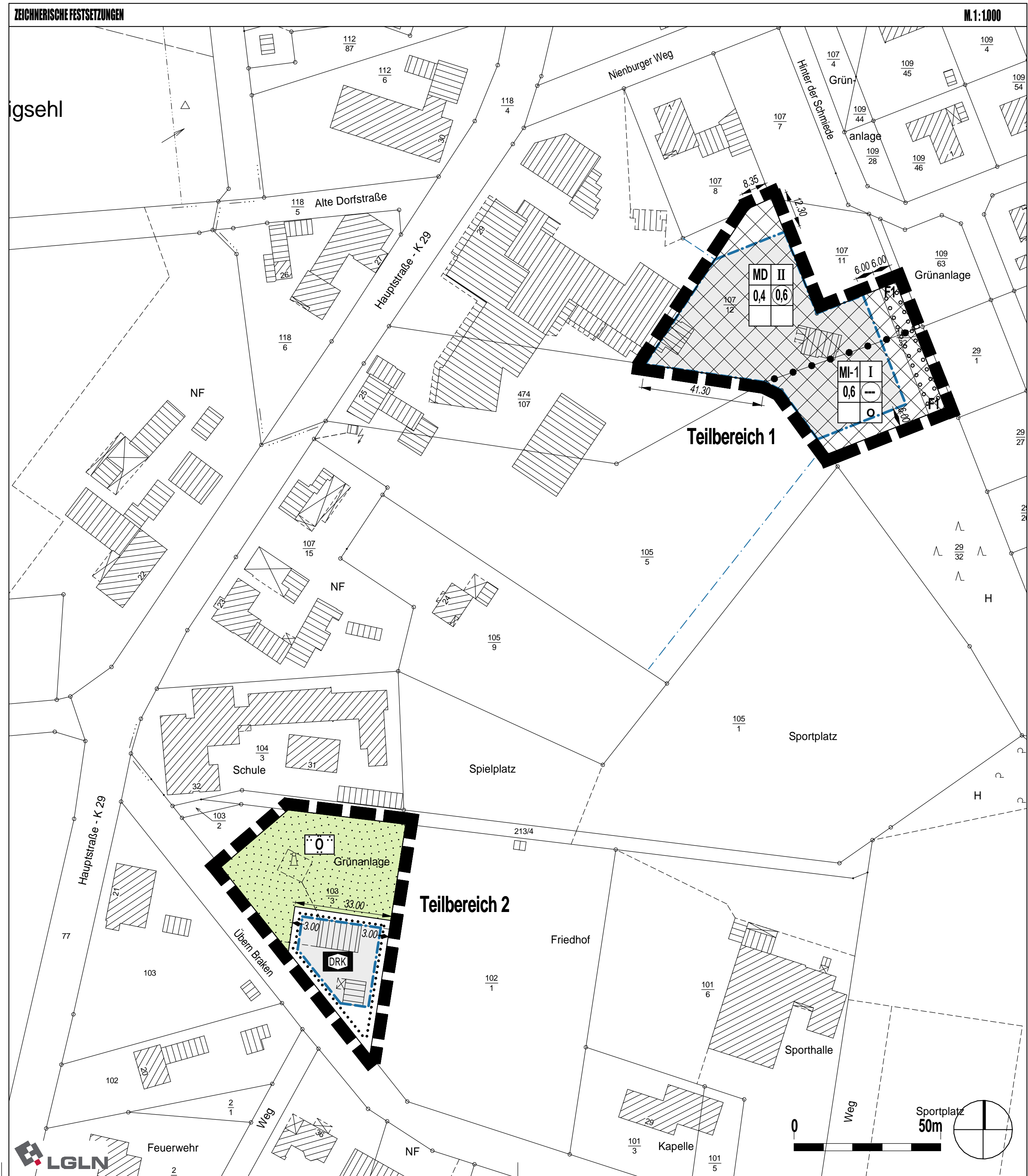


VERFAHRENSVERMERKE	
Präambel Der Rat der Gemeinde Pennigsehl hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ortsmitte-Ost" Teilplan B, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlage hierfür sind die § 1 Abs. 3, § 10 Abs. 1 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) - Art. 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechtes vom 17.12.2010 (NDS. GVBl. S. 576 vom 23.12.2010), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung. Der Bebauungsplan wurde gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.	Beteiligung der Öffentlichkeit Der Rat der Gemeinde hat in der Sitzung am 08.06.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beschluss wurde am 09.08.2013 in "Die Harke" ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 19.08.2013 bis einschließlich 18.09.2013 öffentlich ausgelegen. Liebenau, den 02.05.2017 gez. Eisner Gemeindedirektor Walter Eisner
Liebenau, den 02.05.2017	Erneute Beteiligung Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.12.2013 nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB eine erneute, eingeschränkte Beteiligung des Bebauungsplanes gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB beschlossen. Diese wurde vom 13.04.2016 bis zum 17.05.2016 durchgeführt. Die Beteiligung der von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 12.04.2016. Liebenau, den 02.05.2017 gez. Eisner Gemeindedirektor Walter Eisner
gez. Eisner Gemeindedirektor	gez. Lesemann Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.08.2009 und 08.06.2010 gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 30.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Liebenau, den 02.05.2017	Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 4a Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 21.02.2017 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zugestimmt. Liebenau, den 02.05.2017 gez. Eisner Gemeindedirektor Walter Eisner
