

VERFAHRENSVERMERKE											
Präambel		Vervielfältigungsvermerke		Planunterlage		Planverfasser		Aufstellungsbeschluss		Öffentliche Auslegung	
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bau-gesetzbuches (BauGB) i.V.m. den §§ 56, 97 und 98 NBauO und den §§ 6 u. 40 der Niedersäch-sischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Binnen diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Bergstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Ortlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.		Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000 Gemeinde Binnen, Gemarkung Binnen, Flur 7, 8, 9 Geschäfts-nachweis: L-4-559/2000	Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nichtgewerbliche Zwecke vervielfältigt werden. (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.1998, Nds. GVBl. S. 86).	vollständig nach (Stand vom August 2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.	Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Petersen - ppb, Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover.	Hannover, den 16.06.2003	Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.10.1999 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan sowie die Ortliche Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2002 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.	Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.	Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wird nach § 10 BauGB in "Die Harke" vom 12.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Liebenau, den 08.07.2003		Nienburg (Weser) - Katasteramt -	Nienburg, den 04.07.2003				Liebenau, den 08.07.2003	Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht.	Liebenau, den 08.07.2003	Liebenau, den 08.07.2003	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- oder Fornvorschriften beim Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.
gez. Schomburg	gez. i.V. Korte	Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze	gez. Büter (Vermessungsoberamtsrat)	gez. S. Petersen	gez. i.V. Korte	gez. i.V. Korte	gez. i.V. Korte	gez. i.V. Korte	gez. i.V. Korte	gez. i.V. Korte	Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Bürgermeister (L.S.)	Gemeindedirektor	(Unterschrift)	(Dienstsiegel)	Planverfasser	Gemeindedirektor	Gemeindedirektor	Gemeindedirektor	Gemeindedirektor	Gemeindedirektor	Gemeindedirektor	Liebenau, den _____
											Gemeindedirektor (L.S.)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)	
\$ 1 Geltungsbereich	Die örtliche Bauvorschrift gilt für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.
\$ 2 Fassaden	
§ 2.1 Hauptgebäude	Bei allen Hauptgebäuden sind als Fassadenmaterialien zulässig: - rotbrauner bzw. rotunter Ziegel und/ oder Holzrahmen in Naturtonen.
§ 2.2 Nebengebäude und landwirtschaftliche Betriebsgebäude	Bei Nebengebäuden und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden sind als Fassadenmaterialien zusätzlich zu Absatz (1) möglich: - rotes oder erdbraunes Material oder Holz in Naturtonen.
§ 2.3 Anbauten aus Glas	Anbauten aus Glas (z.B. Wintergarten) sind allgemein zulässig.
§ 2.4 Farbtöne	Als Anhaltspunkte für die in Absatz 1 und 2 genannten Farbtöne rot, rot bis rotbraun bzw. rotunter und erdbraun gelten die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten RAL-Farben:
Farbreihe rot: 3001 - Rotorange 3000 - Feuerrot 3016 - Korallenrot	Farbreihe erdfarben: 8004 - Kupferbraun 8012 - Rotbraun 8016 - Mahagonibraun
Farbreihe rot bis rotbraun bzw. rotunter: 3003 - Robinrot 3004 - Purpurrot 3005 - Weinrot	Farbreihe oxidrot: 3009 - Oxidrot 3011 - Braunrot 8015 - Kastanienbraun
§ 2.5 Ausnahmen	Ausnahmen von Absatz 1 und 2 sind nur zulässig bei Ausbesserungs- und Instandsetzungmaßnahmen im Gebäudebestand.
§ 3 Dächer	
§ 3.1 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 Betriebsgebäuden und Nebengebäuden.
b)	Dachneigungen von weniger als 15 Grad sind zulässig bei Anbauten aus Glas (z.B. Wintergärten) sowie untergeordneten Anbauten bis 50 m Grundfläche, bei Garagen/ Carports und sonstigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
c)	Dachaufbauten müssen eine Dachneigung von mindestens 10 Grad aufweisen.
§ 3.2 Anordnung von Dachaufbauten / Dachflächen-	tenster / Anlagen zur Energiegewinnung
a)	Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. wie Solar- oder Photovoltaikanlagen) haben zur Traufe und zum First immer einen Abstand von mindestens 2 Dachsteinreihen und zu den Giebelseiten einen Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und
b)	Dachaufbauten dürfen insgesamt pro Dachflächenseite nicht mehr als 70 % der Trauflänge einnehmen.
§ 3.3 Dacheindeckungen	
(a)	Als Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig: - traditionelle Reet-Eindeckung oder Tonpfannen bzw. Betondachsteine im Farbton rot bis rotbraun bzw. rotunter. Bezüglich der Farbgebung gilt § 2 Abs. 4 entsprechend.
Ausnahmen hierfür sind nur zulässig bei nachträglichen Dachaufbauten im Gebäudebestand und bei Instandsetzungsmaßnahmen von vorhandenen Dacheindeckungen, wenn die Maßnahme max. 50 % der Dachfläche nicht übersteigt.	
b)	Bei Nebengebäuden und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden - außer Fachwerkhäusern - sind auch andere Materialien zulässig, sofern sie die Anforderungen an die Farbgebung (gem. § 2 Abs. 4 zu Farbton rot bis rotbraun bzw. rotunter) erfüllen. Darüber hinaus sind auch lichtdurchlässige Materialien zulässig.
§ 4 Werbeanlagen	
§ 4.1	Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss einschließlich des Brüstungsbandes des ersten Obergeschosses zu begrenzen.
§ 4.2	Werbeanlagen dürfen nicht mehr als max. 2 m² Ansichtsfäche der Fassadenflächen eines Gebäudes überdecken.

