

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde **Wietzen** diesen Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nehstehenden/verbleibenden/verbleibenden/örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Wietzen, den 19.06.95
gez. Sieling (Siegel) gez. Kirchhoff
Ratsvorsitzender Gemeindevorsteher
Wietzen, den 19. Juni 1995
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluss
Der Rat (Verwaltungsausschuss) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.07.94 ortsüblich bekannt gemacht.
Wietzen, den 19. Juni 1995
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Az. A III 45/94
Liegenschaftskarte: Flur 4 Maßstab: 1:1000
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 20.07.1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.)

Nienburg, den 08.08.1994
Katasteramt Nienburg
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung und Wirtschaftsförderung Nienburg / Weser, 01.02.1995
R UNGER

Öffentliche Auslegung

Der Rat (Verwaltungsausschuss) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 1.2.95 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als 1-erste-Halbzeitung im Amtsblatt der Gemeinde Wietzen beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.02.95 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 20.3.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Wietzen, den 19. Juni 1995
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat (Verwaltungsausschuss) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die ersuchte öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
den

Vereinfachte Änderung

Der Rat (Verwaltungsausschuss) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
den

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde **Wietzen** diesen Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nehstehenden/verbleibenden/verbleibenden/örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Wietzen, den 19.06.95
gez. Sieling (Siegel) gez. Kirchhoff
Ratsvorsitzender Gemeindevorsteher
Wietzen, den 19. Juni 1995
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluss
Der Rat (Verwaltungsausschuss) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.07.94 ortsüblich bekannt gemacht.
Wietzen, den 19. Juni 1995
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Az. A III 45/94
Liegenschaftskarte: Flur 4 Maßstab: 1:1000
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 20.07.1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.)

Nienburg, den 08.08.1994
Katasteramt Nienburg
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung und Wirtschaftsförderung Nienburg / Weser, 01.02.1995
R UNGER

Öffentliche Auslegung

Der Rat (Verwaltungsausschuss) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 1.2.95 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als 1-erste-Halbzeitung im Amtsblatt der Gemeinde Wietzen beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.02.95 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 20.3.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Wietzen, den 19. Juni 1995
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

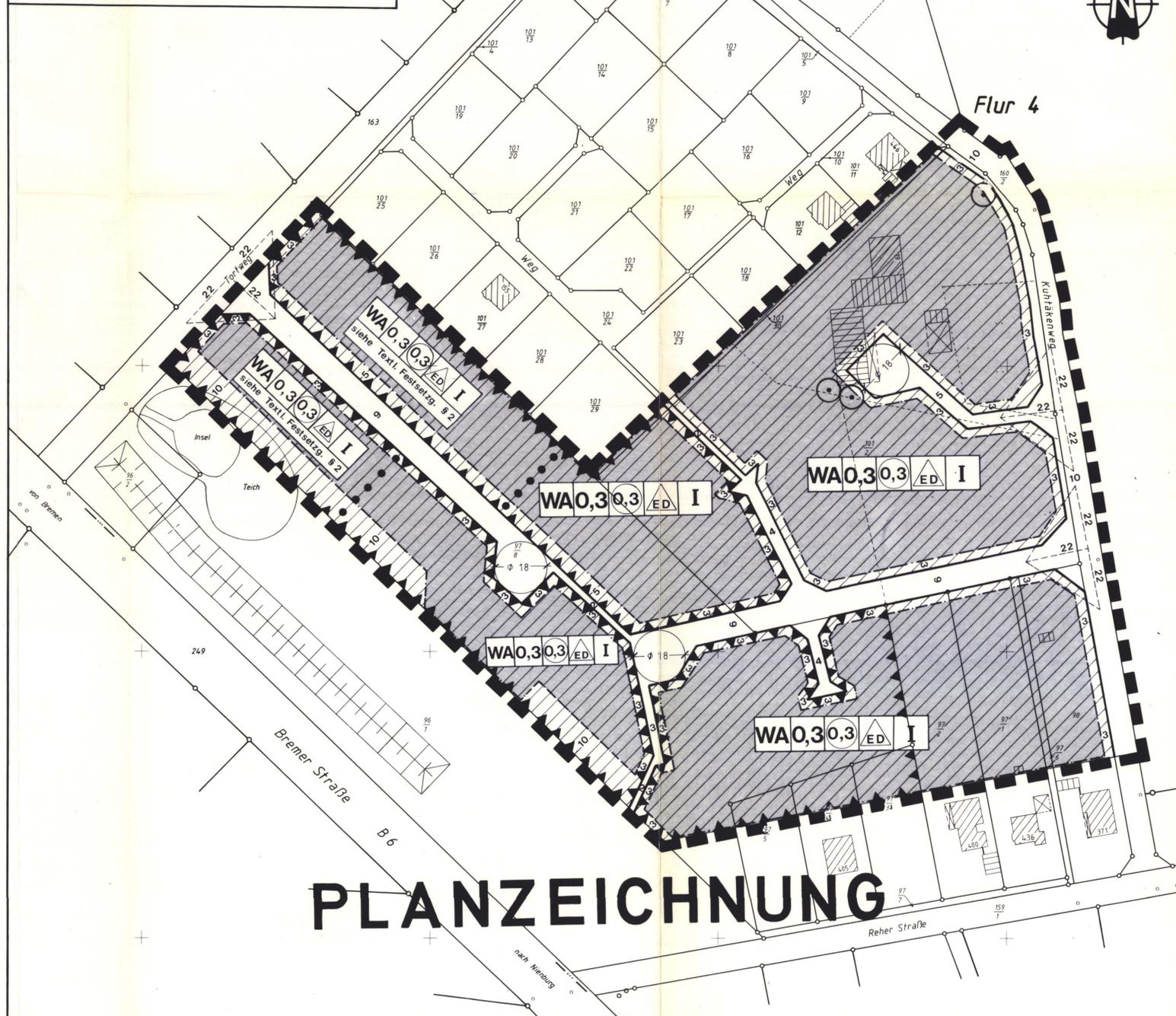
Der Rat (Verwaltungsausschuss) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die ersuchte öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
den

