

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

- Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden**
Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Höhenfestsetzungen**
Für die Hauptnutzung gelten folgende Höhenmaße:
- Oberkante Fertigfußboden (SH) mindestens 0,50 m
- Traufe (TH) höchstens 4,70 m
- First (FH) höchstens 10,00 m
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Antennen und Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.
Als untere Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden untergeordnete Gebäudeteile wie Dachaufbauten, Zwerchgiebel oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 5 m zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich dabei um Gebäude (§ 2 Abs. 2 NBauO) handelt, und Garagen i. S. v. § 12 BauNVO nicht zulässig. Überdachte Kleingaragen (Carports) sind zulässig, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen und zur Verkehrsfläche mindestens 1 m Abstand einhalten.
- Grundstückszufahrten**
Zur Erschließung der Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche je Einzelhausgrundstück innerhalb der allgemeinen Wohngebiete insgesamt Zu-/Abfahrten / Zuwegungen mit einer maximalen Breite von 5,0 m zulässig.
Innerhalb der Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern F2 ist in dem als Einfahrt gekennzeichneten Bereich die Anlage einer Zufahrt in einer Breite von maximal 4 m zulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche der Bestandsbäume ist die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baummaßnahmen) zu beachten.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern (F1 und F2) sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Eine Versiegelung, Anschüttung und Abgrabung ist innerhalb dieser Flächen mit Ausnahme des Bereichs, der innerhalb der Fläche F2 als Einfahrt gekennzeichnet ist, nicht zulässig. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen der Art nach zu ersetzen.
 - Private Grünfläche "Siedlungsgrün"**
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Siedlungsgrün" ist mit Gehölzen der Gehölzliste in Form einer Schnitthecke oder freiwachsenden Hecke einzufassen und als Gartenfläche zu gestalten. In Verbindung mit der Hecke sind auf der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite der Hecke zusätzlich sich unterordnende, blickdurchlässige Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Fahrbahnachse.
Gehölzliste: Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster, Eibe, Buchsbaum.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 NBauO

- Dachgestaltung**
Die Hauptdächer sind als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° und maximal 55° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils 60 qm.
 - Dachmaterial**
Als Material für die Dacheindeckung sind nur naturrote, rotbraune, nicht glänzende Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig, dessen Farben sich an die nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR halten, Zwischenöne sind zulässig.
Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen oder die Dacheindeckung mit Reet bleiben hiervon unberührt.
- | | |
|----------------------|---------------------------|
| Farbton "Rot" | Farbton "Rotbraun" |
| 3000 (Feuerrot) | 8004 (Kupferbraun) |
| 3001 (Signalrot) | 8012 (Rotbraun) |
| 3002 (Karminrot) | 8015 (Kastanienbr.) |
| 3003 (Rubinrot) | |
| 3004 (Purpurrot) | |
| 3005 (Weinrot) | |
| 3009 (Oxidrot) | |
- Fassadengestaltung**
Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus naturrotem oder rotbraunem Ziegel, als Putzfassade oder als Holzfassaden mit hellem Farbanstrich der Farbtöne weiß bis grau und beige auszuführen. Dabei haben sich die Farben an die nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR zu halten, Zwischenöne sind zulässig. Bei Holzfassaden sind auch die Naturtöne des Holzes zulässig. Andere Materialien sind auf max. ¼ der Fläche der jeweiligen Fassadenseite zulässig.
- | | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Farbmuster für die Ziegel: | |
| Farbton "Rot" | Farbton "Rotbraun" |
| 3000 (Feuerrot) | 8004 (Kupferbraun) |
| 3001 (Signalrot) | 8012 (Rotbraun) |
| 3002 (Karminrot) | 8015 (Kastanienbr.) |
| 3003 (Rubinrot) | |
| 3004 (Purpurrot) | |
| 3005 (Weinrot) | |
| 3009 (Oxidrot) | |

Farbmuster für Putz- und Holzfassade:

Farbton "Hellgrau"	Farbton "Weiß und Beige"
7035 (Lichtgrau)	1013 (Perlweiß)
7038 (Achatgrau)	1014 (Elfenbeinweiß)
	1015 (Hellelfenbeinw.)
	9001 (Cremeweiß)
	9002 (Grauweiß)
	9010 (Reinweiß)



- Grundstückseinfriedungen**
Als Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen sind nur Hecken aus Gehölzen der Gehölzliste in Form von Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken zulässig. In Verbindung mit Hecken sind zusätzlich auf der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite der Hecke sich unterordnende, blickdurchlässige Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Fahrbahnachse.
Gehölzliste: Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster, Eibe, Buchsbaum
- Oberflächenentwässerung**
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist auf den Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen.

