

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Blender diesen Bebauungsplan Nr. 7 - Hakenstraße, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

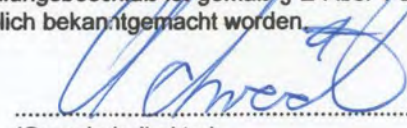
Blender, den 07.12.1999

 (Bürgermeister)  (Siegel)  (Gemeindevorstand)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Blender hat in seiner Sitzung am 04.04.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 - Hakenstraße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 17 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Blender, den 07.12.1999

 (Gemeindevorstand)

Planunterlage
Herausgebervermerk zum Übersichtsplan (Titelblatt): Verkleinerung der Deutschen Grundkarte 1:5.000, Herausgeber: Katasteramt Verden.

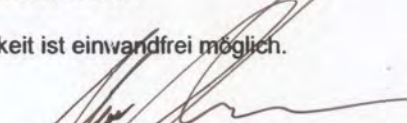
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Flur 4 Gemarkung Intschede Gemeinde Blender

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

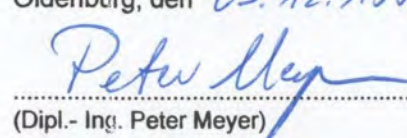
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 1995). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Achim, den 6.12.99

 (Dipl.-Ing. Owe Ehrhorn, ObvV)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

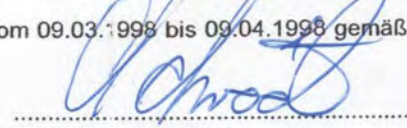
pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
Oldenburg, den 03.12.1999
 (Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Blender hat in seiner Sitzung am 15.12.1997 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.02.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 9 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 09.03.1999 bis 09.04.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Blender, den 07.12.1999

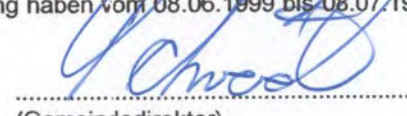
 (Gemeindevorstand)

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Blender hat in seiner Sitzung am 21.04.1999 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 28.05.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 21 ortsüblich bekannt gemacht.

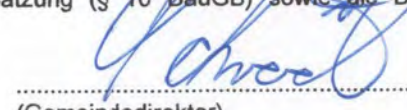
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 06.06.1999 bis 06.07.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Blender, den 07.12.1999

 (Gemeindevorstand)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Blender hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.11.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Blender, den 07.12.1999

 (Gemeindevorstand)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 12 BauGB am ... 10.12.1999 ... im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 44 ortsüblich bekannt gemacht worden.

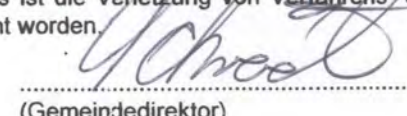
Der Bebauungsplan ist damit am 10.12.1999 rechtsverbindlich geworden.

Blender, den 10.12.1999

 (Gemeindevorstand)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei seinen Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Blender, den 15.12.2000

 (Gemeindevorstand)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Blender, den

 (Gemeindevorstand)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Beschränkung der Wohnungszahl
Je Einzelhaus sind nur zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

2. Mindestgröße der Baugrundstücke
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 800 m² festgesetzt. (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

3. Trauf- und Firsthöhe, Geländehöhe
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der jeweiligen, das Grundstück erschließenden öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist der First als höchster Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen sind Erker, Giebeln und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen, Kruppelwälder, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine höhere Traufhöhe als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen. (gem. § 18 BauNVO)

Für Gebäude, die von der Intscheder Dorfstraße her erschlossen werden, gilt als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen die mittlere Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche im Bereich des jeweils zu errichtenden Gebäudes. Die gewachsene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem Verlauf der Höhenlinien, der dem Anhang zur Begründung zu entnehmen ist. Im Fall einer Veränderung der gewachsenen Geländeoberfläche durch Aufhöhungen oder Aufschüttungen sind Abweichungen von den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen um bis zu 1 m zulässig. (gem. § 18 BauNVO i.V. mit § 56 (1) Nr. 1 NBauO und § 16 NBauO)