Vereinfachte Änderung

Der Rat (Verwaltungsausschuss) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
den

RECHTSGRUNDLAGEN

DAS BAUGESETZBUCH (BAU GB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08. 12. 1986 (BG BL. I. S. 2253).
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAU NVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. 01. 1990 (BG BL. I. S. 1321).
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PLAN ZV 90) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18. 12. 1990 (BG BL. I. S. 451).
DIE NIEDERSÄCHSISCHE GEMEINDERDUNG (NGO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22. 06. 1982 (NDS GV BL. S. 299).
DIE NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (N BAU O) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 06. 06. 1986 (NDS GV BL. S. 157).



PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

ED NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME

SONSTIGE PLANZEICHEN

- DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND DURCH GRAUE FOLIE ZUSÄTZLICH GEKENNZEICHNET.
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR12 „AM TORFWEG“
- SICHTDREIECK - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG § 1
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHADLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG § 3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- § 1 Innerhalb des Sichtdreiecks darf die Sicht in mehr als 0,80 m über Fahrbahn-oberkante beider Straßen nicht behindert werden.
- § 2 Der gekennzeichnete Bereich ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet, wobei tags der Beurteilungspegel von 55 dB (A) überschritten wird. Die Außenwohnanteile (Balkone, Terrassen, Loggien) sind deshalb so auszurichten, daß keine Sichtverbindung zur Bundesstraße 6 besteht.
- § 3 Der gekennzeichnete Bereich ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet, wobei nachts Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) erreicht werden. Die Aufenthaltsräume von Wohnräumen sind deshalb folgendermaßen auszustatten:
Außenbauteile Schalldämm - Maß ≥ 50 dB
Fenster, Terrassen- u. Balkontüren Schalldämm - Maß ≥ 25 dB

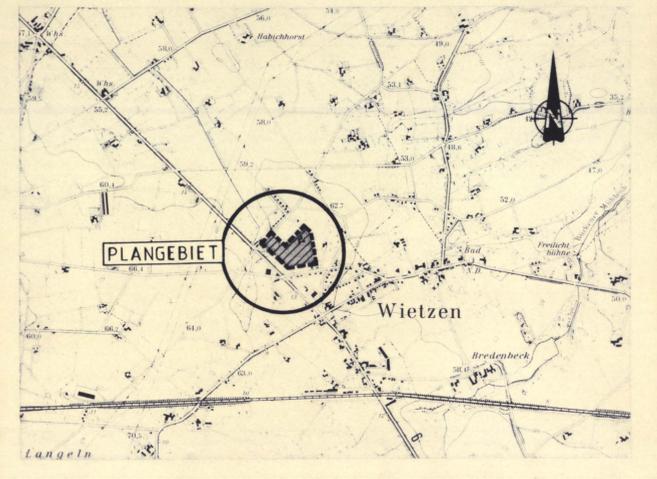
GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
§§ 56 und 97 NBAUO

- § 1 Außer für Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit mindestens 35° Dachneigung zulässig.
- § 2 Das Dachdeckungsmaterial muß im Farbton einem roten bis rotbraunen Ziegel entsprechen (Ral-Nr. 3000, 3002, 3016, 8004, 8012). Ausgenommen hiervon sind Gründächer oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- § 3 Die Außenwandflächen der Gebäude müssen mindestens zu 85% aus rotem Sichtmauerwerk bestehen (Ral - Nr. 3000, 3002, 3016, 8004, 8012).

Landkreis Nienburg / Weser
Gemeinde
WIETZEN
SAMTGEMEINDE MARKLOHE
Bebauungsplan Nr. 12

„AM TORFWEG“
- MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG -

Flur 4
Urschrift
Maßstab: 1:1000



PLANVERFASSER LANDKREIS NIENBURG/W DER OBERKREISDIREKTOR - AMT F. PLANUNG- UND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG-	BEARBEITET R UNGER GEZEICHNET A REWA Az. 61 - 621 - 21/036-1-2	STAND 01 02 1995
--	--	------------------