

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Riede diesen Bebauungsplan Nr. 27 - Am Landesgraben - bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Riede, den

(Siegel)
Lange (Bürgermeister) Schröder (Gemeindedirektor)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Riede hat in seiner Sitzung am 16.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 - Am Landesgraben - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Riede, den
Schröder (Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Riede hat in seiner Sitzung am 16.02.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 14.03.2006 bis 18.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Riede, den
Schröder (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Riede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.05.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Riede, den
Schröder (Gemeindedirektor)

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 27 ist damit am in Kraft getreten.

Riede, den
Schröder (Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Riede, den
Schröder (Gemeindedirektor)

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Planungsgemeinschaft SVU Wiebesick + ProPLAN Bührmann
Theodor-Müller-Str. 4 Kaiserstraße 5
27321 Thedinghausen 27337 Blender

Blender, den
Bührmann (Diplom-Ingenieur)

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Gemarkung: Riede Flur: 15 Maßstab 1: 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S.5 -Voris 2116001-).

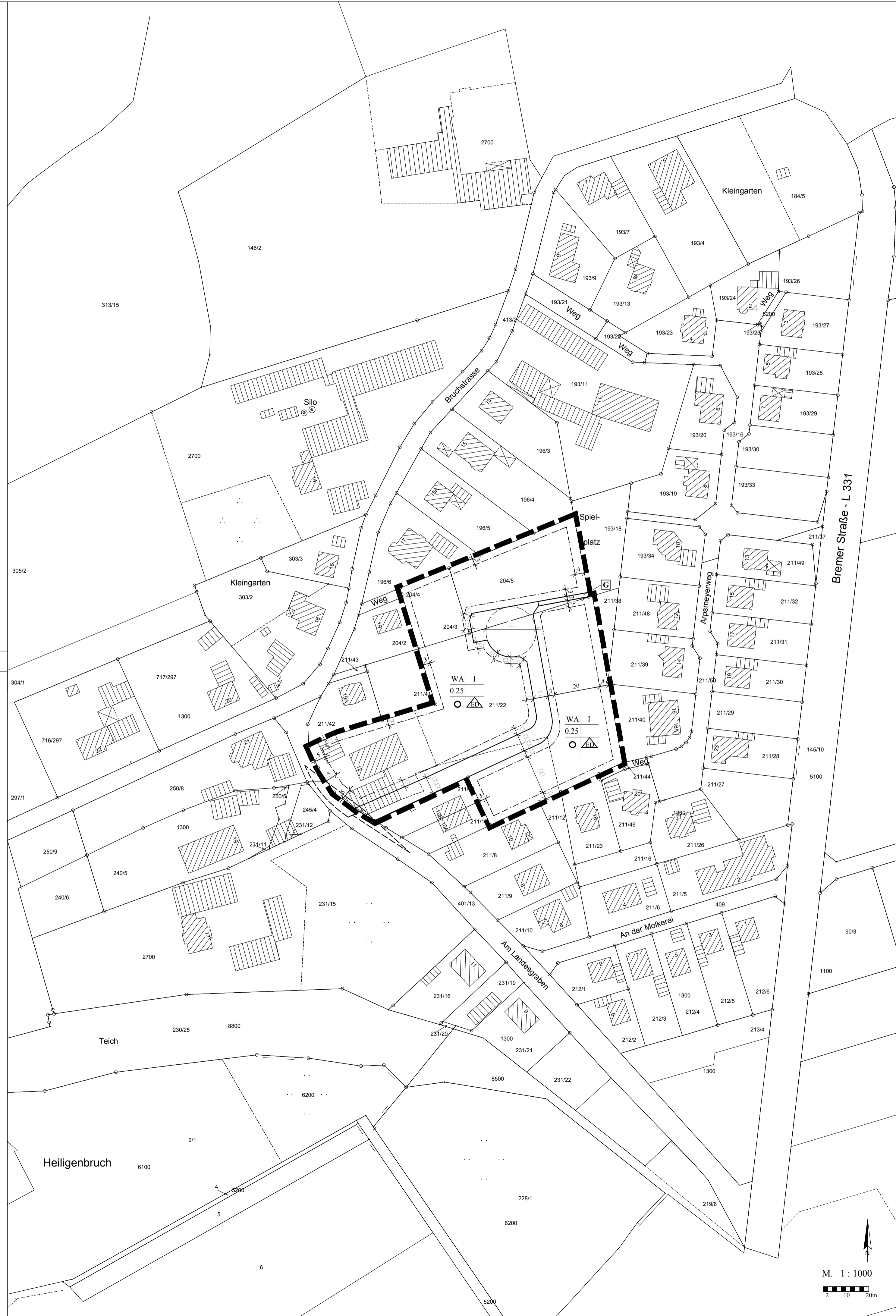
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom).

