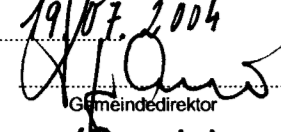
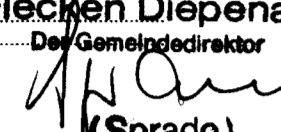


Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), in der jeweils gültigen Fassung, hat der Rat des Flecken Diepenau diesen Bebauungsplan Nr. 4 bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

19.07.2004

 (Sprado)
 Gemeindevorsteher


Der Rat / Verwaltungsausschuss 1) des Flecken Diepenau hat in seiner Sitzung am 22.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.07.2004 örtlich bekanntgemacht.

19.07.2004

 Flecken Diepenau
 Der Gemeindevorsteher
 (Sprado)

Planunterlage
 Kartengrundlage: Az.: L-4492/2000

Liegenschaftskarte
 Flecken Diepenau, Gemarkung Essern, Flur 39
 Maßstab: 1:1000

Veröffentlichung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichteigene, wirtschaftliche Zwecke nicht 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 Juli 2000). 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.

Vermessungs- und Katasterbehörde
 Nienburg (Weser)
 Nienburg, den 27.07.2004
 Im Auftrage

 (HOCKEMEYER)
 Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde ausgearbeitet vom Bauamt / Bauleitplanung des Landkreises Nienburg / Weser
 Nienburg / W., den 22.04.2004
 i.A. Hockemeyer
 (HOCKEMEYER)

Öffentliche Auslegung
 Der Rat / Verwaltungsausschuss 1) des Flecken Diepenau hat in seiner Sitzung am 07.05.2004 den Bebauungsplan Nr. 4 und die Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.05.2004 örtlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung haben vom 23.05.2004 bis 29.06.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

19.07.2004


 Flecken Diepenau
 Der Gemeindevorsteher
 (Sprado)

Satzungsbeschluss
 Der Rat des Flecken Diepenau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.07.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

19.07.2004

 Flecken Diepenau
 Der Gemeindevorsteher
 (Sprado)

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 21.08.2004 örtlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 4 ist damit am 21.08.2004 rechtsverbindlich geworden.

19.07.2004

 Flecken Diepenau
 Der Gemeindevorsteher
 (Sprado)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht 1) geltend gemacht worden.

den

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht 1) geltend gemacht worden.

