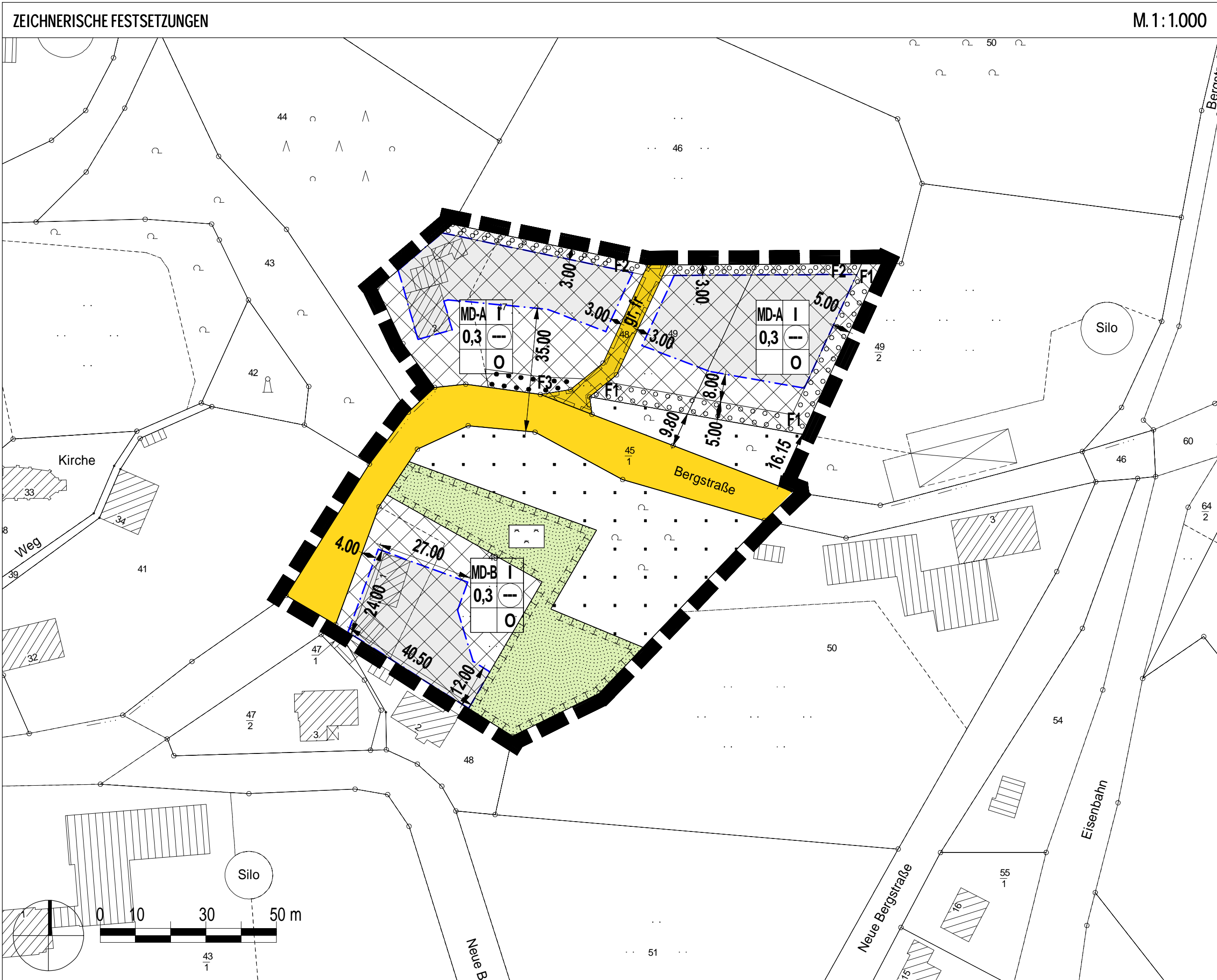


VERFAHRENSVERMERKE									
<p>Präambel</p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bau-gesetzbuches (BauGB) i.V.m. den §§ 56, 97 und 98 NBauO und den §§ 6 u. 40 der Niedersäch-sischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Binnen diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Bergstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.</p> <p>Liebenau, den 08.07.2003</p> <p>gez. Schomburg                      gez. i.V. Korte Bürgermeister (L.S.)              Gemeindedirektor</p>	<p>Vervielfältigungsvermerke</p> <p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000 Gemeinde Binnen, Gemarkung Binnen, Flur 7, 8 Geschäftsnachweis: L-4-559/2000</p> <p>Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Ka-tas-terbehörden vervielfältigt und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nichtgewerbliche Zwecke vervielfältigt wer-den. (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermes-sungsund Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.1998, Nds. GVBl. S. 86).</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegen-schaftskatasters und weist die städtebaulich bedeut-samen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze</p>	<p>vollständig nach (Stand vom August 2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Vermessungs- und Katasterbehörde Nienburg (Weser) - Katasteramt -</p> <p>Nienburg, den 04.07.2003</p> <p>gez. Bülter (Vermessungsoberramtsrat) (Unterschrift)                      (Dienstsiegel)</p>	<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausge-arbeitet vom Planungsbüro Petersen - pbp, Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover.</p> <p>Hannover, den 16.06.2003</p> <p>gez. S. Petersen Planverfasser</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.10.1999 die Aufstellung dieses Bebauungs-planes beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Liebenau, den 08.07.2003</p> <p>gez. i.V. Korte Gemeindedirektor                      (L.S.)</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.02.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffent-liche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB be-schlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begrün-dung haben vom 02.09.2002 bis 02.10.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Liebenau, den 08.07.2003</p> <p>gez. i.V. Korte Gemeindedirektor                      (L.S.)</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan sowie die Örtliche Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2002 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.</p> <p>Liebenau, den 08.07.2003</p> <p>gez. i.V. Korte Gemeindedirektor                      (L.S.)</p>	<p>Rechtsverbindlichkeit</p> <p>Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 BauGB in "Die Harke" vom 12.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.</p> <p>Liebenau, den 16.07.2003</p> <p>gez. i.V. Korte Gemeindedirektor                      (L.S.)</p>	<p>Verletzung von Vorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zu-standekommen nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Liebenau, den _____._____</p> <p>Gemeindedirektor                      (L.S.)</p>	<p>Abwägungsmangel</p> <p>Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Liebenau, den _____._____</p> <p>Gemeindedirektor                      (L.S.)</p>