HINWEISE

- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 16 "Amedorf", 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften, treten die betroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 16 "Amedorf", rechtskräftig seit dem 29.08.2003, außer Kraft.
- 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, 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 in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1978, letzte Änderung vom 26.05.2011, Nds. GVBl., S. 135)
- Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Samtgemeinde Thedinghausen, Braunschweiger Straße 10, 27321 Thedinghausen, eingesehen werden.
- Die Bauflächenvorbereitung und eine Beseitigung von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächen- und der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September stattfinden.
Potentielle Höhlenbäume sind vor ihrer Fällung von geeignetem Fachpersonal (z.B. Biologen) auf das Vorhandensein von Bruthöhlen für Vögel und Fledermäuse zu untersuchen. Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potentieller Brutplätze von Höhlenbrütern sind
4 Höhlenbrütermistkästen (2 Kästen für Kohlmeise/Kleiber mit Schlupflochdurchmesser 32 mm und 2 Kästen für Blaumeise/Sumpfwespe mit Schlupflochdurchmesser 26 mm) in der Umgebung, also etwa 50 m bis 100 m zum Baufeld anzubringen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Risikogebiet (Hochwasser extrem, HQ extrem) gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG.

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Blender diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Amedorf", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften (ÖBV), als Satzung beschlossen.

Blender, den 01.08.2022

gez. Rott Bürgermeister
L.S.
gez. Fahrenholz Gemeindedirektorin

Verfahrensvermerke
Der Rat der Gemeinde Blender hat in seiner Sitzung am 03.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Amedorf", 1. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der z. Zt. gültigen Fassung am 11.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Blender, den 01.08.2022
gez. Fahrenholz Gemeindedirektorin

Erarbeiten des Planentwurfes
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55
Oldenburg, den 05.07.2022
gez. Gieselmann

Zustimmung zum Planentwurf und erste Offenlegung
Der Rat der Gemeinde Blender hat in seiner Sitzung am 17.02.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.03.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 10 / 2022 bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.03.2022 bis 22.04.2022 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Blender, den 01.08.2022
gez. Fahrenholz Gemeindedirektorin

Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Blender hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Blender, den
Gemeindedirektorin

Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen / Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Blender hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.07.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Blender, den 01.08.2022
gez. Fahrenholz Gemeindedirektorin

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 16 "Amedorf", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.01.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 10 / 2022 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 16 "Amedorf", 1. Änderung ist damit am 13.01.2023 rechtswirksam geworden.
Blender, den 16.01.2023
gez. Fahrenholz Gemeindedirektorin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.
Blender, den
Gemeindedirektorin

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR
BERATENDER INGENIEUR
Georgstraße 15 Tel. 04202 / 9691-0
28832 Achim Fax 04202 / 9691-33
info@ehrhorn.de www.ehrhorn.de

Maßstab: 1:1000
Blatt Nr.: BU-01
Aktenszeichen: 20/7524
EDV-Verw.: 207524-BU/01

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.10.2020).
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.

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 28.07.2022

L.S. gez. Ehrhorn

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Gemeinde: Blender Gemarkung: Ritzenbergen Flur: 11

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
© Jahr 2020

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 1990, zuletzt geändert am 13.05.2017

	WA Allgemeine Wohngebiete
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,3	GRZ Grundflächenzahl
I	Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	Offene Bauweise
	△ E nur Einzelhäuser zulässig
SH ≥ 0,50 m	SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Mindestmaß (Sockelhöhe)
TH ≤ 4,70 m	TH Traufhöhe als Höchstmaß
FH ≤ 10,0 m	FH Firsthöhe als Höchstmaß
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrtbereich
	Private Grünflächen (PG), F1 / F2 / Siedlungsgrün
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH) Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000

Plangebiet

Blender / Amedorf

Gemeinde Blender
Landkreis Verden (Aller)
Braunschweiger Straße 10
27321 Thedinghausen

Bebauungsplan Nr. 16
" Amedorf ", 1. Änderung
Mit örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB
- Abschrift -