

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (mit örtlichen Bauvorschriften)
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Warmensen den nachstehenden Bebauungsplan beschlossen und die Planzeichnung und den nachstehenden Bescheid (Bescheid über die Festsetzung der Planzeichnung und der nachstehenden Bauvorschriften) beschlossen.

Verfahrensvermerk des Bebauungsplans
 Aufstellungsbefehl
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Planunterlage
 Kartengrundlage: Az. A III 33/96
 Gemeindung: WARMSEN
 Die Verfertigung 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).

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der GFL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Bremen.

Öffentliche Auslegung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.02.97 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und keine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (§ 3 Abs. 3 Satz 1 unter Hinweis i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

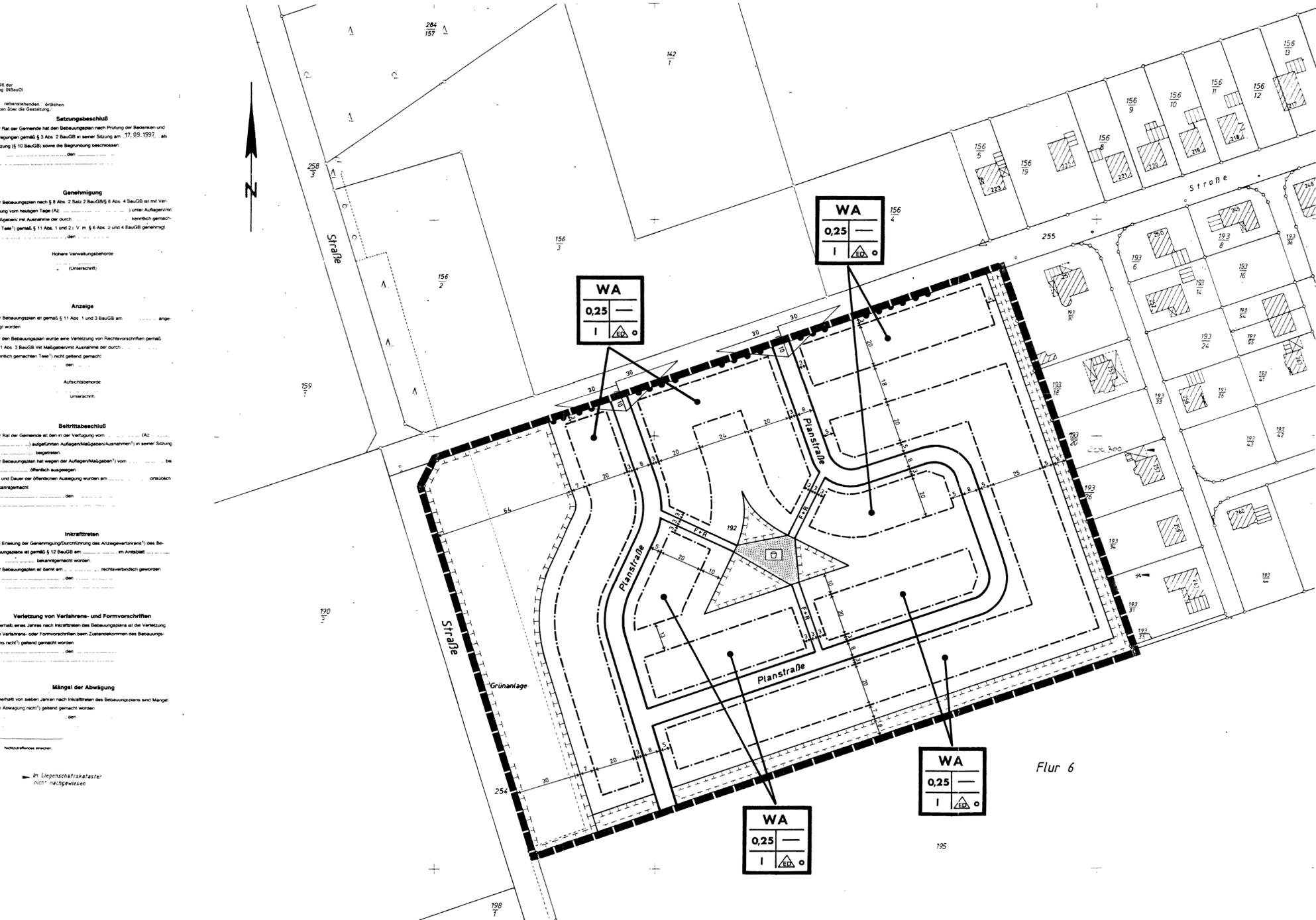
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem gesonderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Vereinfachte Änderung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem vereinfachten gesonderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

