

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Blender diesen Bebauungsplan Nr. 19 „Hoher Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Blender, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Verden

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- 1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und für Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.01.2011). 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 (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

*) Nichtzutreffendes bitte streichen

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Blender hat in seiner Sitzung am, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am, ortsüblich bekannt gemacht.

Blender, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Blender 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 Nr. 19 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom, bis, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Blender, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Blender hat den Bebauungsplan Nr. 19 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Blender, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am, ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 19 ist damit am, in Kraft getreten.

Blender, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 19 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 19 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

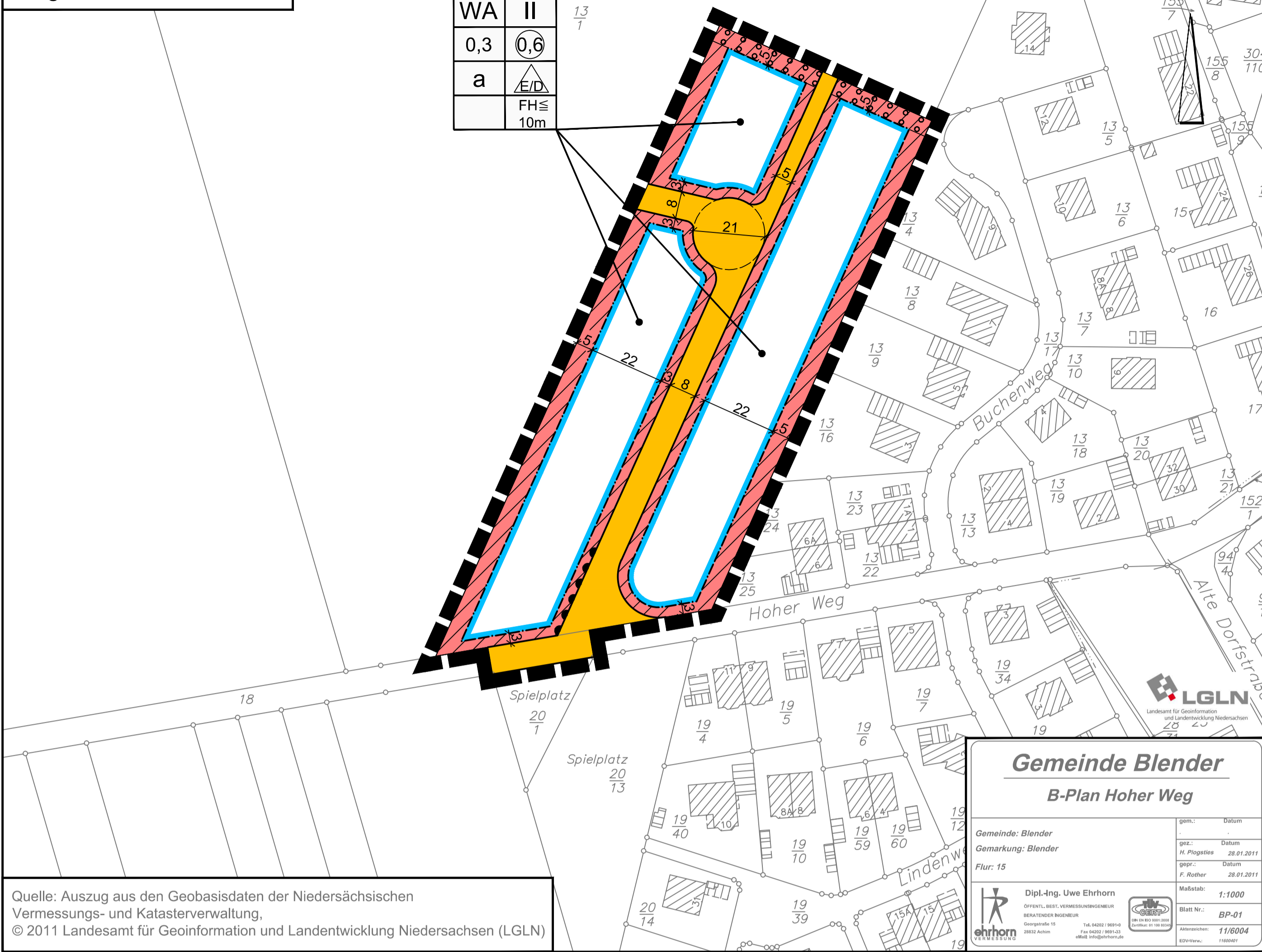
Blender, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Blender, den GEMEINDE BLENDER Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel-, Walml-, Zelt- oder Krüppelwalmdächern oder mit Pultdächern zu errichten sind.

Bei Sattel-, Walml-, Zelt- oder Krüppelwalmdächern muss die Dachneigung mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen. Bei Traufhöhen über 5,50 m darf die Dachneigung bis auf 25 Grad herabgesetzt werden.

Bei Pultdächern muss die Dachneigung mindestens 20 Grad und darf höchstens 42 Grad betragen. Bei Traufhöhen über 5,50 m darf die Dachneigung einer Dachfläche bis auf 15 Grad herabgesetzt werden.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind

- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
• Wintergärten,
• an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerchgiebel mit einer Dachneigung von maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,
• Anbauten und Erweiterungen an bereits bestehenden Gebäuden mit abweichender Dachform,
• Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt sind oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.

