

VERFAHRENSVERMERKE	
Präambel	Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.01.2005 bis einschließlich 23.02.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. den §§ 6 u. 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Binnen diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Steinlage" im Ortsteil Glissen, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.	Liebenau, den 29.11.2005 gez. Eisner
Liebenau, den 29.11.2005	Gemeindedirektor (L.S.)
gez. Schomburg	gez. Eisner
Bürgermeister (L.S.)	Gemeindedirektor
Kartengrundlage	Liebenau, den 29.11.2005 gez. Eisner
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Binnen, Gemarkung Glissen, Flur 2, Maßstab 1 : 1.000, Geschäftsnachweis L4-603/2004	Gemeindedirektor (L.S.)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 15.11.2004). 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. Das Verfahrensgebiet liegt in einem Bereich, für den ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt wird. Nach § 34 des Flurbereinigungsgesetzes dürfen Bauwerke nur mit Zustimmung des Amtes für Agrarstruktur errichtet, wesentlich verändert oder beseitigt werden.	Satzungsbeschluss
Vermessungs- und Katasterbehörde Nienburg Nienburg (Weser), - Katasteramt - Nienburg, den 24.11.2005	Der Rat der Gemeinde Binnen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.10.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.
gez. Scharnhorst	Liebenau, den 29.11.2005 gez. Eisner
Unterschrift (L.S.)	Gemeindedirektor (L.S.)
Aufstellungsbeschluss	Inkrafttreten
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.10.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Steinlage" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 BauGB in "Die Harke" vom 28.07.2006 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.
Liebenau, den 29.11.2005	Liebenau, den 05.09.2006 gez. Eisner
gez. Eisner	Gemeindedirektor (L.S.)
Gemeindedirektor (L.S.)	Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Öffentliche Auslegung	Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts keine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, keine beachtlich Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht eingestellt worden.
Der Rat der Gemeinde Binnen hat in seiner Sitzung am 13.12.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht.	Liebenau, den _____.200__
	Gemeindedirektor (L.S.)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,3 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**2.0 Wohnungen in Wohngebäuden** (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)  
Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

**3.0 Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Bei den Gebäuden innerhalb des Plangebietes darf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss nicht höher als 0,50 m über Gelände liegen. Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

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

**4.1 Maßnahmenfläche: Private Grünfläche-Feldgehölz**  
Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche Private Grünfläche - Feldgehölz sind Laubsträucher und -bäume anzupflanzen. Danach ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode (01.11. bis 15.04.) zwei Jahre nach Erstbezug des ersten Bauvorhabens auf dem Flurstück 3/3 durch den Träger der Maßnahme zu vollenden. Folgende Pflanzqualitäten sind einzuhalten:  
Laubsträucher:  
Pflanzdichte: pro 10m<sup>2</sup> festgesetzter Pflanzfläche 1 Strauch, Pflanzhöhe mind. 60-100 cm  
Laubbäume:  
Pflanzdichte: pro 200m<sup>2</sup> festgesetzter Pflanzfläche 1 Baum als Heister mit einem Leittrieb, Pflanzhöhe mind.200-250cm

**4.2 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern**  
Innerhalb der Pflanzstreifen ist pro 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens 1 Strauch anzupflanzen, Pflanzhöhe mind. 60-100 cm. Die Anpflanzungen sind ein Jahr nach Erstbezug des Bauvorhabens auf dem jeweiligen Grundstück durch den Träger der Maßnahme zu vollenden.

