

## 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. 28 "Heinrich-Röwer-Weg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Blender, den 06.02.2023  
gez. Patrick Rott L.S. gez. Anke Fahrenholz  
(Bürgermeister) (Gemeindedirektorin)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Blender hat in seiner Sitzung am 13.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Blender, den 06.02.2023  
gez. Anke Fahrenholz  
(Gemeindedirektorin)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Blender hat in seiner Sitzung am 21.04.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 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 08.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 mit der Begründung haben vom 21.07.2022 bis 22.08.2022 gemäß § 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 ausgelegt.

Blender, den 06.02.2023  
gez. Anke Fahrenholz  
(Gemeindedirektorin)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Blender hat den Bebauungsplan Nr. 28 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.09.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Blender, den 06.02.2023  
gez. Anke Fahrenholz  
(Gemeindedirektorin)

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 28 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.02.2023 im Amtsblatt der Samtgemeinde Thedinghausen Nr. 27 / 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 28 ist damit am 17.02.2023 rechtsverbindlich geworden.  
Blender, den 20.02.2023  
gez. Anke Fahrenholz  
(Gemeindedirektorin)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 28 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geteilt gemacht worden.

Blender, den  
(Gemeindedirektorin)

## Planunterlage und Planverfasser

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1: 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020



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 08.05.2020).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei<sup>1)</sup> Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

Verden (Aller), den 19.01.2023

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Andreas Janßen  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dauelser Dorfstraße 24  
27783 Verden (Aller)  
gez. A. Janßen oBVI

