

Angefertigt
Verden im Aug. 1990
Katasteramt
Ar. A. 500/90
Ergänzt im März 1995
Ar. A. 500/95
Verwaltungsgemeinschaft
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Borstel
Flur 4
Maßstab 1:1000
Erlaubnisvermerk
Verwaltungsgemeinschaft ist für eigene, nicht
gewerbliche Zwecke & Zwecke der
Bauabwicklung gem. § 13 Abs. 4 des
Vermessungs- und Katastergesetz vom
02.07.1985 (Mds. GVB. S. 187) erlaubt

Gem. Borstel, Flur 4, Maßstab 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

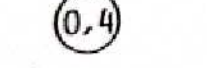


Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauVO)

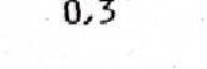


Dorfgebiete
(§ 5 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung



Geschossflächenzahl Z. B. 0.4

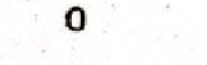


Grundflächenzahl Z. B. 0.3

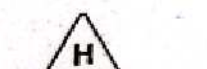


Zahl der Vollgeschosse z. B. II

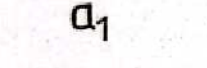
Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen



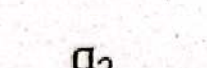
Offene Bauweise



nur Hausgruppen zulässig



Abweichende Bauweise in Sinne der
offenen Bauweise nur Einzelhäuser
mit einer Längsbebauung auf 16 m
zulässig



Abweichende Bauweise in Sinne der
offenen Bauweise nur Einzel- und
Doppelhäuser zulässig mit Längsbebauung
bei Einzelhäusern auf 16 m
und bei Doppelhäusern auf 22 m



Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen



Flächen für den Gemeinbedarf
- ev. Gemeinbedarf



Flächen für den Gemeinbedarf
- Kinderspielfläche



Straßenverkehrsfläche



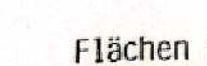
Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



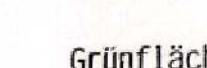
Einfahrten



Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität



Grünflächen



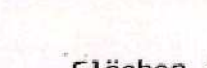
öffentliche Grünflächen



öffentliche Grünflächen



öffentliche Grünfläche
Spielplatz



Flächen für die Landwirtschaft



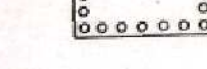
Flächen für die Landwirtschaft



Bepflanzungen/Pflanzgebiete



Umgrenzung von Flächen zum
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) u.
Abs. 6 BBAuf)



Anpflanzen von Bäumen



Erhalten von Bäumen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBAuf)



Sonstige Planzeichen



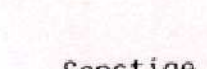
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Umgrenzung von Flächen für Garagen und
Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Platzstraße z. B. "B"



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BBAuf)



