

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Blender den Bebauungsplan Nr. 25 "Hoher Weg II", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Blender, den 08.05.2019

gez. Andreas Meyer L.S. gez. Harald Hesse
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Blender hat in seiner Sitzung am 19.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Harald Hesse
(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Blender hat in seiner Sitzung am 06.11.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 mit der Begründung haben vom 04.12.2018 bis 04.01.2019 gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

gez. Harald Hesse
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Blender hat den Bebauungsplan Nr. 25 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.05.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Harald Hesse
(Gemeindedirektor)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 25 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.07.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 29/2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 25 ist damit am 19.07.2019 rechtsverbindlich geworden.

gez. Harald Hesse
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 25 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Blender, den

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Flur 15 Gemarkung Blender Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018



Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.03.2018).

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.

Verden, den... 11.07.2019

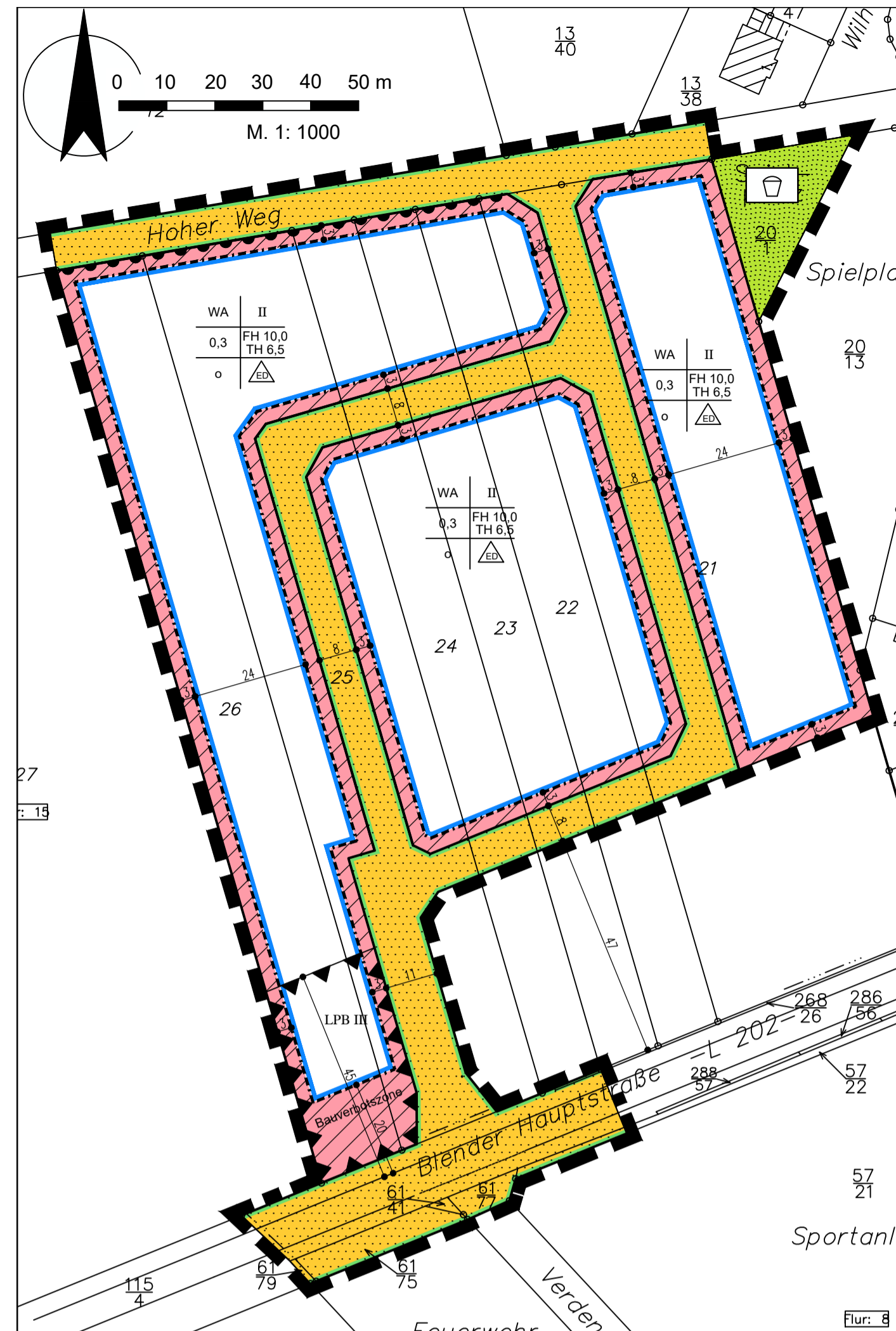
gez. A. Janßen, ObVI

Unterschrift L.S.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 10.07.2019
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de
gez. Lüders
(Dipl.-Ing. Lüders)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0.3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 6.5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
FH 10.0 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
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatz

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
LPB III Lärmpegelbereiche

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 Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO
auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Bauweise

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. (gem. § 9 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

4. Mindestgrundstücksgrößen

In den Allgemeinen Wohngebieten müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 600 qm einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm für beide Haushälften zusammen. (gem. § 9 Abs. Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5. Trauf- und Firsthöhen

Der obere Bezugspunkt 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 Krüppelwalm, Wintergärten und Vorbauten. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

6. Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist auf den Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. In einem Abstand von weniger 1 m zur Straßenbegrenzungslinie sind 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. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)