den

1) Nichtzutreffendes streichen

den

den

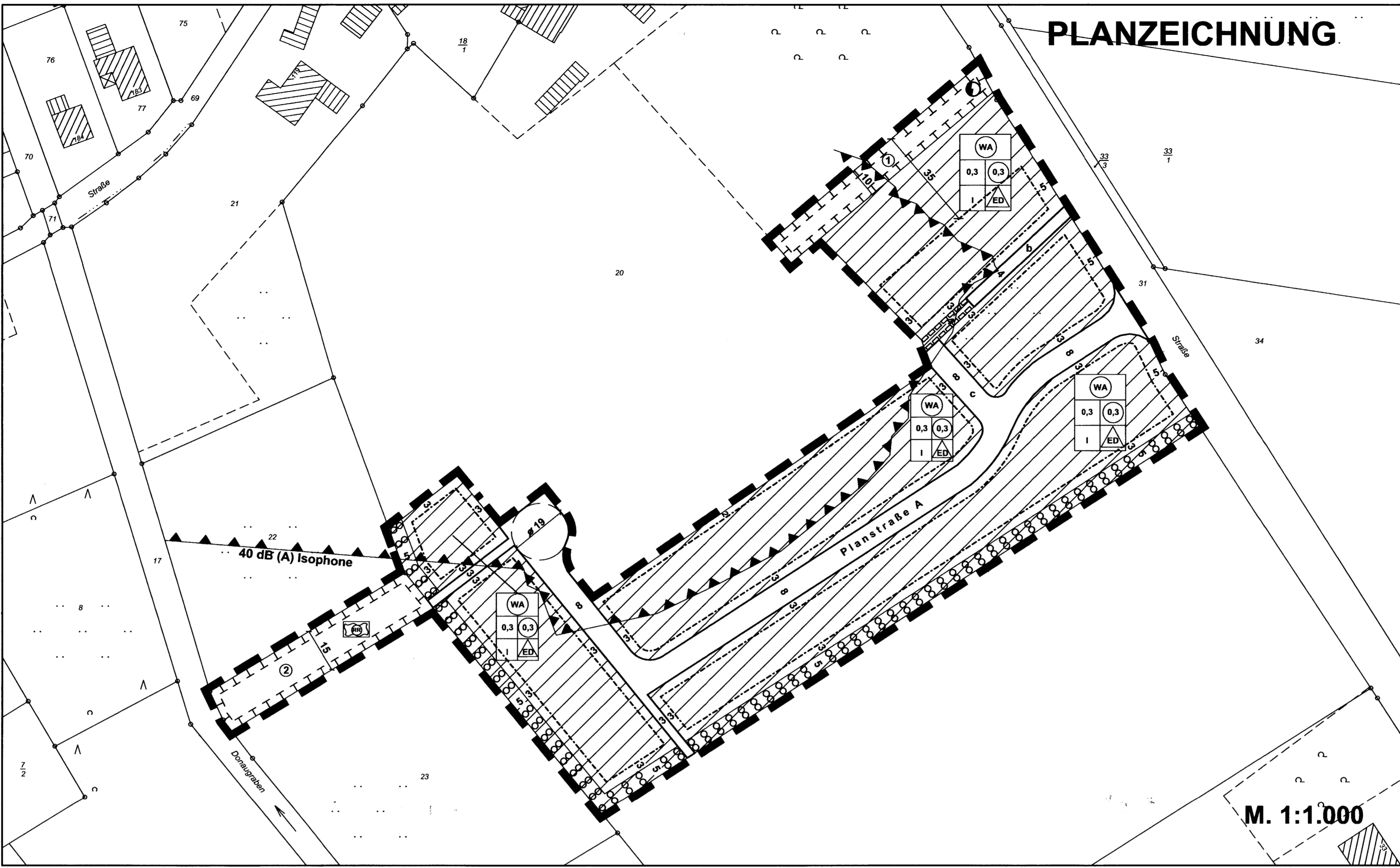
den

den

den

den


den

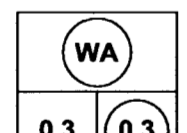


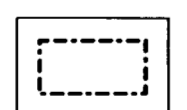
PLANZEICHNUNG


M. 1:1.000


PLANZEICHENERKLÄRUNG


Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 Nutzungsschablone:
 Art der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl GRZ : 0,3 (§ 19 BauNVO) - s. textl. Festsetzung, § 1
 Geschosflächenzahl GFZ als Höchstmaß: 0,3 (§ 20 BauNVO)
 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: I (§ 20 BauNVO)
 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

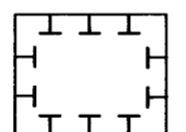
Baugrenzen
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

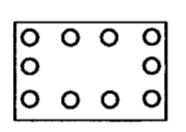
Verkehrsfläche
 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - siehe textliche Festsetzungen §§ 4 und 5

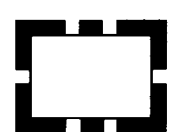
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

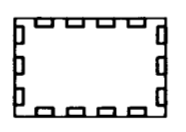
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 Regenwasserrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)


Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - siehe textliche Festsetzungen §§ 2 und 5

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - siehe textliche Festsetzungen §§ 3 und 5

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4 " Am Heidepark " (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - siehe textl. Festsetzung § 7

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO) nur bis zu 25 % überschritten werden.