HINWEISE	
RECHTSGRUNDLAGE	Für die Festsetzungen des B-Planes gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
BODENDENKMÄL	Da in der nächsten Nähe bereits Bodendenkmäler bekannt sind, ist mit weiteren Funden zu rechnen. Deshalb sind die Schutzbestimmungen des NDschG zu beachten.
VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER	Dort wo eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist, erfolgt die Absicherung von externen Versickerungsflächen durch städtebauliche Verträge mit den betroffenen Grundstückseigentümern.
KOMPENSATION DES EINGRIFFE IM MD - A	Für das Dorfgebiet MD - A werden externe Kompen-sationsmaßnahmen erforderlich. Die Absicherung erfolgt über städtebaulichen Vertrag o. vergleichbares.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten des Eigentümers des westlich angrenzenden Flurstückes 46 zu belasten. Innerhalb dieser Fläche ist angrenzend an die Bergstraße ein geeigneter Standplatz für den Zeitraum der Hausmüll-Abholung vorzusehen.

2. Private Grünfläche - Grünlandbrache (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die private Grünfläche - Grünlandbrache der natürlichen Sukzession zu überlassen und nur max. 2x pro Jahr zu mähen. Die Maßnahme dient der Kompensation des Eingriffes in dem Baugebiet MD-B.

3.1 MD-B - Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb des mit MD-B gekennzeichneten Dorfgebiets ist pro angefangene 50 m² versiegelbarer Grundstücksfläche mind. 1 Baum (Heister 2,5-3,0m) anzupflanzen. Die Maßnahme dient der Kompensation des Eingriffes in dem Baugebiet MD-B.

3.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die Maßnahmen dienen der Kompensation des Eingriffes in dem Baugebiet MD - A: F1-Innerhalb der mit F1 gekennzeichneten Fläche ist pro 2 m² Pflanzfläche mindestens ein Strauch anzupflanzen.

3.3 Umgrenzung von Flächen zum Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
F3-Der Gehölzbestand innerhalb der mit F3 gekennzeichneten Fläche ist zu erhalten. Bei Abgang ist er durch mindestens einen Strauch pro 2 m² Pflanzfläche zu ersetzen. Für notwendige Zufahrten kann der Gehölzstreifen auf einer Länge von 3m pro Grundstück unterbrochen werden.

3.4 Art und Qualität der Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB)
Die geforderten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend den jeweiligen Pflanzanforderungen zu ersetzen. Es sind nur Gehölze der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpNv) zu verwenden. Die Sträucher müssen bei Pflanzung eine Höhe von 60 cm bis 100 cm aufweisen. Zu der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpNv) gehören Gehölze wie z.B.: Ahorn (Acer), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster (Ligustrum vulgare), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Schneeball (Viburnum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Feldahorn (Acer campestre), Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Hartriegel (Cornus sanguinea), Büschelrose (Rosa multiflora), Obststräucher: Eiche (Quercus robur), Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Obstbäume

