

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. 24 "Auf den Linteln II", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Blender, den 20.07.2017
gez. Meyer L.S. gez. Harald Hesse
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Blender hat in seiner Sitzung am 02.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 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 20.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Blender, den 20.07.2017
gez. Harald Hesse
(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Blender hat in seiner Sitzung am 16.02.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 24 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 31.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 24 mit der Begründung haben vom 11.04.2017 bis 11.05.2017 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 ausgelegen.

Blender, den 20.07.2017
gez. Harald Hesse
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Blender hat den Bebauungsplan Nr. 24 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.06.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Blender, den 20.07.2017
gez. Harald Hesse
(Gemeindedirektor)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 24 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.07.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 30 /2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 24 ist damit am 28.07.2017 rechtsverbindlich geworden.

Blender, den 28.07.2017
gez. Harald Hesse
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 24 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Blender, den
(Gemeindedirektor)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Flur 9 Gemarkung Blender Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.08.2016).
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.

Verden, den... 17.07.2017

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Verden-

gez. Rater VermRat L.S.

Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 24 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 10.07.2017
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
- Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 4,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

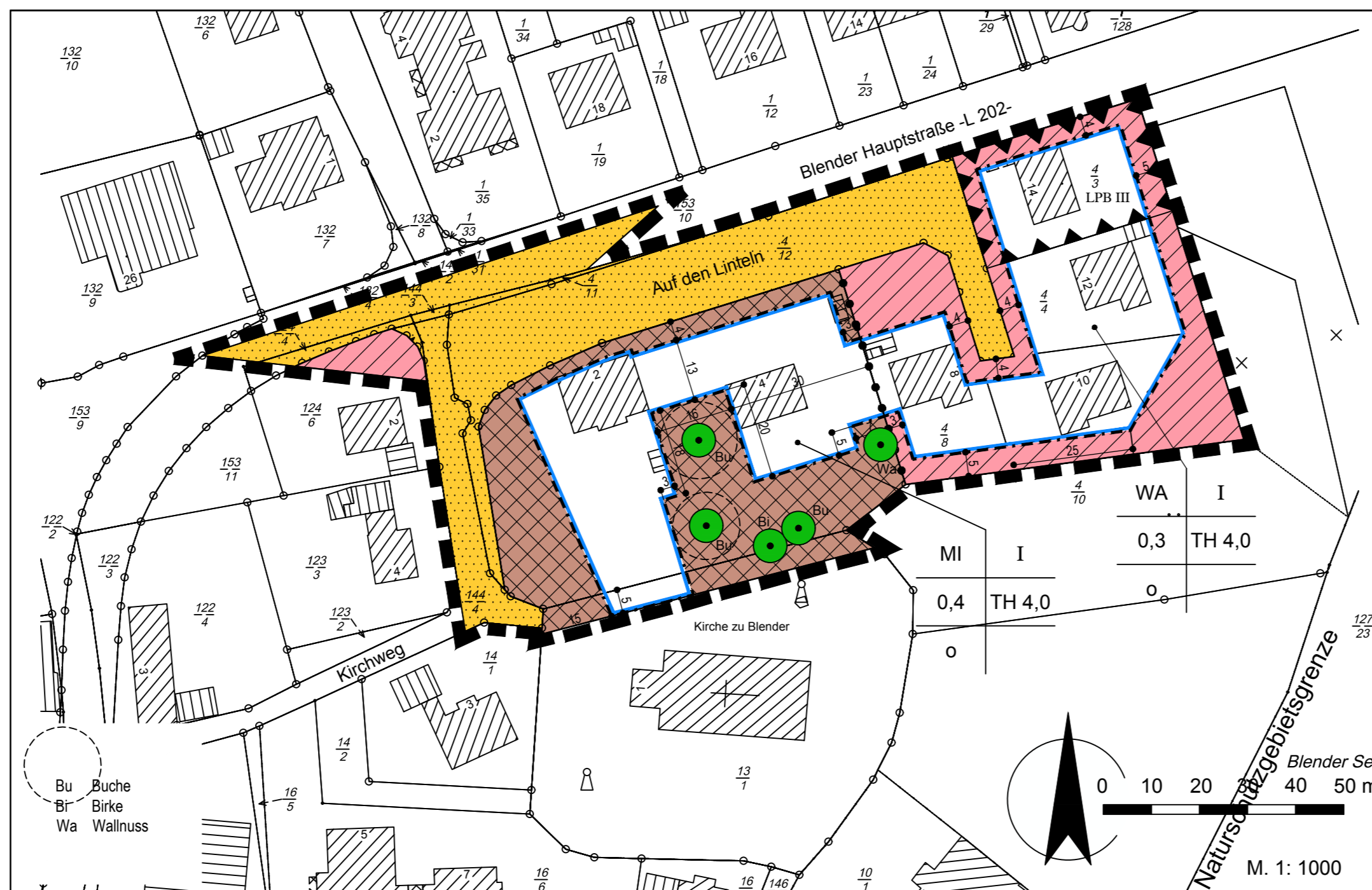
- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- LPB III Lärmpegelbereiche
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb des festgesetzten **Mischgebietes** sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (gem. § 6 Abs. 3 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