gez. Eisner Gemeindedirektor Walter Eisner	Rechtsverbindlichkeit Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.05.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Nienburg Nr. 2 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten. Liebenau, den 15.05.2017 gez. Eisner Gemeindedirektor Walter Eisner
Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, M 1:1.000 Quelle: Auszug aus der DHK des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, LGLN, Regionaldirektion Sulingen - Katasteramt Nienburg, Az: L4-146/2010 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 12.05.2010). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung Nds. Regionaldirektion Sulingen - Katasteramt Nienburg - Verden Nienburg, den 06.04.2017	Verletzung von Vorschriften Innerhalb von einem Jahr seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden. Liebenau, den ____ 20__
i.A. gez. Sabrina Franke Unterschrift	Siegel Gemeindedirektor

HINWEISE	
Ersatzmaßnahmen Für den Bebauungsplan Nr. 4 "Ortsmitte-Ost" Teilplan B wurden Ersatzmaßnahmen in Form von - Umwandlung einer monotonen Laubholzstruktur in einen naturnahen Laubwald und - Anlegung einer naturnahen Strauch-Baum-Hecke auf Flächen in der Gemeinde Pennigsehl/Orsteil Hesterberg-Mainsche, Gemarkung Hesterberg, Teilstück des Flurstückes 52, Flur 17, erforderlich. Die Absicherung erfolgte über einen städtebaulichen Vertrag. Dieser Vertrag behält weiterhin seine Gültigkeit.	Nachrichtliche Übernahme - Wasserschutzgebiet Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung befindet sich vollständig in der Schutzzone III A des durch Verordnung vom 20.02.1986 festgesetzten Wasserschutzgebietes Liebenau II/Blockhaus. Die Trinkwasserschutzgebietsverordnung und die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) sind zu beachten. (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Altlastenverdacht Der Teilbereich 1 des Geltungsbereiches ist im Kataster als Altlastenverdachtsfläche 256-405-5042 geführt. Sollten sich im gesamten Planbereich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.	Rechtsgrundlagen Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten: - das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), - die Bauverordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