.....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Eine Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Verden, den
Katasteramt Verden

.....
..... (Siegel)



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0.25 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Gehweg

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sichtdreieck

Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind nur zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

Nr. 2 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 650 qm aufweisen; für Doppelhäuser gilt zusammen eine Mindestgrundstücksgröße von 800qm.

Nr. 3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §12 und §14 der BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Je Baugrundstück ist eine Zuwegung bis 4,50m zulässig.

Nr. 4 Behandlung des Oberflächenwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücksflächen und der öffentlichen Flächen ist über eine belebte Bodenzone zu versickern.

Nr. 5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzungen auf privaten Baugrundstücken

1. Auf den Baugrundstücken sind je angefangener 650qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer kleinkroniger Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
2. Die Einfriedungen der Grundstücke gegenüber den festgesetzten Verkehrsflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen; alternativ ist auch eine Anpflanzung als Laubholzschmitzhecke zulässig.

In Verbindung mit den Gehölzpflanzungen sind an der straßenabgewandten Seite der Pflanzung vorgesezte durchsichtige Zäune bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.

Anpflanzungen auf der Straßenverkehrsfläche

Der Straßenraum ist einreihig mit mindestens 11 kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen.

Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang der Gehölze sind Neupflanzungen gleicher Art an der selben Stelle vorzunehmen. Auswahl und Qualität der Bäume und Sträucher richtet sich nach der unter Nr. 6 aufgelisteten Pflanzenauswahl.

Nr. 6 Pflanzenauswahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Als Bäume und Sträucher sind Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl der zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern ist anhand der folgenden Liste vorzunehmen:

Eberesche (Sorbus aucuparia), Birke (Betula pendula), Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata), Feldahorn (Acer campestre), Obstbäume (alte Sorten:Apfel, Birne, Plauze/Zwetsche), Haselmaß (corylus avellana), Faulbaum (Frangula alnus), Heckenrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Kornelkirsche (cornus mas), Schneeball (Viburnum opulus), Schlehe (Prunus spinosa), Stechpalme (Ilex aquifolium), Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (malus sylvestris), Liguster (Ligustrum vulgare).

Als Laubholzschmitzhecken sind zu pflanzen: Hainbuche, Feldahorn oder Liguster.

Auf den privaten Baugrundstücken sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, Obstbäume von 8-10cm Stammumfang und Sträucher von mindestens 60 - 100 cm Höhe zu pflanzen.

Auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist als Straßenbaum der Feldahorn (Acer campestre) mit einem Stammumfang von 16-18cm zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56, § 97 und § 98 NBauO)

§ 1 Dachneigung

Es sind ausschließlich Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 25 und 55 Grad zulässig.

Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauBVO, die eine Grundfläche von weniger als 40qm haben. Ausnahmen von der Dachneigung können gewährt werden, sofern dieses zur Anlage von bepflanzten Dächern erforderlich ist. Ausnahmen können auch für Garagen gewährt werden, die den Grenzabstand nach § 7 NBauO unterschreiten.

Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit einer Dachneigung von 25-55 Grad sind ausschließlich naturrote und schwarze / anthrazit/Tondachziegel / Tondachsteine zulässig. Das Anbringen von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie eine Dachflächenbegrünung bleiben unberührt.

§ 2 Fassadengestaltung

Die Aussenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als rote und rotbraune Ziegelfassaden, als Putz- oder glatte Kalksandsteinfassaden mit hellem Anstrich in den Farben weiß, gelb oder ocker oder als Holzfassaden auszuführen

§ 3 Wintergärten, Veranden

Die Vorschriften des §1 und §2 gelten nicht für Wintergärten und Veranden.

Hinweise

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.1.1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder Spuren gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohlensammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden zu erfolgen.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Urschrift

Gemeinde Riede Bebauungsplan Nr. 27 "Am Landesgraben"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan 1: 10 000

Planungsgemeinschaft SVU Wiebesick + ProPLAN Bührmann