Innerhalb des festgesetzten **Allgemeinen Wohngebietes** sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Tankstellen (§ 5 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

auch ausnahmsweise nicht zulässig

2. Traufhöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Traufhöhen ist die gewachsene Geländeoberfläche.
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 sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

3. 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 Straßenachse der Blender Hauptstraße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Bürräumen (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	Bürräume
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 abweichen, 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)

4. Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind zu vermeiden. Bei ihrem Abgang ist auf dem Grundstück eine Neuanpflanzung eines standortheimischen Laubbaumes als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich östlich des Kirchweges sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

§ 1 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung sind nur naturrote (entsprechend RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016), braunrote (entsprechend RAL 8004, 8012) oder anthrazitfarbene, nicht glänzende Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt. Garagen und Nebenanlagen sind von der Vorschrift ausgenommen.

Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Eindeckung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

§ 2 Dachgestaltung

Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer) sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO.

§ 3 Fassadengestaltung

Die Außenfassaden von Gebäuden sind als Ziegelfassaden aus rotem bis rotbraunem Ziegel oder als Putzfassaden mit hellem Farbstrich auszuführen. Andere Materialien sind auf max. 1/3 der Fläche der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

§ 4 Ausnahmen

Diese Vorschriften gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie für Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Farbe oder anderes Material für Dach oder Fassade oder eine andere Dachneigung aufweisen.

§ 5 Einfriedungen

- Die Höhe von Einfriedungen an Straßenbegrenzungslinien darf nur bis zu 0,80 m betragen, gemessen über der Oberkante der nächsten angrenzenden Erschließungsstraße.
- Hecken dürfen nur aus standortheimischen Laubgehölzen hergestellt werden.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des **Bebauungsplanes Nr. 2** sowie damit gleichzeitig die beschlossene **Gestaltungssatzung** der Gemeinde Blender auf.

Die siedlungsgünstige Lage des Plangebietes macht es wahrscheinlich, dass bei Baumaßnahmen archäologische Spuren im Boden entdeckt werden. Daher wird eine **archäologische Begleitung**, ggf. eine Ausgrabung, bei zukünftigen Baumaßnahmen notwendig werden.

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 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

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

Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von (streng) geschützten Arten ergeben, z. B. bei der Entfernung von altem Gehölz- oder Gebäudebestand, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum **Schutz gefährdeter Arten** zu beachten. Bei offensichtlichen Quartiersplätzen von Fledermäusen (z. B. Altbaue sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkellern) gilt dies ganzjährig. Bei Gehölzen mit Nistplätzen von geschützten Vogelarten gilt dies vom 1. März bis 31. Oktober. Sollen innerhalb der genannten Zeiten Gebäude oder Gebäudeteile, abgerissen oder beseitigt werden oder Bäume gefällt werden, so sind sie vorher gutachterlich auf Quartiere zu untersuchen. Wenn die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird, kann eine Beseitigung erfolgen. Andernfalls kann die Maßnahme unzulässig sein oder es sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