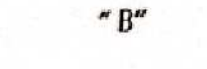
Richtfunkverbindung



Müllbehältersammelplatz



Bestehende Geländehöhen in m ü NN



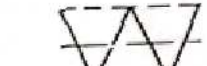
Bestehende Geländehöhen in m ü NN



Bestehende Geländehöhen in m ü NN



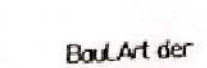
Bestehende Geländehöhen in m ü NN



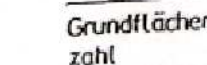
Bestehende Geländehöhen in m ü NN



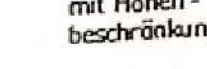
Bestehende Geländehöhen in m ü NN



Bestehende Geländehöhen in m ü NN



Bestehende Geländehöhen in m ü NN



Bestehende Geländehöhen in m ü NN



Bestehende Geländehöhen in m ü NN



Bestehende Geländehöhen in m ü NN



Bestehende Geländehöhen in m ü NN



Bestehende Geländehöhen in m ü NN



Bestehende Geländehöhen in m ü NN



Bestehende Geländehöhen in m ü NN



Bestehende Geländehöhen in m ü NN

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 4 - 21 I

- Gemäß § 1 Abs. 1 BauVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Schenk- und
Spezialwirtschaften im Sinne des § 4 (2) Nr. 2 BauVO nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die ausnahms-
weise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauVO nicht Be-
standteil des Bebauungsplanes.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauVO sind im Dorfgebiet die ausnahmsweise zulässigen
Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungs-
planes.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen gemäß § 12 BauVO
sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauVO
nur in den Gebieten, die in der Karte des Bebauungsplans Nr. 4
sowie in der Karte des Bebauungsplans Nr. 4 als "Garagen-
gebiete" bezeichnet sind, zulässig. Die Garagen müssen
- Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Materialien
auszuführen (z. B. asphaltierte Flächen, Kiesflächen, Beton-
flächen, etc.) und mit einem Mindestmaß an Belichtung,
Belüftung und Katastrophenschutz.
- Die zulässige Traufhöhe beträgt in den Bereichen mit Höhenbeschrän-
kungen (z. B. bei 1-geschossigen Gebäuden 3,0 - 4,0 m und bei 2-
geschossigen Gebäuden maximal 6,5 m,
- in Bereichen des Bebauungsplans mit besonderen hangigen Gelände
kann die Traufhöhe ausnahmsweise auf der geländebestimmenden
Seite des Gebäudes bei 1-geschossiger Bebauung max. 4,0 m
und bei 2-geschossiger Bebauung max. 4,5 m betragen. Für
die Ausbildung eines Krüppelwiesens sind auch andere Traufhö-
hen zulässig.
Die Bezugsebene für die Traufhöhe ist die Geländeoberfläche. Die Ge-
ländeoberfläche wird durch die Bauaufsichtsbehörde (§ 16 (2) BauVO)
sowie eingetragene Höhen in der Karte festgelegt.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
BauVO je 100 m Baulinienlänge ein geschützter, standortge-
recht und einmündiger Laubbaum oder Obstbaum zu
pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie im Falle der
Abnahme zu ersetzen (z. B. Buche, Eiche, Kiefer, Fichte,
Bergahorn).
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Anpflan-
zen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauVO)
sind als sicher und Schutzpflanzungen mit standortgerechten
einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und
dauerhaft zu unterhalten. Je 10 qm Pflanzfläche sind 10
Sträucher (einschließlich verpflanzt) und je 10 qm Pflanzfläche
sind 10 Sträucher (einschließlich verpflanzt) anzupflanzen.
Im Falle der Abnahme sind Bepflanzungen gleicher Art vorzuneh-
men. Die nach der textlichen Festsetzung Nr. 6 erforderli-
chen Bepflanzungen sind hierin anzunehmen.
- Standortgerechte einheimische Bäume sind z. B.: Rotbuche, Stieleiche,
Bergahorn.
Standortgerechte einheimische Sträucher sind z. B.: Schlehe, Weißdorn,
Hornstrauch, Hundstee.
- In den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Bindungen für die Er-
haltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauVO) sind die
festgesetzten Bäume und Sträucher dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen
und bei Verlust durch Bepflanzungen gleicher Art zu ersetzen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft.
- Der im Bebauungsplan mit GFL 1 gekennzeichnete Bereich ist als
extensiv genutzte Grünfläche zu entwickeln. Je
200 qm ist eine einheimische Hochstaudenpflanze (z. B. Juncus
luteus, Scilla maritima, etc.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Der im Bebauungsplan mit GFL 2 gekennzeichnete Bereich ist als
extensiv genutzte Grünfläche zu entwickeln. Je
200 qm ist eine einheimische Hochstaudenpflanze (z. B. Juncus
luteus, Scilla maritima, etc.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Der im Bebauungsplan mit GFL 3 gekennzeichnete Bereich ist als
extensiv genutzte Grünfläche zu entwickeln. Je
200 qm ist eine einheimische Hochstaudenpflanze (z. B. Juncus
luteus, Scilla maritima, etc.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen GFL 1/GFL 2/
GFL 3 sowie die Gehölzpflanzungen entlang der landwirtschaftlichen
Flächen im Bereich des Feldweges (Flurstück 11) sind den Eingriffen
auf den jeweiligen Grundstücken sowie den Erschließungsmaßnahmen
(§ 12 BauVO) in Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugewiesen.
(§ 8 a (1) Satz 4 und (3) und (4) BBAuf).
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die erforderliche
Niederhaltungswasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den
Grundstücken zu gewährleisten (z. B. durch Entwässerung). Die
Errichtung einer Speicher- und damit die Entnahme von Brauchwasser
bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für Versorgungsgründe nach
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBAuf bei Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§§ 96, 97 und 98 BauVO)