In der Bauverbotszone können darüber hinaus weitere Einschränkungen gelten.

8. Grundstückszufahrten

Zur Erschließung der Baugrundstücke darf je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte max. eine Zu-/Ausfahrt/Zuwegung in einer Breite von nicht mehr als 5 m hergestellt werden.

9. Passiver Lärmschutz

Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, 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 Blender Hauptstraße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Büroräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III 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	Büroräume
III	35	30

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

§ 1 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung sind nur naturrote (entsprechend RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016), braunrote (entsprechend RAL 8004, 8012) oder anthrazitfarbene bis schwarze, nicht glänzende Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

§ 2 Dachgestaltung

Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer) sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden.

§ 3 Fassadengestaltung

Die Außenfassaden von Gebäuden sind als Ziegelfassaden aus rotem bis rotbraunem, schwarzblauem oder beigelem Ziegel, als Putzfassaden mit hellem Farbanstrich oder in Holz auszuführen. Andere Materialien sind auf max. 1/3 der Fläche der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

§ 4 Ausnahmen

Die Vorschriften §1 bis §3 gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.

§ 5 Einfriedungen

5.1 Die Höhe von Einfriedungen an Straßenbegrenzungslinien darf nur bis zu 1,00 m betragen, gemessen über der Oberkante der nächsten angrenzenden Erschließungsstraße.
5.2 Hecken dürfen nur aus standortheimischen Laubgehölzen (z.B. Liguster, Hainbuche, Buchsbaum, Weißdorn) hergestellt werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG. Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Es wird zudem auf Risiken für die Umwelt durch wassergefährdende Stoffe in den Gebäuden wie Holzöl oder Chemikalien hingewiesen. Zur Vorbeugung von Risiken sind bei der Errichtung von Gebäuden geeignete Maßnahmen zu treffen.

Entlang der L 202 sind in einem Abstand von 20 m zur nächstgelegenen Fahrbahnkante Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen im Sinne der Nds. Bauordnung nicht zulässig (Bauverbotszone).

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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)

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 ein fachgutachterliche Beurteilung und Begleitung des Vorhabens erforderlich werden.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Bei den Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen ist auf auffällige Bodenveränderungen zu achten. Verdächtige Beobachtungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Verden unverzüglich mitzuteilen. Brunnen zum Zwecke dauerhafter Grundwasserförderung dürfen nicht hergestellt werden.

Gemeinde Blender

Bebauungsplan Nr. 25

"Hoher Weg II"

mit örtlichen Bauvorschriften



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 Entwurf zum Satzungsbeschluss ABSCHRIFT