

## 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Hakenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Blender, den 23.04.2019

gez. Andreas Meyer L.S. gez. Harald Hesse  
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Blender hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Blender, den 23.04.2019

gez. Harald Hesse  
(Gemeindedirektor)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Blender hat in seiner Sitzung am 30.08.2019 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 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 02.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 mit der Begründung haben vom 13.11.2018 bis 14.12.2018 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 23.04.2019

gez. Harald Hesse  
(Gemeindedirektor)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Blender hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.02.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Blender, den 23.04.2019

gez. Harald Hesse  
(Gemeindedirektor)

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.06.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 25/2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ist damit am 21.06.2019 rechtsverbindlich geworden.

Blender, den 21.06.2019

(Gemeindedirektor)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Blender, den

(Gemeindedirektor)

## Planunterlage und Planverfasser

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1: 1000  
Gemarkung: Intschede Flur: 4 Maßstab: 1:1000



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 22.05.2018). 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, den 05. APR. 2019

### Katasteramt Verden

L.S.

### Ämtliche Vermessungsstelle

gez. Rater

### Unterschrift

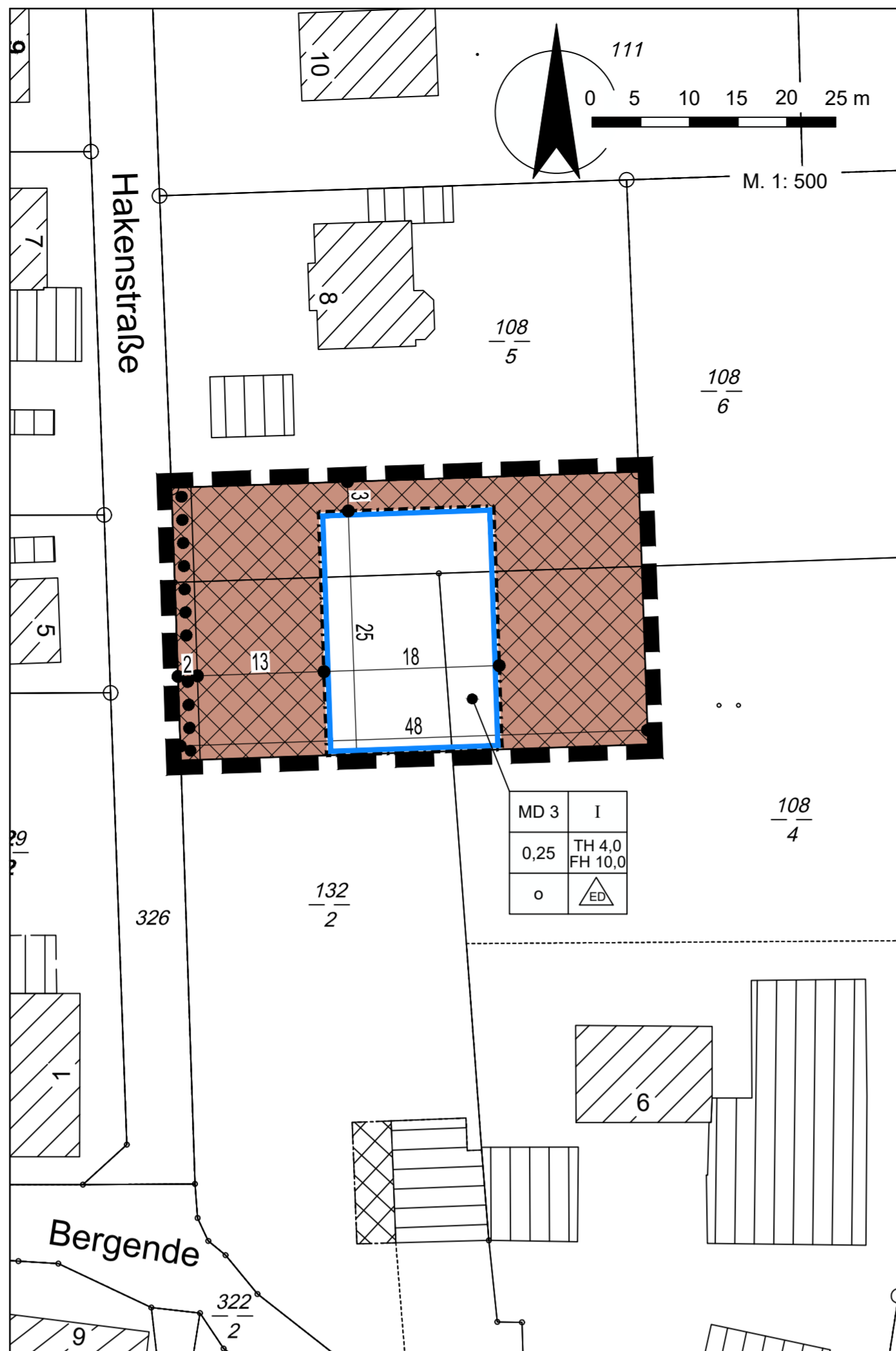
- Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

### Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 27.03.2019

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



Dorfgebiete

### Maß der baulichen Nutzung

0,25	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,0	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
FH 10,0	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
△ ED	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— — —	Baugrenze
■	nicht überbaubare Grundstücksfläche
■	überbaubare Grundstücksfläche

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

□	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
---	---

### Sonstige Planzeichen

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
---	--

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Bauweise

Im Dorfgebiet (MD 3) sind im Rahmen der offenen Bauweise ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

### 2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Dorfgebiet (MD 3) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### 3. Mindestgrundstücksgrößen

Im Dorfgebiet (MD 3) müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus bzw. für ein Doppelhaus insgesamt eine Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> einhalten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

### 4. Trauf- und Firsthöhe

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. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. 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)

### 5. Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken

Auf jedem privaten Baugrundstück ist bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, je angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der Pflanzliste zu treffen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Die Anpflanzung ist in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

### 6. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind vorhandene Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche vorzunehmen. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der Pflanzliste zu treffen.

Die Fläche darf zur Schaffung von Grundstückszufahrten höchstens 1x je Baugrundstück unterbrochen werden. Die Breite der Grundstückszufahrten darf max. 4,50 m betragen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Pflanzliste	
<b>Bäume</b>	
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Silberweide	Salix alba
Hainbuche	Carpinus betulus
Apfel	Malus (Hochstämme, alte, regionale Sorten)
Birne	Pyrus (Hochstämme, alte, regionale Sorten)
<b>Sträucher</b>	
Hartriegel	Cornus ssp.
Weißdorn	Crataegus monogyna
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus
Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuß	Corylus avellana
<b>Hecken</b>	
Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Taxus, Weißdorn	
Bäume als Hochstamm, mindestens 16-18 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe, bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen.	

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

### § 1 Dachneigungen/ Dachmaterial

Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 m<sup>2</sup> aufweisen.

Als Material für die Dacheindeckung der in Satz 1 bezeichneten Gebäude sind ausschließlich naturrote (entsprechend RAL 2001, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016) oder anthrazitfarbene (entsprechend RAL 7015, 7016, 7021, 7024 und 7026) Tonpfannen oder Betondachsteine zulässig. Die Zulässigkeit von Verglasungen, Dachbegrünungen und Solarenergieanlagen bleibt unberührt.

### § 2 Fassaden

Die Fassaden aller Gebäude sind als Ziegelfassaden, als Putz- oder glatte Kalksandsteinfassaden mit Farbstrich oder als Holzfassaden auszuführen. Weiße oder gelbe Klinker sind nicht zulässig.

### § 3 Wintergärten, Veranden

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

### § 4 Dachgauben

Dachgauben sind nur als Schleppdachgauben oder Giebelgauben zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 40 % der jeweiligen Teilfläche des Daches überdecken und müssen seitlich mindestens zwei Meter Abstand von Graten, Kehlen und Örtgängen einhalten. Ihr Abstand von Firsten und Traufen muss mindestens 0,5 m betragen. Ihre Dachneigung muss mindestens 20° betragen. Material und Farbton der Eindeckung von Dachgauben müssen mit dem Hauptdach identisch sein.

### § 5 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig.

### § 6 Einfriedung durch Hecken

Als Grundstückseinfriedungen sind nur lebende Hecken aus Laubsträuchern mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der Pflanzliste in der textlichen Festsetzung Nr. 6 zu treffen. Vorhandene Hecken sind zu erhalten und in die Bepflanzung einzubeziehen.

