

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, hat der Rat der Gemeinde Blender diesen Bebauungsplan Nr. 23 „Adolfshausen“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Blender, den 22.02.2018

gez. Meyer Der Bürgermeister L.S. gez. i. V. Link Der Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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 17.08.2018). 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. Die Höhen sind auf NN bezogen.

Erlaubnisvermerk

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 – VORIS 21160 01 -).

Achim, den 25.06.2018

L.S. gez. Uwe Ehrhorn (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 21.06.2018

gez. Th. Aufleger (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Blender hat in seiner Sitzung am 11.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.02.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Nr. 6/2017 bekannt gemacht.

Blender, den 22.02.2018

gez. i. V. Link Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Blender hat in seiner Sitzung am 08.06.2017 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 07.07.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 27/2017 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.07.2017 bis 18.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Blender, den 22.02.2018

gez. i. V. Link Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Blender hat den Bebauungsplan Nr. 23 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.02.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Blender, den 22.02.2018

gez. i. V. Link Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Blender ist gemäß § 10 (3) BauGB am 13.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 23 ist damit am 13.07.2018 in Kraft getreten.

Blender, den 18.07.2018

gez. i. V. Link Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 23 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 23 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Blender, den

Bürgermeister

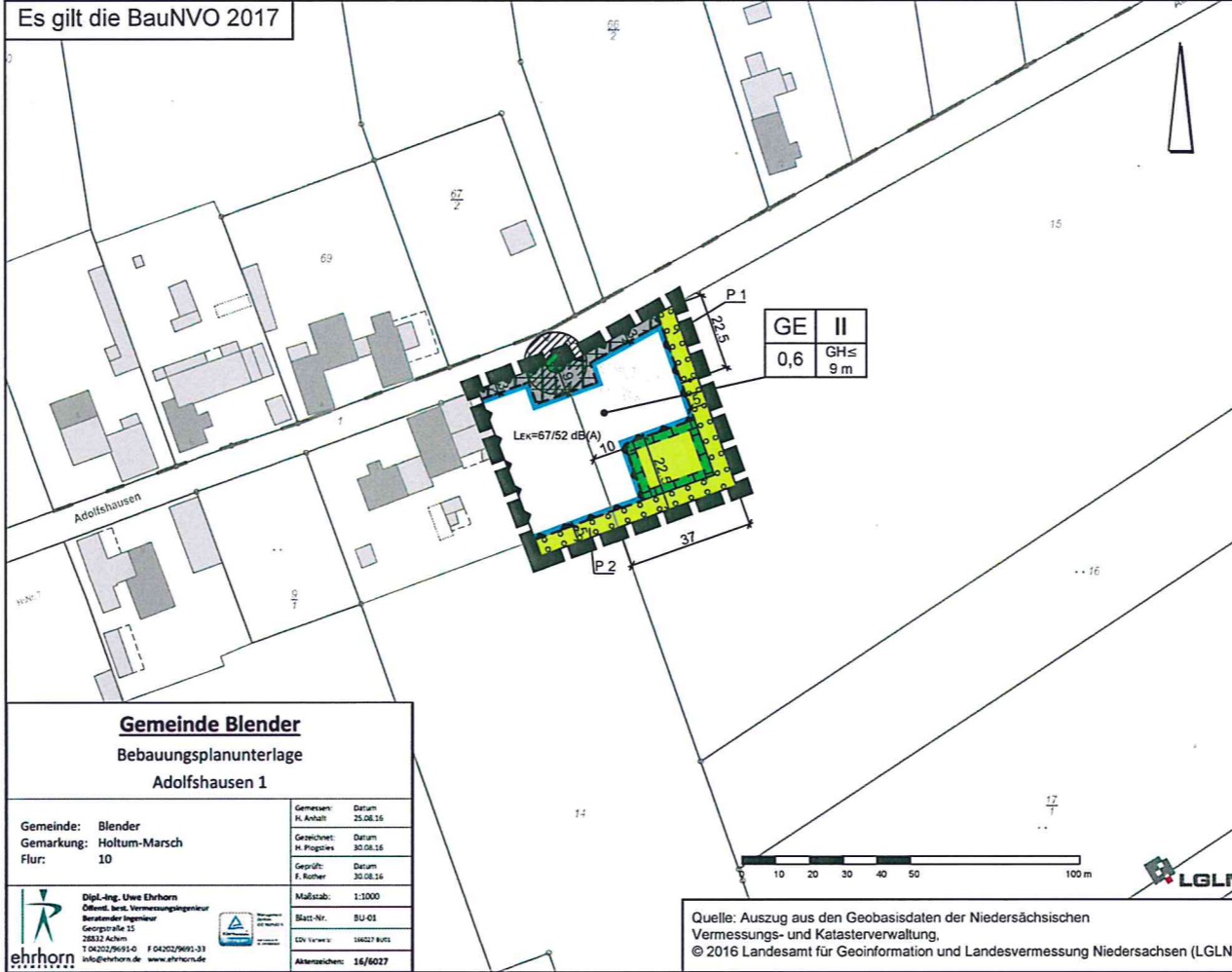
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Blender, den