**4.3 Art der Bepflanzung**  
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzanpflanzungen gleicher Art und Anzahl zu ersetzen. Es sind nur Gehölze der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation(hpnV) zu verwenden. Dazu gehören Sträucher, wie z.B.: Brombeere (Rubus fruticosus agg.), Faulbaum (Frangula alnus), Ohr-Weide (Salix aurita), Asch-Weide (Salix cinerea), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus spp.), Holunder (Sambucus spp.), Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Obststräucher  
Bäume, wie z.B.: Stieleiche (Quercus robur), Birke (Betula), Zitterpappel (Populus tremula), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior), Hainbuche (Carpinus betulus), Obstbäume

**4.4 Befestigung von Oberflächen**  
Für die Befestigung von Stellplätzen sowie von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nur Baustoffe verwendet werden,  
- die nicht zu einer vollständigen Versiegelung des Bodens führen (wie z.B. Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrassen und vergleichbares) und  
- die keine nachteiligen Veränderung des Grundwassers bewirken (wie z.B. mineralische Baustoffe aus Primärbau- stoffen, geeignete, aufbereitete Recyclingbaustoffe).

**5.0 Oberflächenwasser** (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)  
Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. zu verdunsten. Zum Schutz des Grundwassers sind Schluckbrunnen und Schächte unzulässig.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 96 und 97 NBauO)

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Binnen gilt für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungs- planes Nr. 7 "Steinlage" im Ortsteil Glissen.

**§ 2 Fassaden**

**(1) Hauptgebäude**  
Bei allen Hauptgebäuden sind als Fassadenmaterialien zulässig:  
- roter bis rotbrauner bzw. rotunterer Ziegel und/oder  
- Holzfachwerk in Naturtönen.

**(2) Nebengebäude und landwirtschaftliche Betriebs- gebäude**  
Bei Nebengebäuden und landwirtschaftlichen Betriebs- gebäuden sind als Fassadenmaterialien zusätzlich zu Absatz (1) möglich:  
- rotes oder erdbräunes Material oder  
- Holz in Naturtönen.

**(3) Anbauten aus Glas**  
Anbauten aus Glas (z.B. Wintergarten) sind allgemein zulässig.

**(4) Farbtöne**  
Als Anhaltspunkte für die in Absatz (1) und (2) genannt- en Farbtöne rot, rot bis rotbraun bzw. rotunt und erd- braun gelten die in der nachfolgenden Tabelle aufge- listeten RAL-Farben:  
Farbreihen  
- rot:  
2001 -Rotorange, 3000 -Feuerrot, 3016 -Korallenrot  
- rot bis rotbraun bzw. rotunt:  
3003 -Robinrot, 3004 -Purpurrot, 3005 -Weinrot,  
3009 -Oxidrot, 3011 -Braunrot, 8015 -Kastanienbraun  
- erdbraun  
8004 -Kupferbraun, 8012 -Rotbraun,  
8016 -Mahagonibraun

**(5) Ausnahmen**  
Ausnahmen von Absatz 1 und 2 sind nur zulässig bei Ausbesserungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Gebäudebestand.

**§ 3 Dächer**

**(1) Dachneigungen**  
Dachneigungen von mindestens 35 Grad und mehr werden für alle Gebäude bzw. Gebäudeteile gefordert, wenn sie nicht einer der nachfolgenden Gruppen unter a), b) oder c) zuzuordnen sind:  
a) Dachneigungen von mindestens 15 Grad und mehr sind zulässig bei landwirtschaftlichen Betriebsge- bäuden und Nebengebäuden.  
b) Dachneigungen von weniger als 15 Grad sind zulässig bei Anbauten aus Glas (z.B. Winter- gärten) sowie untergeordneten Anbauten bis 50 m<sup>2</sup> Grundfläche, bei Garagen/ Carports und sonstigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.  
c) Dachaufbauten müssen eine Dachneigung von mindestens 10 Grad aufweisen.

**(2) Anordnung von Dachaufbauten/ Dachflächen- fenster/ Anlagen zur Energiegewinnung**  
a) Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. wie Solar- oder Photo- voltaikanlagen) haben zur Traufe und zum First immer einen Abstand von mindestens 2 Dachstein- reihen und zu den Giebelseiten einen Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und  
b) Dachaufbauten dürfen insgesamt pro Dachflächen- seite nicht mehr als 70 % der Trauflänge einnehmen.

