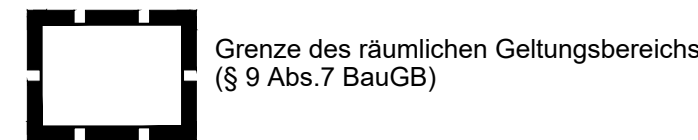


PLANUNTERLAGE

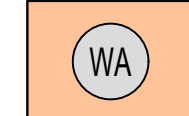
- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
- Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE



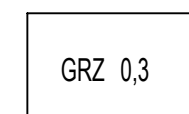
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

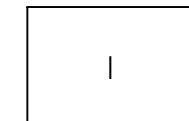


Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

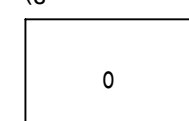


Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Offene Bauweise (§ 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)



Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

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



Straßenverkehrsflächen, öffentlich



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich



Rad- und Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünflächen, öffentlich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

§ 1 Zulässige Nutzungen im WA, § 4 BauNVO

- 1.1 Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

- 1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

§ 2 Garagen und Nebenanlagen, § 23 BauNVO

Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA-Gebiet entlang der öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße) unzulässig, § 23 (5) BauNVO.

§ 3 Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Pro Gebäude sind im WA-Gebiet max. 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

§ 4 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Nähere Aussagen dazu werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

§ 5 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a BauGB

5.1 Pro Wohnbaugrundstück ist ein standortheimischer Laubbaum (StLU 12/14 cm) / Obstbaum gem. Pflanzliste aller Sorten auf dem Grundstück zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

5.2 Die Pflanzungen auf den Grundstücken erfolgen durch die Grundstückseigentümer spätestens zum Zeitpunkt des Einzugs.

5.3 Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch den Flecken Ahlden (Aller). Auf Grundlage von § 178 BauGB kann der Flecken Ahlden (Aller) den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

5.4 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mind. 10 Laubbäume als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm alleearig im Straßenverlauf zu pflanzen.

5.5 Innerhalb der 10 m breiten Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Kombination mit einer öffentlichen Grünfläche ist eine dreireihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern vorzunehmen.

5.6 Innerhalb der 5 m breiten breiten Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Kombination mit einer öffentlichen Grünfläche ist eine dreireihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern vorzunehmen.

Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,00 m bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. 40% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen.

- 5.7 Pflanzliste
- Bäume: Hochstämme (ggf. auch als Heister)
- | | |
|--|--------------------------------|
| Sorbus aucuparia (Eberesche) | Quercus petraea (Traubeneiche) |
| Quercus robur (Stieleiche) | Betula pendula (Hängebirke) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | |
| Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche) | |

- Hecken und Feldgehölze: Heister
- | | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Rhamnus frangula (Faulbaum) | Corylus avellana (Hasel) |
| Crataegus sp. (Weißdorn) | Acer campestre (Feldahorn) |
| Prunus spinosa (Schlehe) | Prunus avium (Waldkirsche) |
| Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) | |

- Sträucher:
- Rosa canina (Hundsrose)
 - Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
 - Ilex aquifolium (Stechpalme)
 - Rubus idaeus (Himbeere)

- Obstbäume (Hochstämme):
- Äpfel
 - Krügers Dickstiel
 - Danziger Kantapfel
 - Kasseler Renette
 - Adersleber Calvill
 - Sulinger Grünlng

- Birnen
- Bosc's Flaschenbirne
- Gellerts Butterbirne
- Gute Luise
- Köstliche von Chameux
- Kirschen / Pflaumen
- Dolleseppler
- Brennkirsche
- Frühzwetsche

oder jeweils verwandte standortheimische Arten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ I Anwendungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten nur für Gebäude. Sie gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12, 14 BauNVO.

§ II Materialien von Außenwänden

Zulässig sind:

- Verblendmauerwerk, einschließlich Fachwerk, Putz und Holz in rot bis rotbraun, weiß, grau, gelb, blau und grün. (einschließlich gebrochene Verblender) analog § VI sowie Holz zusätzlich in „holzfarben“.

Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Wintergärten und gläserne Fassadenvorbauten / -elemente sind von diesen Materialregelungen ausgenommen.

§ III Dächer

- Zulässig sind:
- Dächer aus Dachziegeln bzw. -pfannen in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit analog § VI.
 - Natürliche Materialien (z.B. Gras, Reet).
 - Dächer mit integrierten Solarkollektoren oder Photovoltaikelementen.

§ IV Höhen

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf höchstens 0,5 m höher liegen als die Oberkante der Straße (Fahrbahnmittle Endausbau) vor dem Grundstück, gemessen in der Mitte des Straßenabschnitts des Grundstücks, bei Eckgrundstücken bei der Straßenseite, der das Haus zugeordnet ist.

§ V Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Dies gilt nicht für Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.

§ VI Farben

Zulässig im Sinne §§ II und III dieser Vorschrift sind Farbtöne, die den folgenden Farben angelehnt an das Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

- für Klinker- und Putzfassaden:
Weiß / Beige: RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9010, 9016, 9018.
Grau: RAL 7012, 7015, 7024, 7032, 7035, 9002.

- zusätzlich für Klinkerfassaden:
Rot: RAL 2001 - 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

- für Holzfassaden:
Rot: RAL 2001 - 2004, 3000-3003.
Gelb: RAL 1016, 1026.
Blau: RAL 5010, 5012.
Grün: RAL 5018, 5024, 6001, 6018, 6029.

- für Dacheindeckungen:
Rot: RAL 3000-3005, 3009, 3013.
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024.
Anthrazit: RAL 7016, 7021, 7024.

§ VII Ordnungswidrigkeit

Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ I Anwendungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten nur für Gebäude. Sie gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12, 14 BauNVO.

§ II Materialien von Außenwänden

Zulässig sind:

- Verblendmauerwerk, einschließlich Fachwerk, Putz und Holz in rot bis rotbraun, weiß, grau, gelb, blau und grün. (einschließlich gebrochene Verblender) analog § VI sowie Holz zusätzlich in „holzfarben“.

Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Wintergärten und gläserne Fassadenvorbauten / -elemente sind von diesen Materialregelungen ausgenommen.

§ III Dächer

- Zulässig sind:
- Dächer aus Dachziegeln bzw. -pfannen in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit analog § VI.
 - Natürliche Materialien (z.B. Gras, Reet).
 - Dächer mit integrierten Solarkollektoren oder Photovoltaikelementen.

§ IV Höhen

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf höchstens 0,5 m höher liegen als die Oberkante der Straße (Fahrbahnmittle Endausbau) vor dem Grundstück, gemessen in der Mitte des Straßenabschnitts des Grundstücks, bei Eckgrundstücken bei der Straßenseite, der das Haus zugeordnet ist.

§ V Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Dies gilt nicht für Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.

§ VI Farben

Zulässig im Sinne §§ II und III dieser Vorschrift sind Farbtöne, die den folgenden Farben angelehnt an das Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

- für Klinker- und Putzfassaden:
Weiß / Beige: RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9010, 9016, 9018.
Grau: RAL 7012, 7015, 7024, 7032, 7035, 9002.

- zusätzlich für Klinkerfassaden:
Rot: RAL 2001 - 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

- für Holzfassaden:
Rot: RAL 2001 - 2004, 3000-3003.
Gelb: RAL 1016, 1026.
Blau: RAL 5010, 5012.
Grün: RAL 5018, 5024, 6001, 6018, 6029.

- für Dacheindeckungen:
Rot: RAL 3000-3005, 3009, 3013.
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024.
Anthrazit: RAL 7016, 7021, 7024.

§ VII Ordnungswidrigkeit

Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und der §§ 80, 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat des Flecken Ahlden (Aller) am diesen Bebauungsplan Nr. 18 „Welfenpark“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) als Satzung und die Begründung beschlossen.