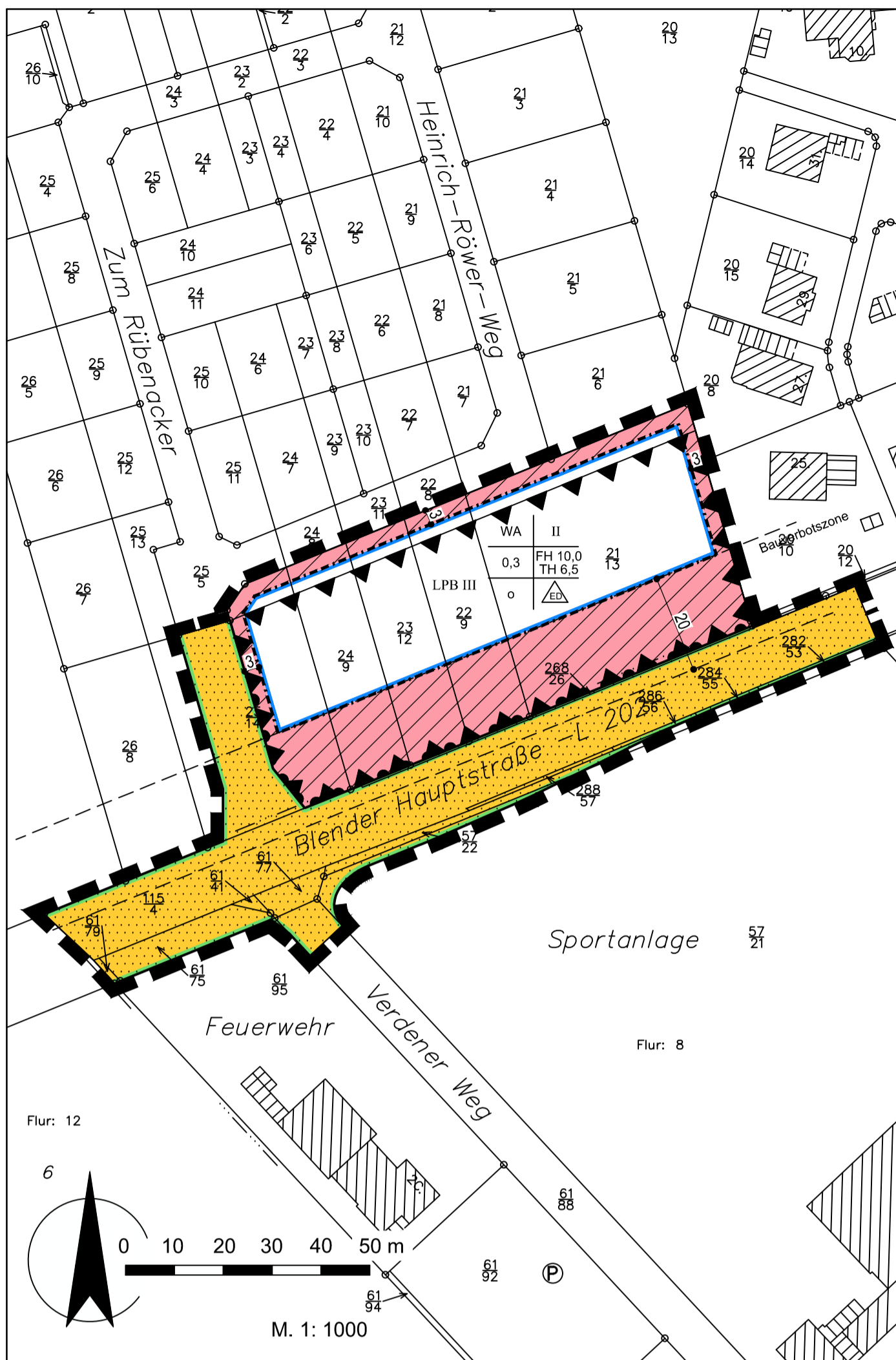
Unterschrift

<sup>1)</sup> Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.  
<sup>2)</sup> Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 17.01.2023  
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

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

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. 1 Nr. 3 BauGB)

### 5. Trauf- und Firsthöhen

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) 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, offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze nicht zulässig.

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 Straßennachse der Blender Hauptstraße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Bürosräumen (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	Bürosräume
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 abgewichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionsituation unterschritten werden können. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 10. Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Die Dachflächen sind zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Soranwärme Kollektoren installiert, so darf die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die 25 % Solarmindestfläche darf unterschritten werden, soweit mindestens eine Leistung von 10 Kilowatt-Peak/Anlagenleistung je Baugrundstück mit Photovoltaikmodulen/Solarwärme Kollektoren errichtet werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

## 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 Heizöl 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** (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) zugrunde.

Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des **Bebauungsplanes Nr. 10** und des **Bebauungsplanes Nr. 25** auf soweit sich die Geltungsbereiche der Pläne überschneiden.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 Gehölze entfernt werden, ist dies aus Gründen der Vermeidung und zum Schutz wildlebender Arten gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Aitablagerungen** 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.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

### § 1 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung geneigter Dächer gem. § 2 sind nur naturrote (entsprechend RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016), braunrote (entsprechend RAL 8004, 8012) oder anthrazitfarbene bis schwarze, nicht glasierte 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 Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten mit einer Grundfläche von weniger als 20% des Gebäudes, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden. Pultdächer sind unzulässig.

### § 3 Fassadengestaltung

Die Außenfassaden von Gebäuden sind als Ziegelfassaden aus rotem bis rotbraunem, schwarz-blauem oder beigem Ziegel, als Putzfassaden mit hellem Farbanstrich oder in Holz mit hellem Farbanstrich oder naturbelassen auszuführen. Andere Materialien sind auf max. 1/3 der Fläche der jeweiligen Fassadenseite zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Wintergärten.

### § 4 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur als  
• standortheimische Laubhecke (z.B. Liguster, Rotbuche, Blutbuche, Hainbuche, Buchsbaum, Weißdorn)  
• standortheimische Laubhecke (Artenauswahl wie vorstehend) in Verbindung mit einem zur Grundstücksinnenseite gelegenen blickdurchlässigen Gitterstab- oder Maschendrahtzaun  
• standortheimische Kletterpflanze (z.B. Efeu, Gewöhnliche Gitterwalde) in Verbindung mit einem zur Grundstücksinnenseite gelegenen blickdurchlässigen Gitterstab- oder Maschendrahtzaun hergestellt werden.

Der Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.  
Die Höhe von Einfriedungen entlang des Heinrich-Röwer-Weges darf nur bis zu 1,00 m betragen, gemessen über der Oberkante der Fahrbahn des Heinrich-Röwer-Weges.