GEMEINDE BLENDER Der Gemeindedirektor

Es gilt die BauNVO 2017



Gemeinde Blender

Bebauungsplanunterlage

Adolfshausen 1

Gemeinde: Blender	Gemarkung: Holtum-Marsch	Flur: 10
Gemessen: 25.08.16	Datum: 25.08.16	
Gemessen: 30.08.16	Datum: 30.08.16	
Gemessen: 30.08.16	Datum: 30.08.16	
Maßstab: 1:3000		
Blatt-Nr.: BU-01		
EDV-Verweis: 16027 Wkt		
Altstempel: 16/6027		

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.Abweichend hiervon sind Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn die Verkaufsfläche in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche) und im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem Betrieb steht.
 - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Gewerbegebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 16 (2) BauNVO darf die maximale Gebäudehöhe (OK) in den Gewerbegebieten 9 m ü. Bezugsfläche nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes, Unterer Bezugspunkt (Bezugsfläche) ist die Oberkante der Fahrbahn (Mitte der Fahrbahn) der Straße „Adolfshausen“, gemessen im rechten Winkel zum Gebäude.

Die Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennen, Be- und Entlüftungssysteme usw.) überschritten werden.
- Erhalt und Anpflanzung von Gehölzen**

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist auf der Fläche P 1 eine Schnitthecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind Rotbuche, Hainbuche, Liguster.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist auf der Fläche P 2 eine einreihige freiwachsende Weißdornhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang von Gehölzen ist jeweils nachzupflanzen. Die Anpflanzungen sind jeweils in der Vegetationsperiode, die dem Beginn der Bauarbeiten folgt, durchzuführen.

Der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Baum darf nicht beschädigt oder beseitigt werden. Im Kronenbereich (durch Schraffur kenntlich gemacht) sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen (auch Kompost), Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und fachgerechte Pflegemaßnahmen. Soweit sich dabei Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen.
- Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gekennzeichneten Gewerbefläche angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebietes. Sie sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baualt oder öffentlich-rechtliche Verträge).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese zu entwickeln, die extensiv unterhalten wird. Es sind hochstämmige Obstbäume alter Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Unterwuchs ist eine standortgerechte und heimische Saatmischung einzusäen. Jährlich ist einmal zu mähen, frühestens Mitte Juli, das Mahdgut ist abzuführen.

Die Herrichtung der Fläche hat in der Vegetationsperiode, die dem Beginn der Bauarbeiten folgt, zu erfolgen.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 (Telefonnummer der Kreisarchäologie (Tel.: 04231/15-432)). 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, wenn sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

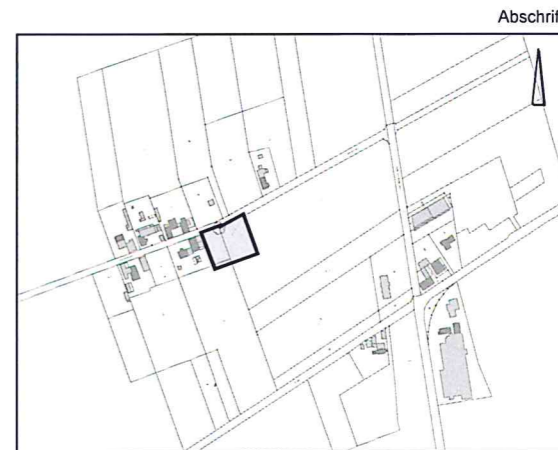
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Das Verfahren dieses Bebauungsplans ist gemäß § 245 c BauGB nach dem vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) durchgeführt worden.
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)
Baubenutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH ≤ 9 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Emissionskontingente tags/nachts
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Wurzelschutzbereich
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Blender Samtgemeinde Thedinghausen

Bebauungsplan Nr. 23 "Adolfshausen"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000
Februar 2018 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg
Postfach 3887 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0 Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de Internet www.nwp-ol.de