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**M. 1:1.000**

**(3) Dacheindeckungen**  
a) Als Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig:  
- traditionelle Reet-Eindeckung oder  
- Tonpfannen bzw. Betondachsteine im Farbton rot bis rotbraun bzw. rotunt. Bezüglich der Farbge- bung gilt § 2 Abs. 4 entsprechend.  
Ausnahmen hiervon sind nur zulässig bei nachträg- lichen Dachaufbauten im Gebäudebestand und bei Instandsetzungsmaßnahmen von vorhandenen Dacheindeckungen, wenn die Maßnahme max. 50% der Dachfläche nicht übersteigt.  
b) Bei Nebengebäuden und landwirtschaftlichen Betri- ebsgebäuden - außer Fachwerkhäusern - sind auch andere Materialien zulässig, sofern sie die An- forderungen an die Farbgebung (gemäß § 2 Abs. 4 zu Farbton rot bis rotbraun bzw. rotunt) erfüllen. Darüber hinaus sind auch lichtdurchlässige Materi- alien zulässig.

**§ 4 Werbeanlagen**

(1) Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss ein- schließlich des Brüstungsbandes des ersten Ober- geschosses zu begrenzen.  
(2) Werbeanlagen dürfen nicht mehr als max. 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfäche der Fassadenflächen eines Gebäu- des überdecken.

**§ 5 Ordnungswidrigkeiten, Ersatzvornahmen**

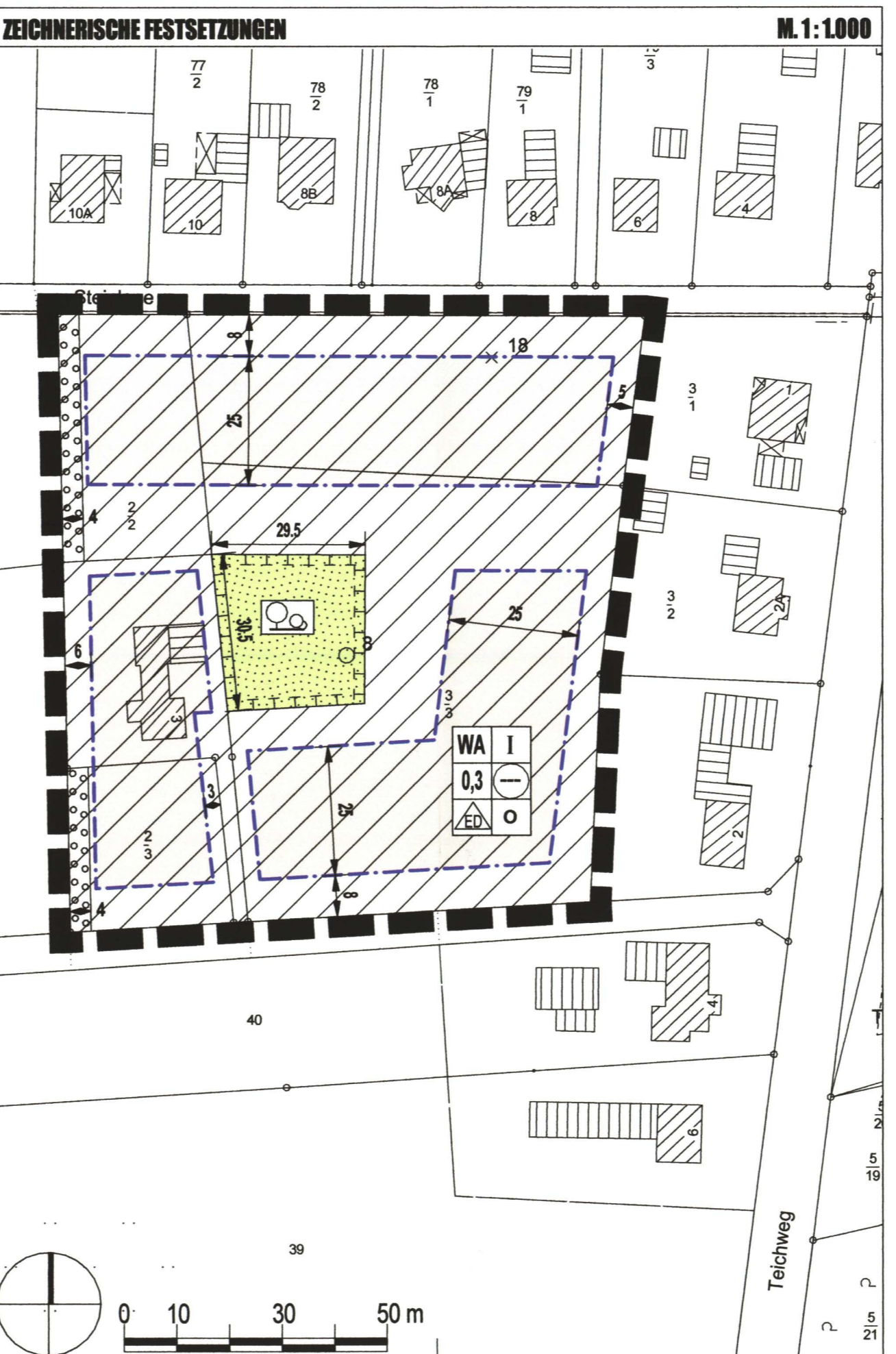
(1) Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unter- nehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaß- nahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.  
(2) Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann gemäß § 89 NBauO die zur Herstellung oder Sicherung rechtmäßiger Zustände im Sinne der §§ 2 bis 4 dieser Satzung erforderlichen Maßnahmen anord- nen. Bußgeldbehörde ist die zuständige Bauauf- sichtsbehörde.