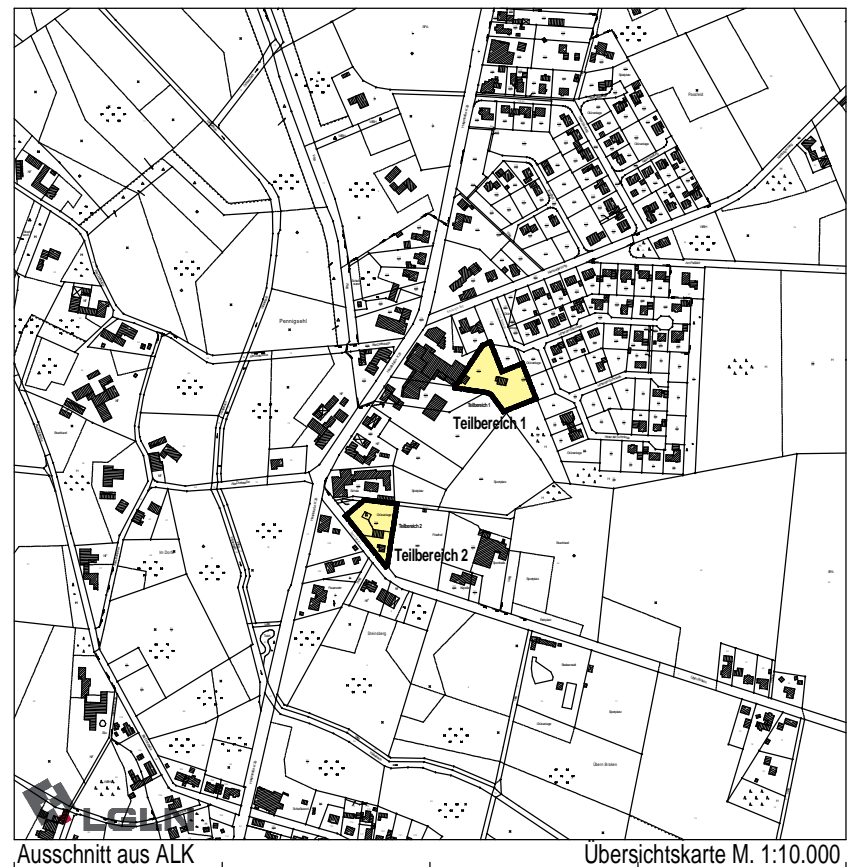
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
A - Bestandteile der 1. Änderung Bestandteile der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 4 "Ortsmitte-Ost", Teilplan B sind im räumlichen Geltungsbereich des Teilbereiches 1 die zeichnerischen Festsetzungen - zur Baugrenze und zur überbaubaren Grundstücksfläche und im räumlichen Geltungsbereich des Teilbereiches 2 die zeichnerischen Festsetzungen - zur Fläche für Gemeinbedarf - Deutsches Rotes Kreuz - DRK - - zur Baugrenze und zur überbaubaren Grundstücksfläche - zur öffentlichen Grünfläche - Parkanlage	B - Inkrafttreten der 1. Änderung Mit dem Inkrafttreten dieser 1. Änderung werden die unter "A - Bestandteile der 1. Änderung" aufgeführten zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ortsmitte-Ost", Teilplan B der Gemeinde Pennigsehl unwirksam, soweit sie durch den räumlichen Geltungsbereich dieser 1. Änderung überlagert werden. (§ 1 Abs. 8 BauGB)

