

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

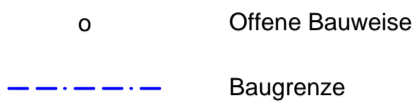
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



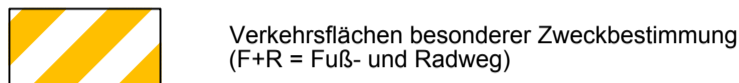
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

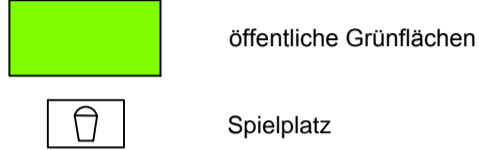
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



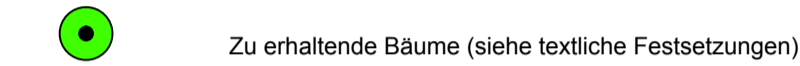
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



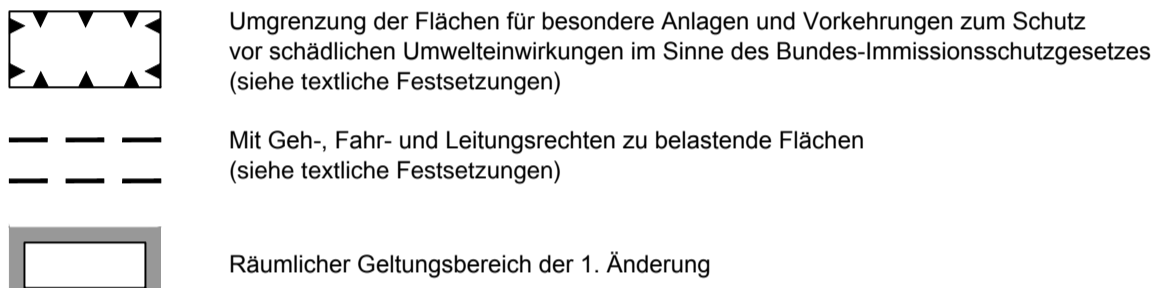
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