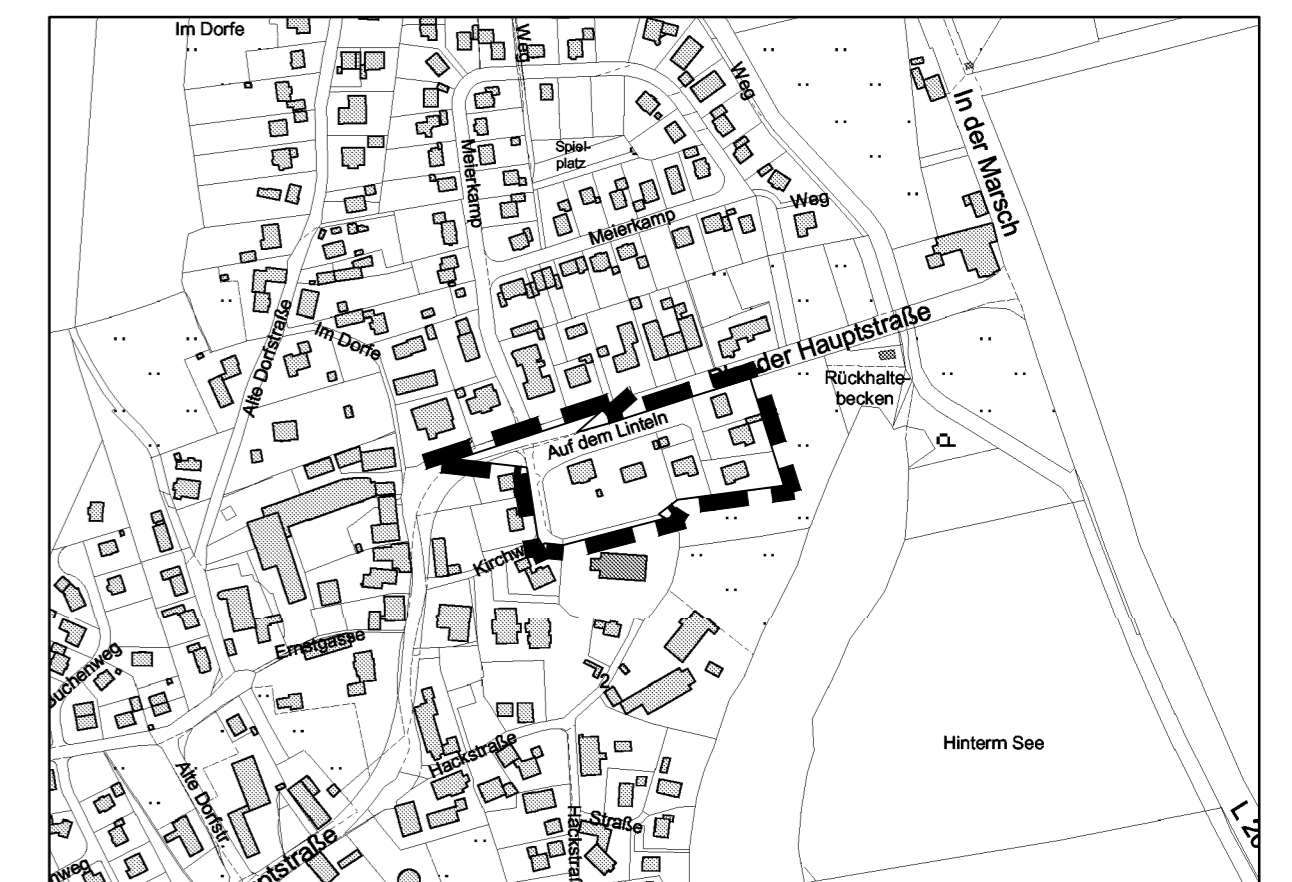
Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen **DIN-Normen** können im Baumt der Samtgemeindeverwaltung Thedinghausen eingesehen werden.

Gemeinde Blender

Bebauungsplan Nr. 24

"Auf den Linteln II"

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Satzungsbeschluss	ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	-------------------	-----------