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

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

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,25 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0 Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 --- Baugrenze

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

— Straßenverkehrsflächen
 — Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F + R Fuß und Radweg
 • • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 - BauGB)

■ Grünfläche, öff.
 Zweckbestimmung:
□ Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 - BauGB)

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 - BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

HINWEIS
△ Sichtdreieck

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

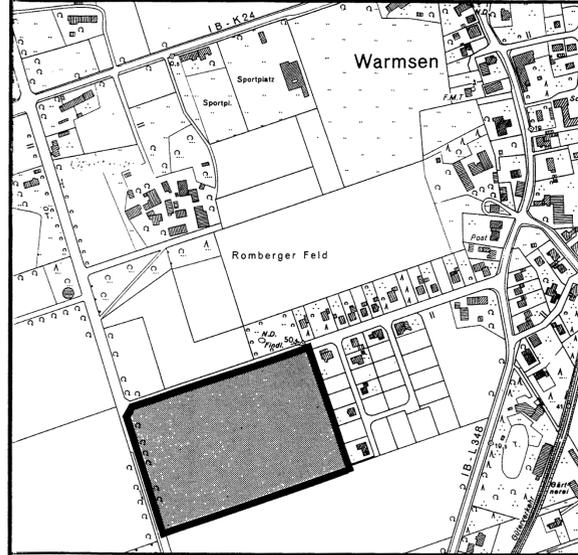
Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO gilt die nachfolgende örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Meierhof II“ in der Gemeinde Warmensen.

- Dächer
- Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer oder Krüppelwalddächer mit einem Neigungswinkel der Hauptdachflächen von 35° bis 45° zulässig.
- Als Material für die Eindeckung von Harddächern auf Hauptgebäuden sind nur Dachpfannen in den Farbblöhen rot bis rotbraun (entspricht RAL-Tönen 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015) zulässig. Dies gilt nicht für Wintergärten und verglaste Anbauten.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- Dächer von Nebengebäuden sind in gestalterischem Zusammenhang mit denen der jeweiligen Hauptgebäude auszuführen. Ausgenommen hiervon sind überdachten Stellplätze, Garagen und sonstige Nebengebäude, deren Grundfläche 15 m² nicht überschreitet.

Textliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung**
 - Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche 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) um bis zu 30 v. H. überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 - Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Einzel- und Doppelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Zu beseitigendes Oberflächenwasser ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den Grundstücken zu versickern, soweit es nicht in die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Westteil des Plangebietes abgeleitet wird.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist für die Befestigung der Flächen für Fuß- und Radwege ein wasserdurchlässiger Belag zu verwenden.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Süd- und Ostrand des Plangebietes eine freiwachsende Hecke aus Hainbuche, Stieleiche, Sandbirke und Eberesche sowie Hundrose, Faulbaum, Schwarzer Holunder, Salweide, Hartriegel, Gemeinem Schneeball und Hasel anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzqualitäten und Pflanzschemata sind an den in Kap. 6 der Eingriffsbeurteilung zu diesem Bebauungsplan dargelegten Vorgaben zu orientieren.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Je Grundstück sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluß der Bauarbeiten entweder ein hochstämmiger Laubbaum (Sandbirke, Stieleiche, Traubeneiche oder Eberesche) oder zwei Obstbäume (hochstämmige Apfel- oder Birnensorten) oder 5 Sträucher (Hundsrose, Schwarzer Holunder, Salweide, Hasel oder Hartriegel) außerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzqualitäten sind an den in Kap. 6 der Eingriffsbeurteilung zu diesem Bebauungsplan dargelegten Vorgaben zu orientieren.
 - Entlang der Planstraßen sind in Abständen von 15 m Stieleichen, Sandbirken, Ebereschen oder Winterlinde anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Je Planstraße sind Bäume einer Art zu verwenden. Die Pflanzqualitäten sind an den in Kap. 6 der Eingriffsbeurteilung zu diesem Bebauungsplan dargelegten Vorgaben zu orientieren.

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



LEITUNG
GEMEINDE WARMSEN
 Landkreis Nienburg
 Bebauungsplan Nr. 7
 „Meierhof II“
 mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung

Projekt-Leit.: Schwarz Bearb.: Schwarz Gez.: Koch Projekt-Nr.: 31001186-23 Datum: 02.97 Maßstab: 1 : 1.000

GFL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH
 28211 Bremen Friedrich-Mißler-Straße 42 Tel.: 0421/20326