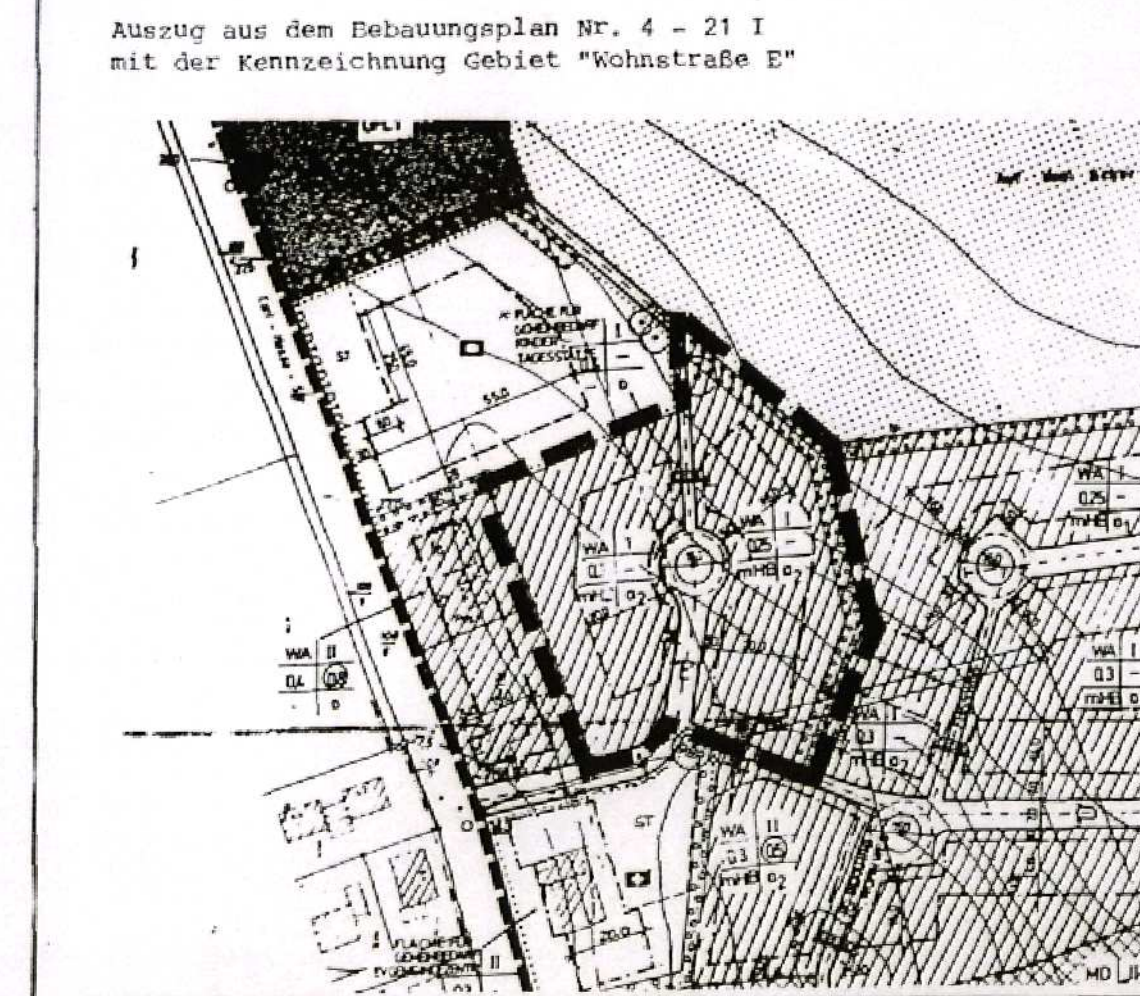
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) sind:

- Nur symmetrisch geneigte Dächer (Dachstuhl-, Krüppel- und Walddächer) mit
gleichmäßigem First und einer Neigung von mind. 35° bis 45° zulässig.
Für untergeordnete Bauten, wie Erker und Giebel, sind auch andere
Dachneigungen zulässig. Bei weiteren sind für die Dachneigungen nur
Dachziegel und Dachziegel mit rot-braunen oder anthrazit-farbenen zu-
zulässig.
Für eine energiesparende Bauweise oder Nutzung erneuerbarer Energie-
quellen, z. B. Sonnenkollektoren, sind abweichende Dachneigungen aus-
nahmsweise zulässig.
Bei Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO sowie bei Garagen
(§ 12 BauVO) sind auch Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis
u. a. Dachneigungen ausnahmsweise zulässig.
- Für Fassadengestaltung sind nur naturverbundene Materialien, wie
Putzwerk und Naturwerkstein (Ziegel) - weiß und rot-braun
sowie Glas und Holz für untergeordnete Bauten zulässig. Kunst-
steinverkleidungen (Fenster, Türen, Tore, etc.) für Fassadengestaltung
sind auch aus Metall oder Kunststoff zulässig.
In dem Gebiet "Wohnstraße E" (siehe Anlage) ist ausschließlich Holz-
bauweise zulässig.
- Einfriedigungen sind durch Gehölzpflanzungen einzubinden oder mit
rankenenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

Anlage

Abgrenzung aus dem Bebauungsplan Nr. 4 - 21 I

mit der Kennzeichnung Gebiet "Wohnstraße E"



Verfahrensvermerk

Der Rat der Stadt Verden (Aller) hat in seiner Sitzung am 13.03.1990
die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-21 I beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauVO am 14.12.1990
örtlich bekannt gemacht.

Der Stadtdirektor

Verfahrensvermerk
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Flur 4
Maßstab 1:1000

Erlaubnisvermerk

Verwaltungsgemeinschaft ist für eigene, nicht gewerbliche Zwecke (z. B.
Zwecke der Bauabwicklung) gemäß § 13 Abs. 4 des Vermessungs-
gesetzes vom 02.07.1985 (Mds. GVB. S. 187) erlaubt.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens
und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie
Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 1995).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen
Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu
bildenden Grenzen in die Gelände ist ebenfalls gegeben.

Verden (Aller), den 12. April 1995

Verden (Aller), den 12. April 1995

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor

Der Stadtdirektor