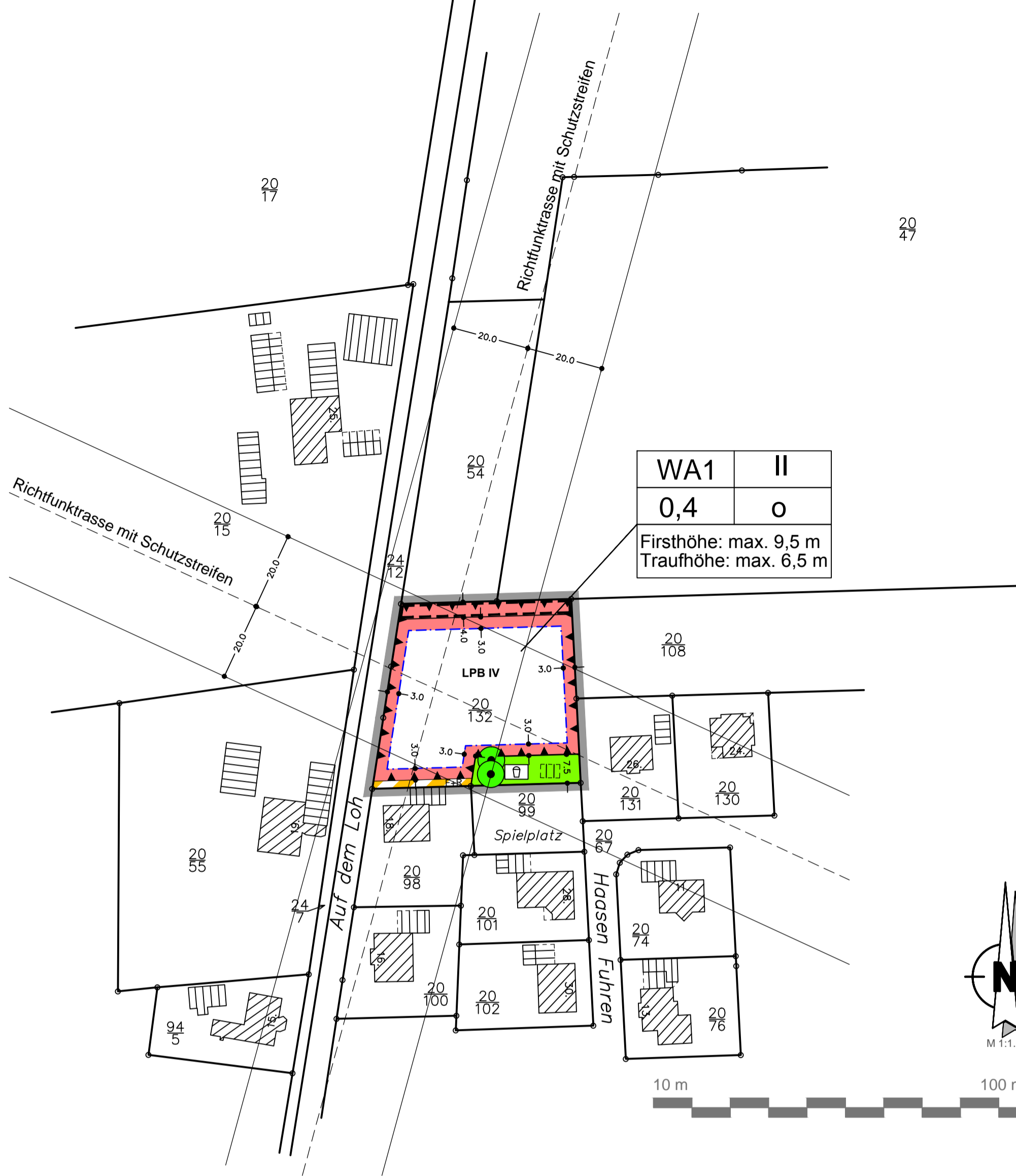


Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 wird festgesetzt, dass eine Firsthöhe von 9,5 m und eine Traufhöhe von 6,5 m (Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) nicht überschritten werden darf (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Ausgenommen von der maximalen Traufhöhe sind die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern sowie Dachgauben.
Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der Straße Auf dem Loh; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des WA 1 (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Erhalt von Einzelbäumen**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Oberflächenentwässerung privater Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser dezentral auf dem jeweiligen Baugrundstück zu beseitigen (z. B. Versickerung). Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken ist nur über Mulden- oder Mulden-Rigolen-Systeme zulässig. Die Anlage von Sickerschächten ist nicht zulässig.
Der Nachweis einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung ist im Rahmen des Bauantrages bzw. des Bauanfrageverfahrens zu führen.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden die Anlieger.
- Immissionsschutz**
6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 Abschnitt 5 (Stand 07/2016) vorzusehen.

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.)	
		Wohn- und Übernachtsräume	Büroräume und ähnliches [1]
IV	66 - 70 dB(A)	40	35

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.



6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind innerhalb des Lärmpegelbereiches IV besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) möglichst zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Alternativ sind zum Schutz der Nachtruhe Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Ein entsprechender Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungs-/ Anzeigeverfahren zu erbringen. Ausnahmen können auf Basis eines Einzelnachweises zugelassen werden.

6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind innerhalb des Lärmpegelbereiches IV die schutzbedürftigen Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Terrassen, Loggien) möglichst zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes auszurichten. Ausnahmen können auf Basis eines Einzelnachweises zugelassen werden.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.07.2017.

Nachrichtlicher Hinweis

Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohlensammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden zu erfolgen (Tel.: 04231 / 15432).

Hinweis

Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Kirchlinteln eingesehen werden.

Richtfunktrasse
Das Plangebiet liegt überwiegend im Bereich der Schutzstreifen von Richtfunktrassen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 25.09.2017)

- Dachgestaltung**
1.1 Es sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 30° und 48° zulässig. Für die Krüppelwälder der Krüppelwalmdächer sind auch steilere Dachneigungen zulässig. Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Glasierte bzw. glänzend engobierte Dachpfannen sind nicht zulässig.
1.2 Die Farbe der Tonziegel und Betondachsteine muss innerhalb des nachstehenden Farbspektrums liegen:
Rot/Rotbraun:
RAL 2001 Rotorange
RAL 2002 Blutorange
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3001 Signalrot
RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3009 Oxidrot
RAL 3011 Braunrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot
RAL 8004 Kupferbraun
RAL 8012 Rotbraun
1.3 Ausgenommen von den Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung sind Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit weniger als 50 m³ umbautem Raum, Carports und Garagen i. S. des § 12 BauNVO.
- Fassaden**
Als Material für die Außenfassaden baulicher Anlagen sind nur Verblend- bzw. Klinkermauerwerk in rot/rotbrauner Farbgebung (Farbspektrum siehe Festsetzung 1.2), massives Holz-Fachwerk, Holz in naturbelassener Farbgebung sowie Putzfassaden, deren Farbgebung innerhalb des nachstehenden Farbspektrums liegt, zulässig:
Weiß/Beige:
RAL 1001 Beige
RAL 1015 Hellelfenbein
RAL 1002 Sandgelb
RAL 1024 Ockergelb
RAL 1013 Perlweiß
RAL 1014 Elfenbein
RAL 1011 Braunbeige
RAL 9001 Cremeweiß
RAL 9002 Grauweiß
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Bebauungsplan

Gemeinde Kirchlinteln

"Auf dem Loh", 1. Änderung
(zugleich teilweise Aufhebung des B-Planes Nr. 38 "Auf dem Loh")

mit örtlicher Bauvorschrift - Abschrift -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Kirchlinteln diesen Bebauungsplan Nr. 38 "Auf dem Loh", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Kirchlinteln, den 16.03.2018

gez. Rodewald
(Rodewald)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kirchlinteln hat in seiner Sitzung am 08.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Auf dem Loh", 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kirchlinteln, den 16.03.2018

gez. Rodewald
(Rodewald)
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Verden

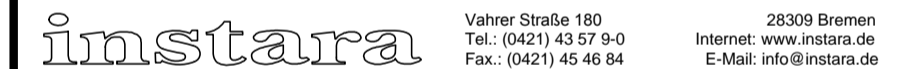
Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.07.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Verden, den 13.04.2018

gez. A. Janßen
(Rodewald)
Ö.b.V.l. Janßen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von



Bremen, den 18.10.2017 / 16.11.2017 / 20.02.2018

gez. B. Lichtblau
(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kirchlinteln hat in seiner Sitzung am 06.11.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt.

Kirchlinteln, den 16.03.2018

gez. Rodewald
(Rodewald)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchlinteln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchlinteln, den 16.03.2018

gez. Rodewald
(Rodewald)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 04.05.2018 rechtsverbindlich geworden.

Kirchlinteln, den 07.05.2018

gez. Rodewald
(Rodewald)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Kirchlinteln, den

(Rodewald)
Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Kirchlinteln, den

(Rodewald)
Bürgermeister