§ 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist im Bereich (1) ein Waldrand anzulegen. In den ersten 5 m vor der vorhandenen Waldfläche ist eine dreireihige Hecke als Waldmantel zu entwickeln. Die Sträucher und Heister aus der nachfolgenden Liste sind mindestens in den Qualitäten 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm, zu pflanzen. Die einzelnen Arten sollen in Gruppen von etwa 5 bis 7 Stück bei einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,0 m gepflanzt werden. Der angrenzende 5 m breite Streifen zu den Gartengrundstücken ist als Krautsaum zu entwickeln und zu erhalten. Der Krautsaum ist alle 2 - 3 Jahre jeweils nach dem 30.09 zu schlegeln. Im Bereich (2) ist ein Regenrückhaltebecken naturnah als Erdbecken mit möglichst flachen Böschungsneigungen von jedoch mindestens 1 : 2 anzulegen. Die Uferlinie ist geschwungen auszubilden. Der Bodenaushub ist abzufahren. An der Nordseite sind einzelne heimische standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Die Eichengruppe im Westen ist zu erhalten und zu ergänzen. Das vorhandene Intensivgrünland ist der Sukzession zu überlassen.

Sträucher / Bäume: Eberesche (Sorbus aucuparia), Faulbaum (Frangula alnus), Hainbuche (Carpinus betulus), Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Sandbirke (Betula pendula), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna).

§ 3 Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein dreireihiger Pflanzstreifen anzulegen. Die Sträucher und Heister aus der folgenden Liste sind mindestens in den Qualitäten 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm, zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,0 m.

Sträucher / Bäume: Eberesche (Sorbus aucuparia), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hartriegel (Cornus mas), Haselnuss (Corylus avellana), Sandbirke (Betula pendula), Schlehe (Prunus spinosa), Stieleiche (Quercus robur), Weißdorn (Crataegus monogyna).

§ 4 Pflanzmaßnahmen Planstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 Unter Berücksichtigung von Grundstückszufahrten und ggf. erforderlicher Stellplätze sind im Bereich der Planstraße mindestens 8 hochstämmige Bäume aus der nachfolgenden Liste mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Die Baumscheibe soll eine Mindestgröße von 4 m² nicht unterschreiten.

Bäume: Feldahorn (Acer campestre 'Elsrijk'), Italiensche Eiche (Alnus cordata), Baumhasel (Corylus colurna), Esche (Fraxinus excelsior 'Atlas'), Gleditsie (Gleditsia triacanthos 'Skyline'), Chinesische Birne (Pyrus calleryana 'Chanticleer'), Säulen - Eiche (Quercus robur 'Fastigiata'), Winterlinde (Tilia cordata 'Greenspire'), Winterlinde (Tilia cordata 'Rancho').