**HINWEISE**

**Wasserschutzgebiet**  
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Liebenau II. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 20.02.1986 sind einzuhalten. Danach ist das Errichten von Neu- bauten in der Schutzzone III sowie die Abwasserbe- handlung, Abwasserverregnung und Versickerung von Abwasser in der Zone IIIB genehmigungspflichtig. Eine Ausnahme gilt jedoch für die Einleitung von Nieder- schlagswasser, das auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt. Somit bedarf im vorlie- genden Fall die Versickerung des Niederschlagswas- sers keiner Erlaubnis nach § 10 NWG.

**Rechtsgrundlage**  
Für die Festsetzungen der Satzung gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Flurbereinigungsverfahren**  
In dem Planbereich findet eine Flurbereinigung statt. Bei einer Veräußerung der Bauflächen ist zu berück- sichtigen, dass sich die Grund- und Eigentumsverhält- nisse möglicherweise noch ändern. Das Flurberei- nigungsverfahren und die möglichen Grundbuchän- derungen werden voraussichtlich erst 2006 abgeschlos- sen sein.



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WA** Allgemeines Wohngebiet - WA

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ) (Höchstmaß)  
**I** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

**O** offene Bauweise  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Baugrenze** überbaubare Grundstücksfläche

**GRÜNFLÄCHEN**

**private Grünfläche** Zweckbestimmung:  
**Feldgehölz**

**FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

**Fläche m für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

**Maßnahmenfläche**

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**Grenze des räumlichen Geltungs- bereiches des Bebauungsplanes**

# GEMEINDE BINNEN - OT GLISSEN

Ausschnitt aus DK5      Übersichtskarte

## BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "Steinlage"

### mit Örtlicher Bauvorschrift

DATUM	STAND
11.05.2005	§ 10 BauGB Satzung

Planungsbüro Petersen - Am Uhrturm 1-3 - 30519 Hannover - Tel. 0511 - 838 73 62