die im Lärmpegelbereich III und IV liegen, sind schalldämpfende Lüftungssysteme einzubauen. Die Gesamtschalldämmung der Außenfassade muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme den o. g. Wert erreichen.
 Alternativ ist eine Belüftung über die Fassadenseiten, die nicht im LPB III / IV liegen möglich. Das ist im DG die Rückseite (Nordseite) und im Erdgeschoss die Rück- oder die geschützte Querseite.

1.3 Grünordnerische Festsetzungen: (gemäß § 9 (1) i.V.m. § 1a BauGB)

1.3.1 Strauchhecke mit Überhältern:
 Die Fläche zum Anpflanzen und Erhalten ist mittig, einreihig mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Je laufendem Meter ist dabei ein Gehölz zu setzen. Bäume sollen einen Abstand von mind. 5 m zueinander haben, so dass eine Strauchhecke mit Überhältern entsteht. Es sind dabei mindestens 4 Arten zu jeweils mind. 15 % zu verwenden. Die Anpflanzung ist als geschlossene Hecke dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.3.2 Baumreihe an der L331 und Begrünung der Lärmschutzanlage:
 Zwischen der L 331 und der Lärmschutzanlage ist eine Baumreihe aus standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt höchstens 15 m. Neben den Arten der Pflanzliste können auch, Rotdorn, Spitzahorn oder Sandbirke verwendet werden.

Die Garagen- bzw. Carportanlage einschließlich der möglichen Lärmschutzwand ist durch Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit kein Ziegeldach errichtet wird, soll zur Dachbegrünung eine mindestens 5 cm starke Vegetationsschicht hergestellt werden.

Sofern ein Lärmschutzwand hergestellt wird, ist er mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 qm zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.3.3 Private Grünfläche - Obstwiese:
 Die private Grünfläche ist als extensiv genutzte Obstwiese anzulegen und zu erhalten. Sie ist mit hochstämmigen Obstbäumen alter heimischer Sorten zu bepflanzen. Pro 40 qm ist jeweils ein Obstbaum zu pflanzen. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Der Unterwuchs ist extensiv zu unterhalten.
 Innerhalb dieser Wiese sind flache Mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers zulässig. Diese sind naturnah zu gestalten.

2 Örtliche Bauvorschrift: (gemäß § 56 NBauO)

2.1 Dächer:
 Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszubilden.
 Für Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind flacher geneigte Dächer zulässig.

3 Hinweise:

3.1 Bodenfunde:
 Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Die Meldung sollte bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden erfolgen.

3.2 Aufhebung bestehender Festsetzungen:
 Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 außer Kraft.

3.3 Kompensationsmaßnahmen (§ 1a BauGB) außerhalb des Geltungsbereiches:
 Die vorliegende erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 verursacht bei ihrer Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB, die außerhalb des Plangebietes liegen, werden durch vertragliche Vereinbarungen gem. § 11 BauGB sichergestellt.
Maßnahme:
 Anlage einer dreireihigen, freiwachsenden Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen auf einer Fläche von 170 m mal 5 m an der südwestlichen Grenze der Flurstücke 95/8 und 95/7 Flur 6 der Gemarkung Felde, Teilbereiche von insgesamt 850 qm.

4 Pflanzliste:

Vorhandene Gehölze:		Nr.	Baumart	StammØ	KronenØ
	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	1	Birke	0,2	3,0
	Acer campestre (Feldahorn)	2	Birke	0,3	6,0
	Alnus glutinosa (Schwarzlerche)	3	Lärche	0,3	4,0
	Carpinus betulus (Hainbuche)	4	Tanne	0,3	4,0
	Corylus avellana (Haselnuß)	5	Tanne	0,2	4,0
	Crataegus monogyna (Weißdorn)	6	Lärche	0,3	4,0
	Fagus sylvatica (Rotbuche)	7	Apfel	0,5	6,0
	Frangula alnus (Faulbaum)	8	Apfel	0,5	6,0
	Fraxinus excelsior (Esche)	9	Walnuß	0,3	6,0
	Populus tremula (Zitterpappel)	10	Haselnuß	Strauch	5,0
	Prunus spinosa (Schlehe)	11	Haselnuß	Strauch	5,0
	Quercus robur (Stieleiche)	12-13	Tannenreihe		
	Rosa canina (Hundsrose)	14	Birke	0,3	5,0
	Salix alba (Silberweide)	15	Birke	0,3	5,0
	Salix caprea (Salweide)	16	Birke	0,25	5,0
	Salix viminalis (Korbweide)	17	Birke	0,3	5,0
	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	18	Birke	0,25	5,0
	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)				

Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Riede diesen Bebauungsplan Nr. 26 "Felder Dorfstraße" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.
 Riede, den 15.10.2004
 gez. Lange L. S. gez. Schröder
 Ratsvorsitzender Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke
 Der Rat der Gemeinde Riede hat in seiner Sitzung am 25.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Felder Dorfstraße", 1. Änderung, beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 23.07.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 30 / 2004 bekannt gemacht worden.
 Riede, den 15.10.2004 gez. Schröder
 Gemeindedirektor

Erarbeiten des Planentwurfes
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
 Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: (0441) 59 36 55
 Oldenburg, den 06.09.2004 / 21.09.2004 gez. Gieselmann

Zustimmung zum Planentwurf und erste Offenlegung
 Der Rat der Gemeinde Riede hat in seiner Sitzung am 15.07.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.08.2004 bis 03.09.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Riede, den 15.10.2004 gez. Schröder
 Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Riede hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.
 Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
 Riede, den Gemeindedirektor

Beschluss über die eingegangenen Anregungen / Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Riede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.09.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Riede, den 15.10.2004 gez. Schröder
 Gemeindedirektor

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan Nr. 26 "Felder Dorfstraße", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.10.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 43/2004 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26, 1. Änderung ist damit am 22.10.2004 rechtswirksam geworden.
 Riede, den 25.10.2004 gez. Schröder
 Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht - geltend gemacht worden.
 Riede, den Gemeindedirektor