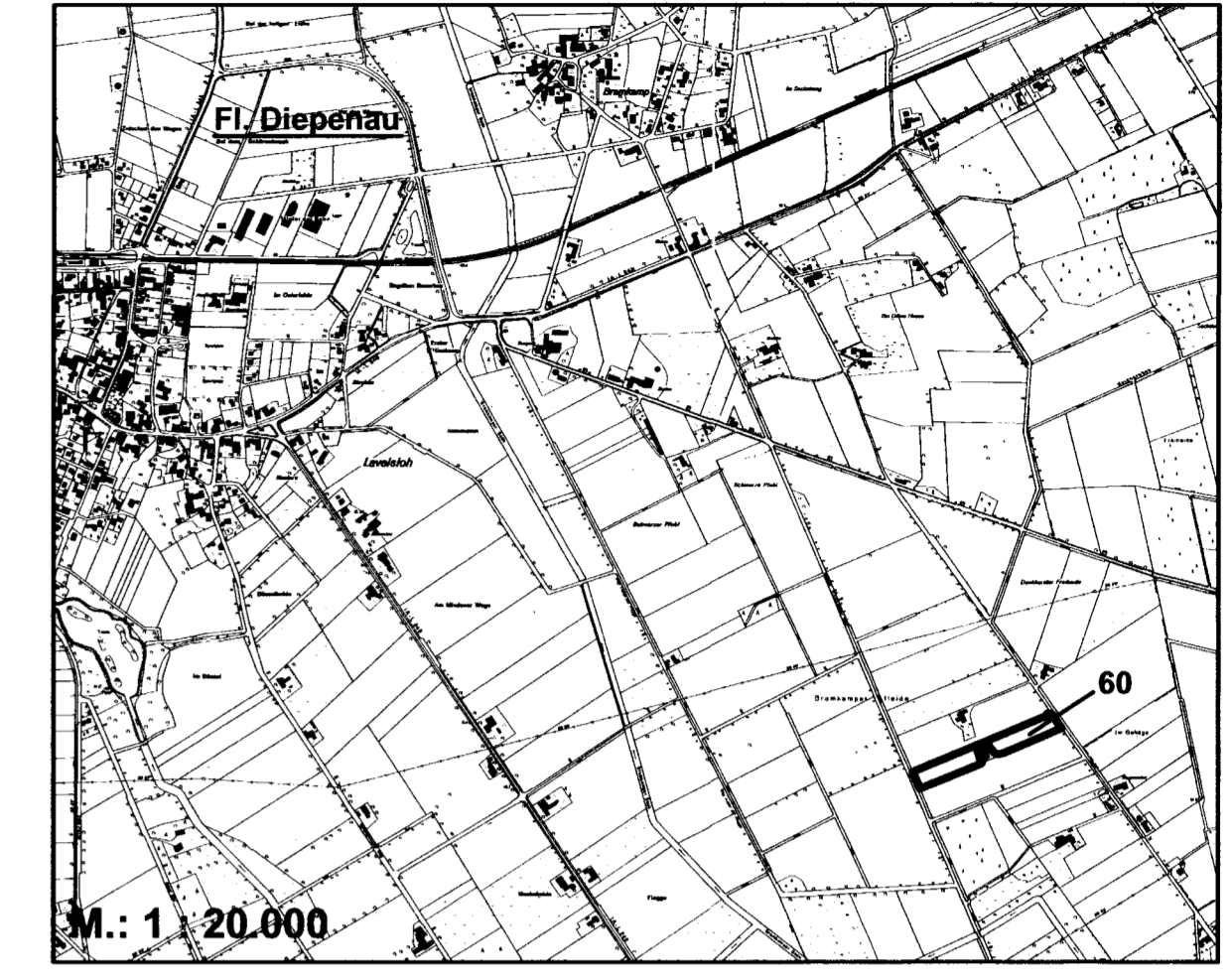
§ 5 Abgang und Erhaltung der Pflanzmaßnahmen
 Für alle Bepflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen §§ 2 - 4 gilt, dass bei Abgang Ersatz zu pflanzen ist, die Pflanzflächen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.

§ 6 Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Oberflächenwasser einschließlich anfallendem Wasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Das auf den Erschließungsstraßen anfallende Oberflächenwasser wird dem Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet zugeleitet.

§ 7 Lärmimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Im schalltechnisch vorbelasteten Bereich (max. 42 dB (A)) sind Schlafräume entweder auf der der Schallquelle (Landerberge Essern) abgewandten Seite anzuordnen oder es sind bei Schlafräumen, die in Richtung der Schallquelle liegen, an den Fensteröffnungen bauliche Schutzmaßnahmen in Form von schalldämmenden Zuluftelementen vorzusehen.

HINWEIS

Nr. 1 Externe Kompensation
 Folgende Kompensationsmaßnahme wird außerhalb des Plangebietes verwirklicht:
 Ein Teilbereich des Flurstückes 60 der Flur 37 der Gemarkung Diepenau (Lage siehe nachfolgende Übersichtskarte) wird in einer Größe von 4.730 m² mit dem Ziel " Anlage standortgerechter Feldgehölze " aufgewertet.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§ 1 GELTUNGSBEREICH
 Die Gestaltungsvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 " Am Heidepark "

§ 2 BESONDERE ANFORDERUNGEN
 Dächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszuführen. Nebengebäude und Wintergärten sind von dieser Regelung ausgenommen.

Landkreis Nienburg / Weser
 Flecken
DIEPENAU
 ORTSTEIL ESSERN
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
" AM HEIDEPARK "
 - MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG -
URSCHRIFT