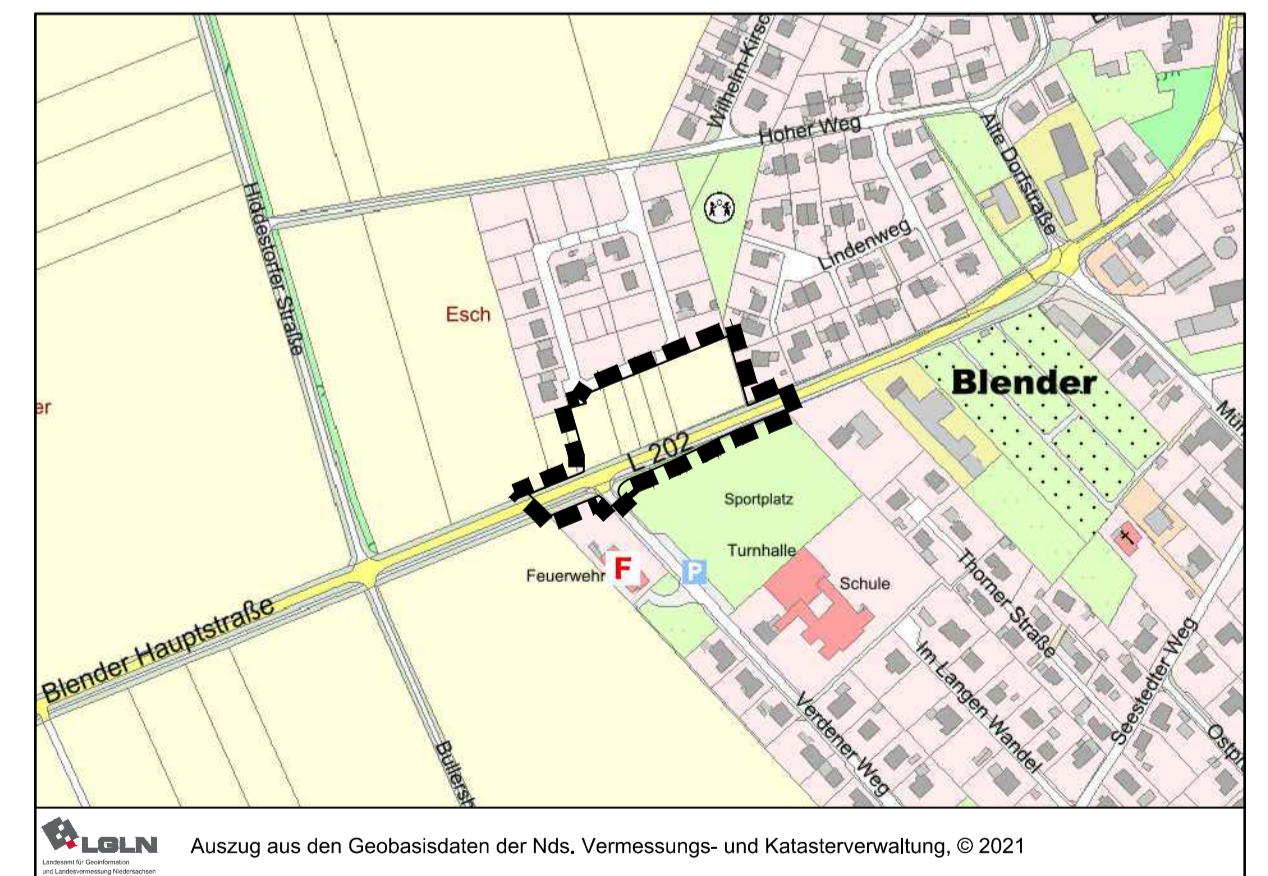
### § 5 Vorgartengestaltung

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme von erforderlichen Zu-/Abfahrten und der Einfriedungen, Vorgartenbereiche zu gestalten. Dabei ist insbesondere eine weitergehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig. 80% der Vorgartenfläche sind als Pflanz- und/oder Rasenfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kies-, Stein- oder Schottererschüttungen.

# Gemeinde Blender

## Bebauungsplan Nr. 28 "Heinrich-Röwer-Weg"

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