Hinweise zur Darstellung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ortsmitte-Ost", Teilplan B	
Die Wiedergabe der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ortsmitte-Ost", Teilplan B, die nicht Bestandteil der 1. Änderung sind und deshalb weiterhin rechtskräftig bleiben, erfolgt lediglich zur Information und zum besseren Verständnis des städtebaulichen Kontextes. Die zeichnerischen Festsetzungen, die nicht Bestandteil der 1. Änderung sind, sind in der Planzeichenerklärung unter folgender Überschrift zusammengefasst: "KEIN BESTANDTEIL DER 1. ÄNDERUNG SIND." Zu den textlichen Festsetzungen, die nicht Bestandteil der 1. Änderung sind, gehören:	2.5 Artenliste der Gehölze <i>Die unter Ziffer "2.0 Grünordnung" aufgeführten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Soweit textlich nicht anders festgesetzt, sind ausschließlich Laubgehölze der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV) und Obstgehölze zulässig. Bei Pflanzung sind folgende Mindestanforderungen einzuhalten:</i> - für Bäume: Heister, Höhe 3,0 - 3,5 m - für Sträucher: Höhe 0,6 - 1,0 m <i>Zur heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpNV) gehören Gehölze wie z.B.:</i> Bäume: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Birke (Betula), Buche (Fagus sylvatica), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Kastanien (Aesculus hippocastanum), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Obstbäume aller Sorten Sträucher: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Hartrieegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster (Ligustrum vulgare), Salweide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum opulus und Viburnum lantana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Obststräucher aller Sorten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB) 2.6 Oberflächenbefestigung <i>Bei der Oberflächenbefestigung von Stellplätzen und von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind nur solche Materialien zu verwenden, die nicht zu einer vollständigen Versiegelung der befestigten Flächen führen, wie z.B. Pflasterung mit mindestens 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 2.7 Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers <i>Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind auf den jeweiligen Grundstücken geeignete Flächen vorzuhalten, auf denen das gesamte auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser versickern bzw. verdunsten kann.</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 2.8 Humoser Oberboden <i>Der humose Oberboden ist vor sämtlichen Bauausführungen gesondert aufzunehmen, abseits vom Baubetrieb geordnet zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten gleichmäßig auf den verbliebenen Freiflächen auszubringen.</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 3.0 Mischgebiet - MI-1 <i>In dem mit MI-1 gekennzeichneten Mischgebiet sind Wohnungen unzulässig.</i> (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO) 4.0 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen <i>Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den Baugebieten MI, MI-1 und MD nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</i> (§ 12 Abs. 6 BauNVO) 5.0 Nachrichtliche Übernahme <i>Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich vollständig in der Schutzzone III A des durch Verordnung vom 20.02.1986 festgesetzten Wasserschutzgebietes Liebenau II/Blockhaus. Die Trinkwasserschutzgebietsverordnung und die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) sind zu beachten.</i> (§ 9 Abs. 6 BauGB)
1.0 Höhe baulicher Anlagen <i>Die Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFF) darf maximal 0,5 m über Geländeoberkante liegen. Die Geländeoberkante ist definiert durch die Oberkante Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.</i> (§ 18 Abs. 1 BauNVO) 2.0 Grünordnung 2.1 Ausgleichsmaßnahmen <i>Alle Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB dienen der Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft.</i> (§ 9 Abs. 1a BauGB) 2.2 Zuordnung der Pflanzmaßnahmen <i>Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind bei allen Baumaßnahmen, durch die eine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt (z.B. Gebäude, Garage, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO), pro 50 m² neu versiegelter Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum (Heister) oder pro 10 m² Neuversiegelung mindestens 4 Sträucher anzupflanzen. Führt die Baumaßnahme nicht zu einer vollständigen Bodenversiegelung (z.B. durch Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), sind nur 50 % der in Satz 1 geforderten Pflanzmaßnahmen zu erfüllen. Die Anpflanzungen sind auf dem jeweiligen Grundstück zu realisieren. Die Pflanzmaßnahmen werden, soweit sie innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen erfolgen, auf die für die Pflanzflächen geltenden Anpflanzungen angerechnet.</i> (§ 9 Abs. Nr. 20 und 25 a BauGB) 2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - "F1" <i>Die mit "F 1" festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpNV) im Pflanzraster von höchstens 2 x 2 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind auf dem jeweiligen Grundstück spätestens in der Pflanzperiode (Oktober - Mai) 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes abzuschließen.</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - "F2" <i>Die mit "F 2" festgesetzten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern im Pflanzraster von höchstens 2 x 2 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode (Oktober - Mai) 4 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes abzuschließen.</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG	KEIN BESTANDTEIL DER 1. ÄNDERUNG SIND:
Baugrenzen - Baugrenze - überbaubare Grundstücksfläche	Art der baulichen Nutzung MD Dorfgebiet MI-1 Mischgebiet - MI-1 (siehe Textliche Festsetzungen)
Flächen für Gemeinbedarf DRK Fläche für Gemeinbedarf - Deutsches Rotes Kreuz - DRK -	Maß der baulichen Nutzung 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) II Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze -
Grünflächen öffentliche Grünfläche - Parkanlage	Bauweise O offene Bauweise
Sonstige Planzeichen Umgrünung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung bestehend aus den Teilbereichen 1 und 2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - F1 (siehe Textliche Festsetzungen)

GEMEINDE PENNIGSEHL



Behauungsplan Nr. 4 "Ortsmitte-Ost", Teilplan B 1. Änderung

(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

ABSCHRIFT