Ahlden (Aller), den

L. S.

Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Ahlden (Aller) hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Welfenpark“ mit ÖBV beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ahlden (Aller), den

L. S.

Der Bürgermeister

Kartengrundlage

- Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017  LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
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). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Soltau, den

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

Siegel

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „Welfenpark“ mit ÖBV des Flecken Ahlden (Aller) wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Laatzen, den

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Ahlden (Aller) hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „Welfenpark“ mit ÖBV und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „Welfenpark“ mit ÖBV und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgedragen.

Ahlden (Aller), den

L. S.

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Ahlden (Aller) hat den Bebauungsplan Nr. 18 „Welfenpark“ mit ÖBV nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Ahlden (Aller), den

L. S.

Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 18 „Welfenpark“ mit ÖBV des Flecken Ahlden (Aller) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Ahlden (Aller), den

L. S.

Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 18 „Welfenpark“ mit ÖBV sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

nicht geltend gemacht worden.

Ahlden (Aller), den

L. S.

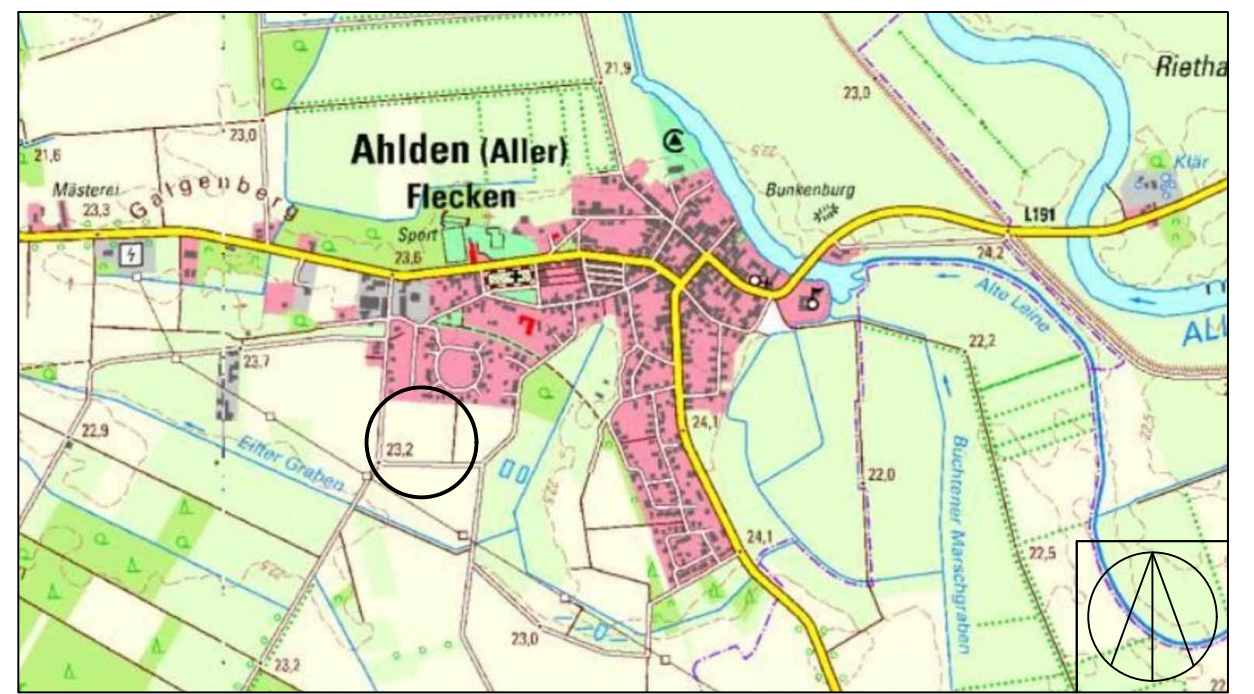
Der Bürgermeister



Flecken Ahlden (Aller)
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 18
„Welfenpark“

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan (vorläufig)
Plangebiet markiert
ohne Maßstab
Quelle: Verden-Navigator

Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Stand: 28.11.2017