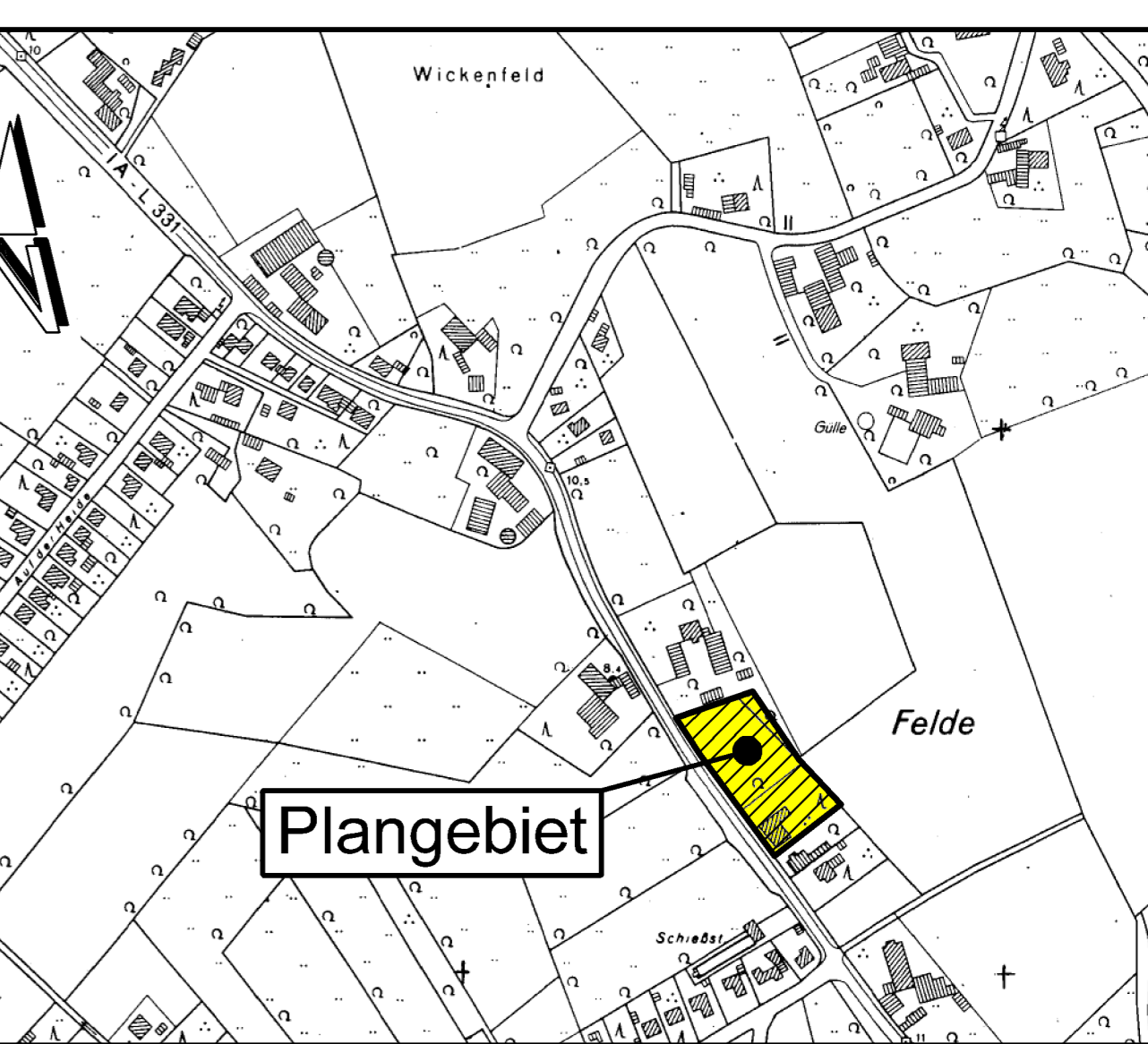
Mängel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung gegenüber der Gemeinde nicht - geltend gemacht worden.
 Riede, den Gemeindedirektor

ehrhorn VERMESSUNG
 Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
 OFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR
 BERATENDER INGENIEUR
 Georgstrasse 15 Tel. 04202 / 9691-0
 28832 Achim Fax 04202 / 9691-33
 eMail: info@ehrhorn.de
 DIN EN ISO 9001:2000
 Zertifiz. Nr. 100 82046
 Masstab: 1:1000
 Blatt Nr.: BP-01
 Aktenzeichen: 04/6003
 EDV - Verw.: 04600301.plt
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.02.2004). 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 13.10.2004 L. S. gez. Ehrhorn
 Kartengrundlage: Grundlage Flurkarte im Masstab 1:1000
 Gemeinde Riede, Gemarkung Felde, Flur 6
Erlaubnisvermerk:
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 S. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 - Nds.GVBl. Nr. 1/2003 S. 5).

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen des Bebauungsplanes
 Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 0,25 GRZ Grundflächenzahl
 - TH=4,50m TH Traufhöhe als Höchstmaß
 - FH=10,0m FH Firsthöhe als Höchstmaß
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Grundstücksein- und ausfahrt (maximale Breite 5 m)
 - Private Grünfläche
 - Hier: Obstwiese
 - zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
 - zu pflanzender Einzelbaum gemäß textl. Fests. Nr. 1.3.2
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB (gemäß textl. Fests. 1.3.1)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionschutzgesetzes
 - Hier: Fläche für passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß textl. Fests. 1.2.2
 - Fläche für eine Lärmschutzanlage (Wand / Wall) gemäß textl. Fests. 1.2.1
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Riede
 Landkreis Verden
Bebauungsplan Nr. 26
" Felder Dorfstraße "
1. Änderung
 Mit örtlicher Bauvorschrift
Abschrift