

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

	Allgemeine Wohngebiete
--	------------------------

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

FH	maximale Firsthöhe
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)

a	Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
	Baugrenze

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)

	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
--	---

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

	Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Höhenfestpunkt (23,45 m ü NNH)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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**
2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 9,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Ausnahmsweise sind geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,5 m zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
Die Traufhöhe der Hauptgebäude darf eine Höhe von 6,5 m auf der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
2.2 Die Grundflächen von Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO in Form von baulichen Anlagen, bestehend aus Folien oder Vliesen, welche mit Steinen bedeckt sind, sind bei der Ermittlung der Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO) mitzurechnen.
- Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20,0 m und die der Doppelhäuser 25,0 m betragen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.
- Größe der Baugrundstücke**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Mindestgröße der Baugrundstücke
- für Einzelhäuser auf 750 m² und
- für Doppelhäuser auf 450 m² je Doppelhaushälfte
festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Oberflächenentwässerung privater Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser dezentral auf dem jeweiligen Baugrundstück zu beseitigen (z. B. Versickerung).
Der Nachweis einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung ist im Rahmen des Bauantrages bzw. des Bauanzeigerfahrens zu führen.

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
Der Lärmschutzwall ist in der auf die Herstellung des Lärmschutzwalles folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer mit standortheimischen Laubgehölzen entsprechend der Artenliste in einer Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze pro 1,5 m² zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Alle anzupflanzenden Gehölze sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b). Bei Abgang oder Entfernung eines Gehölzes ist eine Nachpflanzung mit einem Gehölz entsprechend der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a).
Pflanzqualität
Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm
Pflanzliste:
Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Feldahorn (Acer campestre), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Kornelkirsche (Cornus mas)

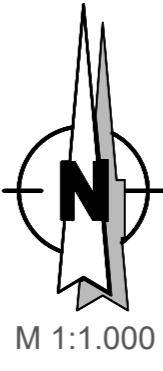
- Immissionsschutz**
8.1 Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist ein mindestens 2,5 m hoher Lärmschutzwall anzulegen, der an den jeweiligen Enden entlang der gekennzeichneten Linie als 2,0 m hohe Lärmschutzwand gestaltet werden kann.
8.2 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	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w, res.)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büroräume und ähnliches [1]
II	56 - 60 dB	30	30
III	61 - 65 dB	35	30

[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.
Ein entsprechender Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungs-/ Anzeigeverfahren zu erbringen. Ausnahmen können auf Basis eines Einzelnachweises zugelassen werden.

Im gesamten Plangebiet gilt:

WA	
a	II
0,4	
FH: max. 9,5m	



M 1:1.000

- 8.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II und III die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass die Schlafräume und Kinderzimmer in den Obergeschossen auf der schallabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Alternativ ist der Einbau von Fenstern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mit raumlufttechnischen Anlagen vorzusehen. Ein entsprechender Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungs-/ Anzeigeverfahren zu erbringen.
Ausnahmen können auf Basis eines Einzelnachweises zugelassen werden.
- 8.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiches III in den Obergeschossen der Gebäude dem Wohn dienende Außenanlagen in Form von Balkonen zur schallabgewandten Seite des Gebäudes auszurichten.
Ausnahmen können auf Basis eines Einzelnachweises zugelassen werden.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786).
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634)

Hinweise

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).

- Besonderer Artenschutz**
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
 - Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Baubeschränkungszone entlang der L 160
Im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der L 160 dürfen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).

Altlasten
Sollten im Rahmen der Bauarbeiten Bodenveränderungen, Bodenbelastungen oder Verunreinigungen (z. B. bodenfremde Gerüche, Farben und Materialien sowie schadstoffbelasteter Bauschutt) bemerkt/erkundet werden, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 04231/15-8992) des Landkreises Verden zu benachrichtigen. Die Arbeiten in dem betroffenen Baustellenbereich sind unverzüglich einzustellen. Meldepflichtig sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt (Grundstückbesitzer bzw. -nutzer), der Bauherr und Bauleiter.

Militärische Altlasten
Für das Plangebiet wurden Luftbilder zur militärischen Altlastenerkundung nicht bzw. nicht vollständig ausgewertet. Hinweise auf militärische Altlasten im Plangebiet liegen nach Auswertung von lokalen Quellen nicht vor. Gleichwohl kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt.
Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Kirchlinteln eingesehen werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253))

- Dachgestaltung**
1.1 Es sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 25° und 48° zulässig. Für die Krüppelwalme der Krüppelwalmdächer sind auch steilere Dachneigungen zulässig. Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Glasierte bzw. glänzende 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, Stimmseiten von Krüppelwalmdächern Vordächer), Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit weniger als 50 m³ umbautem Raum, Carports und Garagen i. S. des § 12 BauNVO.
2. 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 Eifenbein
RAL 1011 Braunbeige RAL 9001 Cremeweiß
RAL 9002 Grauweiß
3. Anzahl der notwendigen Einstellplätze
Unter Bezug auf § 47 NBauO wird die Anzahl der notwendigen Einstellplätze auf mindestens 2 Einstellplätze je Wohnung festgesetzt.
4. 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.

Gemeinde Kirchlinteln

"Allerweg"
mit örtlicher Bauvorschrift
zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 „nördlich der L 160“
- 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. 62 "Allerweg" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Kirchlinteln, den 17.04.2020
L. S. gez. Rodewald (Rodewald) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kirchlinteln hat in seiner Sitzung am 07.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kirchlinteln, den 17.04.2020
L. S. gez. Rodewald (Rodewald) Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2018 LGLN

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 29.10.2018). 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 06.04.2020
L. S. gez. A. Janßen (Rodewald) Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vahner Straße 160 28309 Bremen
Tel.: (0421) 45 57 8-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 25.01.2019 / 06.01.2020
gez. B. Lichtblau (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kirchlinteln hat in seiner Sitzung am 03.06.2018 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 13.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.04.2019 bis 24.05.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchlinteln, den 17.04.2020
L. S. 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 02.04.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchlinteln, den 17.04.2020
L. S. gez. Rodewald (Rodewald) Bürgermeister

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

(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
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 62
Gemeinde Kirchlinteln