4. Anpflanzungen
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Hecken auf den Grundstücksgrenzen sind zu schützen und zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art vorzunehmen. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der Pflanzliste, die Teil dieser Festsetzungen ist, zu treffen. Die Fläche darf zwecks Schaffung von Grundstückszufahrten höchstens 1 x je Baugrundstück unterbrochen werden. Die Breite der Grundstückszufahrten darf max. 4,50 m betragen. (gem. § 9 (1) 25a BauGB)

5. Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken
Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 600 m² Grundstücksgröße mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der Pflanzliste zu treffen. (gem. § 9 (1) 25a BauGB)

6. Erhalt von Bäumen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang ist eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25b BauGB)

7. 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 zu treffen. Vorhandene Hecken sind zu erhalten und in die Bepflanzung einzubeziehen. (gem. § 9 (1) 25b BauGB)

8. Interne Kompensationsmaßnahme: Streuobstwiese
Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Streuobstwiese) ist der vorhandene Bestand an Hecken und Bäumen zu erhalten, abgängige Bäume sind durch Hochstammobstbäume gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

Zusätzlich sind in einem Pflanzraster von 10 x 10 m Hochstammobstbäume zu pflanzen. Die Streuobstwiese ist durch eine jährliche Mahd nach dem 15. Juli zu pflegen. Das Mahgut ist zu entfernen. Das Ausbringen von Düngern und Bioziden ist auf den Flächen nicht zulässig. (gem. § 9 (1) 20 BauGB)

9. Lärmschutz
Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind bei Neubauten Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Bei der Grundrillgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßennachse der Intscheder Dorfstraße stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen; dabei sind in Fenstern, die der Lüftung des Raumes dienen, schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen. Es gilt folgender Lärmpegelbereich:
Abstand zur Straßenmitte der Intscheder Dorfstraße
Lärmpegelbereich
bis 20 m III

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachneigungen
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 m² aufweisen. Als Material für die Dachendeckung der in Satz 1 bezeichneten Gebäude sind ausschließlich naturrote oder anthrazitfarbene Tonpfannen oder naturrote oder anthrazitfarbene Betondachsteine zulässig. Zulässig sind nur die Farbwerte 2001, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016 sowie die Farbwerte 7015, 7016, 7021, 7024 und 7026 der RAL - Farbkarte. Die Zulässigkeit von Verglasungen, Dachbegrünungen und Solarenergieanlagen bleibt unberührt. Anbauten an bestehende Gebäude, die eine andere Dachneigung oder Eindeckung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

§ 2 Fassaden
Die Fassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden, als Putz- oder glatte Kalksandsteinfassaden mit Farbanstrich 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 Giebeln, Kehlen und Ortgängen 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 Dachabschnitte
Dachabschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete
MD Dorfgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 6m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern, Traufhöhe
FH 10m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

priv private Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung von:

Bäume
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Sichtdreieck

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Innerhalb der Sichtdreiecke ist im Bereich zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberfläche jede sich behindernde Nutzung unzulässig.