## HINWEISE

(1) Dieser Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

(2) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlicker 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))

(3) 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. Altbäume 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 Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird, kann eine Beseitigung erfolgen. Andernfalls kann die Maßnahme unzulässig sein oder es sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

(4) § 78c WHG verbietet (ab dem 05.01.2018) die Errichtung neuer **Heizölverbraucheranlagen** in Überschwemmungsgebieten und in **Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten**, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen; bereits vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind zur Vermeidung von Verschmutzungen innerhalb von 15 Jahren hochwassersicher nachzurüsten.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Risikogebiet (HQ<sub>extrem</sub>) 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.

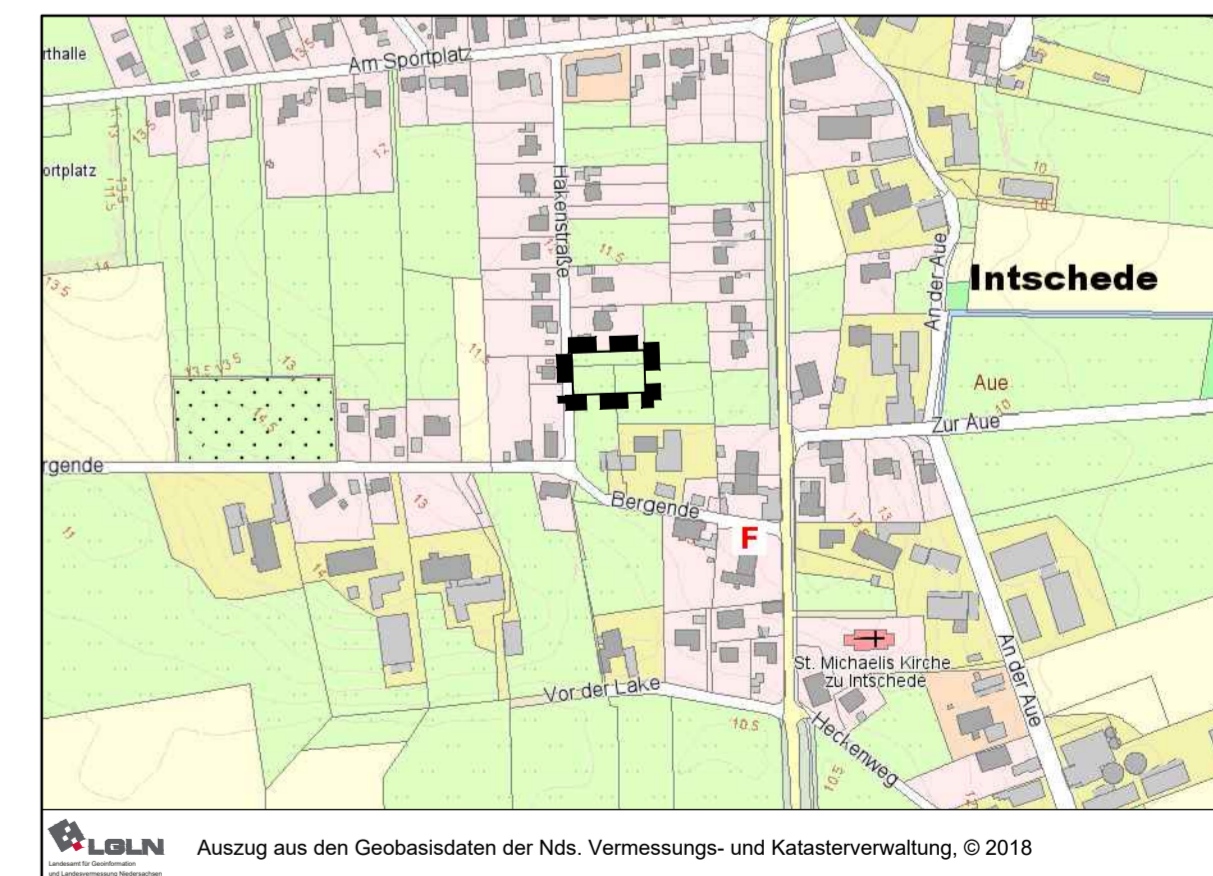
# Gemeinde Blender

## Bebauungsplan Nr. 7

### "Hakenstraße"

### 1. Änderung

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**