Zur Herstellung eines Pultdaches ist eine abweichende Höhe der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig, soweit die Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen den gleichen Neigungswinkel aufweist.

§ 2 Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 60% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.

§ 3 Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung ab 20° ist mit roten, rotbraunen oder anthrazit- schwarzen Ton- bzw. Betondachpfannen zulässig.

Die Farben der Ton- bzw. Betondachpfannen müssen sich am Spektrum der nachstehend aufgeführten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 2001, 3000, 3002-3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026.

Die Verwendung engobierter Dachpfannen ist ausschließlich in matter Form zulässig. Glasierete Dachpfannen sind nicht zulässig.

Eine Kombination von Dachmaterialien der Hauptdächer mit einer Dachneigung ab 20° mit Dachpfannen und metallischen Dachelementen, sowie verglasten Dachflächen ist zulässig, wenn ein Verhältnis von 70 % (Dachpfannen) zu 30 % (andere Materialien wie vor genannt) der Dachfläche gegeben ist.

Ausgenommen von den vorgenannten Regelungen zur Dachgestaltung sind Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien.

§ 4 Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden, als Putz- oder glatte Kalksandteinfassaden mit Farbanstrich oder als Holzfassaden auszuführen. Weiße oder gelbe Klinker sind nicht zulässig.

§ 5 Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen (Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches und die Verkehrsfläche Hoher Weg) sind nur Einfriedungen mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Feldahorn) mit einer maximalen Höhe von 1 m über Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Geschossflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH ≤ 10,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

- 1. 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.
2. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
3. 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.
4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
5. Zum externen Ausgleich für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft dienen folgende Flächen und Maßnahmen:

- Eine 1.538 qm große Teilfläche des Flurstücks 13/1, (Flur 15, Gemarkung Blender) direkt nördlich des Plangebietes wird durch die Entwicklung einer Obstwiese kompensatorisch aufgewertet. Es werden fünfzehn hochstämmige Obstbäume angepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Fläche wird durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr gepflegt, das Mahgut wird von der Fläche entfernt. Ein Umbruch der Fläche erfolgt nicht, ebensowenig der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln. Innerhalb der Fläche ist die Umsetzung der zur Entwässerung des Plangebietes erforderlichen Sickermulde (Notüberlauf) vorgesehen.
• 1.362 qm der Sammelkompensationsmaßnahme Erbhof (Ausgleichspool der Gemeinde Thedinghausen) werden der vorliegenden Planung zugeordnet. Die Flächen sind als Baumpark gestaltet und extensiv als Wiese gepflegt.

Table with 2 columns: gezeichnet, geprüft, Datum and 2 columns for names: K. Heise, Th. Aufleger, 07.10.2011

Textliche Festsetzungen

- § 1 Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind bei Einzelhäusern nur Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) bis 25 m und bei Doppelhäusern nur Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) bis 13 m (je Doppelhaushälfte) zulässig.
§ 2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig.
§ 3 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) sowie Nebenanlagen in der Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO in einem 3m-Streifen, gemessen von der Grenze der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und der dem Geltungsbereich zugewandten Parzellengrenze des Hohen Weges, unzulässig.
§ 4 In den allgemeinen Wohngebieten WA werden gemäß § 9 [1] Nr. 3 BauGB Mindestmaße für die Baugrundstücke von 600 qm bei einer Bebauung mit Einzelhäusern und 300 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt.
§ 5 Gemäß § 9 (2) BauGB darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens - gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht mehr als 0,50 m über der Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienende öffentlichen Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude) liegen.
§ 6 Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe (Firsthöhe) in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA maximal 10,0 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude.
§ 7 Zur Erschließung der Baugrundstück ist je Baugrundstück insgesamt nur eine Zu-/AbfahrtZuwegung mit einer maximalen Breite von 4 m zulässig.
§ 8 Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit einem Anpflanzangebot festgesetzten Flächen sind zur randlichen Eingrünung des Plangebietes mit einer freiwachsenden einzeiligen Weißdornhecke zu bepflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen darf 2 m nicht überschreiten. Je Pflanzfläche sind ein bis zwei Überhälter (Esche oder Stieleiche) anzupflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und im Abstand von 10 bis 15 Jahren fachgerecht und mit Ausnahme der Überhälter auf den Stock zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen. Die Maßnahmen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Die Anpflanzung der Hecken muss spätestens in der Pflanzperiode vorgenommen werden, die auf den Baubeginn auf dem Grundstück folgt.

Gemeinde Blender Samtgemeinde Thedinghausen

Bebauungsplan Nr. 19 "Hoher Weg"

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Oktober 2011

M. 1 : 1.000

Table with 3 columns: NWP (Logo), NWP - Planungsgesellschaft mbH (Address: Escherweg 1, Postfach 3867, Telefon 0441/ 97174-0, Internet: www.nwp-ol.de), Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung (Address: 26121 Oldenburg, Postfach 3867, Telefon 0441/ 97174-73, Email: info@nwp-ol.de)