Pflanzliste

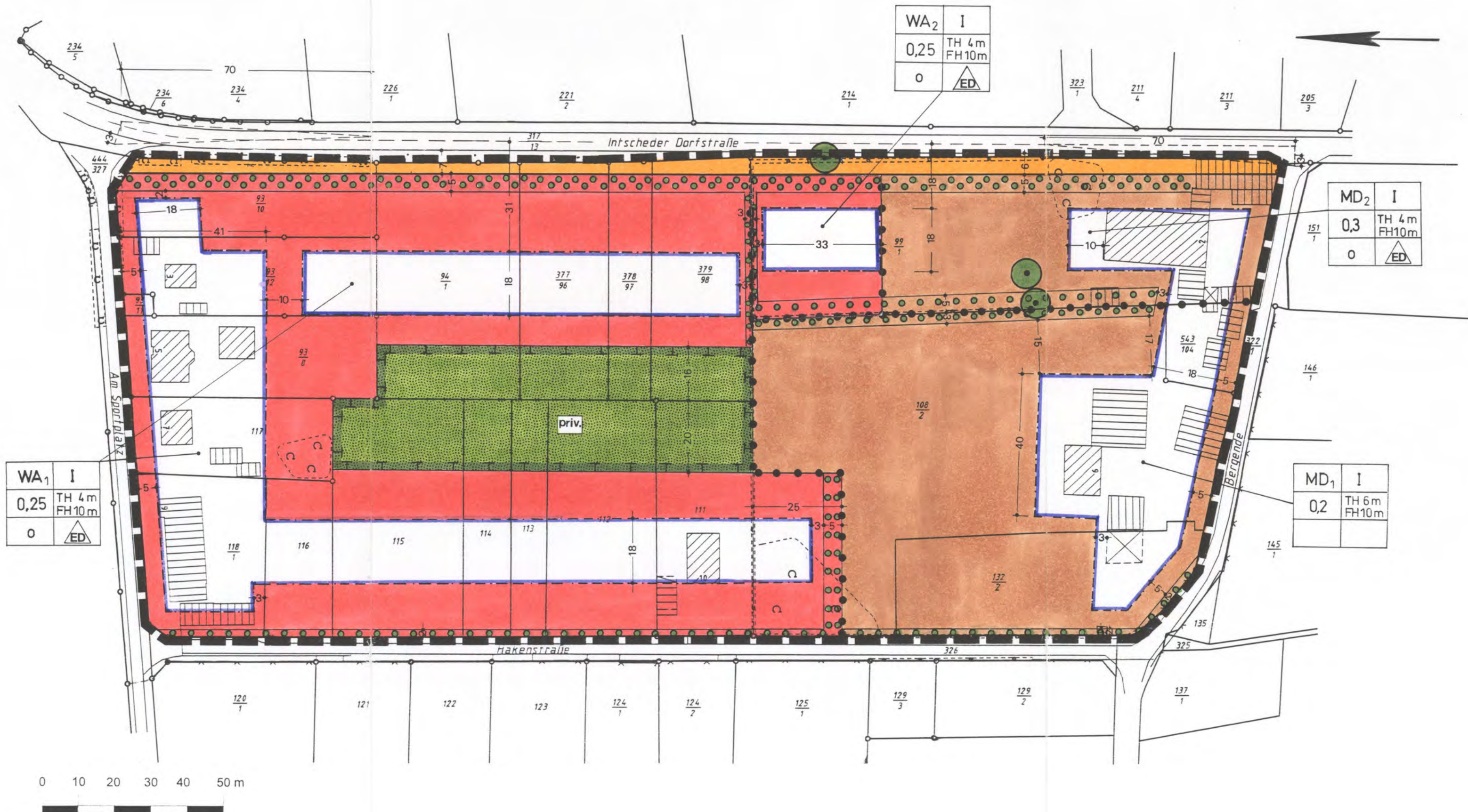
Bäume
Stieleiche Quercus robur
Winterlinde Tilia cordata
Feldulme Ulmus carpinifolia
Esche Fraxinus excelsior
Eberesche Sorbus aucuparia
Silberweide Salix alba
Hainbuche Carpinus betulus
Apfel Malus (Hochstämme, alte, regionale Sorten)
Birne Pyrus (Hochstämme, alte, regionale Sorten)

Sträucher
Hartnagel Cornus ssp.
Weißdorn Crataegus monogyna
Kreuzdorn Rhamnus catharticus
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Holunder Sambucus nigra
Schneeball Viburnum opulus
Schlehe Prunus spinosa
Haselnuß Corylus avellana

Hecken
Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Taxus, Weißdorn

Bäume sind als Baumschulware, Hochstämme, mindestens zweimal verpflanzt, mit mindestens 10 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe), oder als Heister, mindestens zweimal verpflanzt, Höhe mindestens 2 m, zu pflanzen. Sträucher sind als Baumschulware, mindestens zweimal verpflanzt, mit mindestens 60 cm Höhe zu pflanzen.

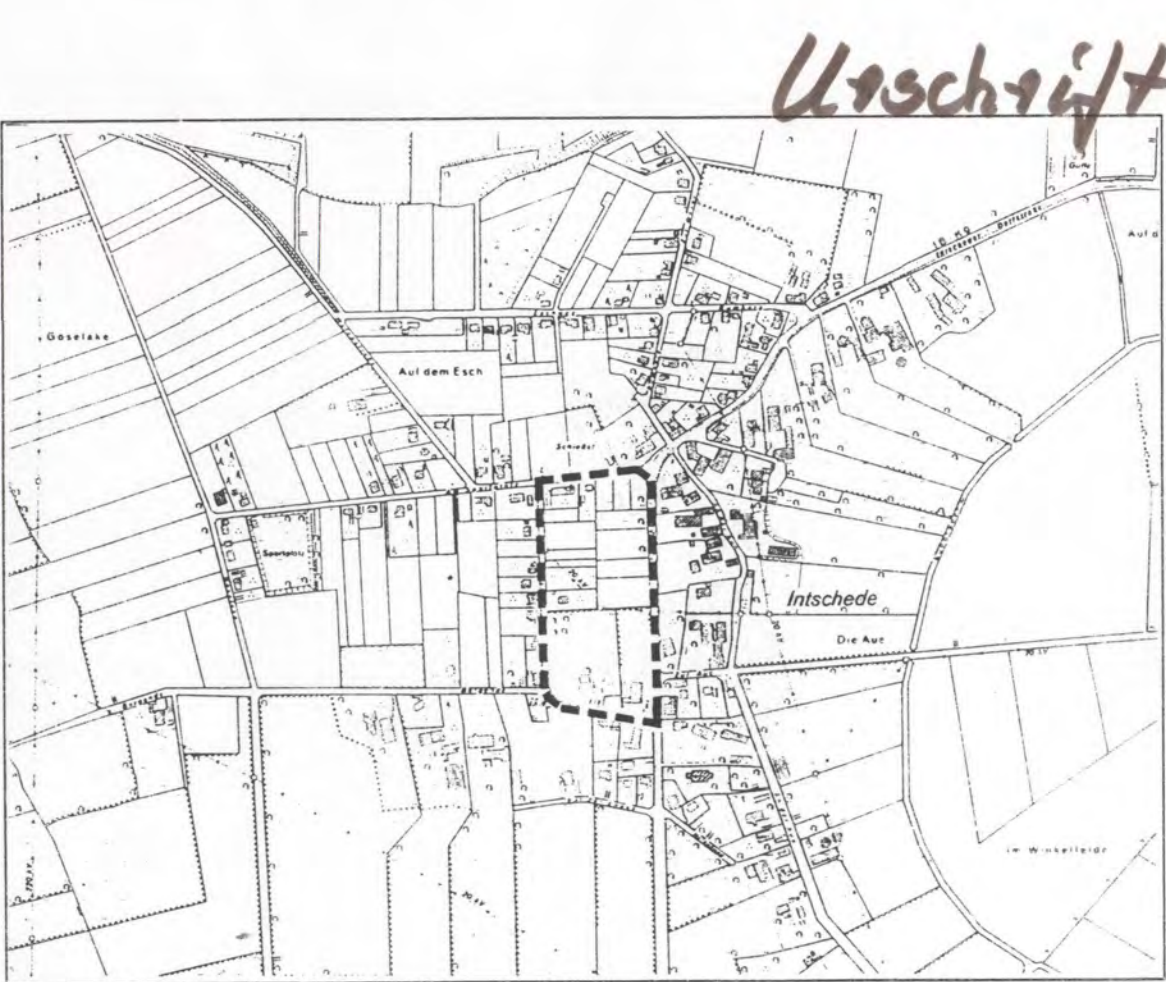
Die Kompensationsmaßnahmen (textliche Festsetzungen Nr. 4, 5, 7 und 8) sind von den Eigentümern umzusetzen.



Gemeinde Blender

Bebauungsplan Nr. 7
„Hakenstraße“
Ortschaft Intschede

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

M. 1 : 1000