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56,97 und 98 NBauO)			
<p>§ 1 Geltungsbereich</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift gilt für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.</p> <p>§ 2 Fassaden</p> <p>§ 2.1 Hauptgebäude Bei allen Hauptgebäuden sind als Fassadenmateria-lien zulässig: - roter bis rotbrauner bzw. rotbunter Ziegel und/ oder - Holzfachwerk in Naturtönen.</p> <p>§ 2.2 Nebengebäude und landwirtschaftliche Betriebsgebäude Bei Nebengebäuden und landwirtschaftlichen Betriebs-gebäuden sind als Fassadenmaterialien zusätzlich zu Absatz (1) möglich: - rotes oder erdbraunes Material oder - Holz in Naturtönen.</p> <p>§ 2.3 Anbauten aus Glas Anbauten aus Glas (z.B. Wintergarten) sind allgemein zulässig.</p> <p>§ 2.4 Farböne Als Anhaltspunkte für die in Absatz 1 und 2 genannten Farböne rot, rot bis rotbraun bzw. rotbunt und erdbraun gelten die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten RAL-Farben:</p> <table><tr><td>Farbreihe rot: 2001 - Rotorange 3000 - Feuerrot 3016 - Korallenrot</td><td>Farbreihe erdfarben: 8004 - Kupferbraun 8012 - Rotbraun 8016 - Mahagonibraun</td></tr></table> <p>Farbreihe rot bis rotbraun bzw. rotbunt: 3003 - Robinrot 3004 - Purpurrot 3005 - Weinrot</p> <p>§ 2.5 Ausnahmen Ausnahmen von Absatz 1 und 2 sind nur zulässig bei Ausbesserungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Gebäudebestand.</p> <p>§ 3 Dächer</p> <p>§ 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:</p> <p>a) Dachneigungen von mindestens 15 Grad und mehr sind zulässig bei landwirtschaftlichen Betriebs-gebäuden und Nebengebäuden.</p>	Farbreihe rot: 2001 - Rotorange 3000 - Feuerrot 3016 - Korallenrot	Farbreihe erdfarben: 8004 - Kupferbraun 8012 - Rotbraun 8016 - Mahagonibraun	<p>b) Dachneigungen von weniger als 15 Grad sind zulässig bei Anbauten aus Glas (z.B. Winter-gärten) sowie untergeordneten Anbauten bis 50 m² Grundfläche, bei Särgen/ Carports und sonstigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.</p> <p>c) Dachaufbauten müssen eine Dachneigung von mindestens 10 Grad aufweisen.</p> <p>§ 3.2 Anordnung von Dachaufbauten / Dachflächen-fenster / Anlagen zur Energiegewinnung</p> <p>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</p> <p>b) Dachaufbauten dürfen insgesamt pro Dachflächen-seite nicht mehr als 70 % der Trauflänge einneh-men.</p> <p>§ 3.3 Dacheindeckungen</p> <p>(a) Als Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig:</p> <p>- traditionelle Reet-Eindeckung oder - Tonplatten bzw. Betondachsteine im Farbton rot bzw. rotbraun bzw. rotbunt. Bezüglich der Farbge-bung gilt § 2 Abs. 4 entsprechend.</p> <p>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.</p> <p>b) Bei Nebengebäuden und landwirtschaftlichen Betri-ebisgebäuden - außer Fachwerkhäusern - sind auch andere Materialien zulässig, sofern sie die Anforderungen an die Farbgebung, gemäß § 2 Abs. 4 zu Farbton rot bis rotbraun bzw. rotbunt) erfüllen. Darüber hinaus sind auch lichtdurchlässige Materia-lien zulässig.</p> <p>§ 4 Werbeanlagen</p> <p>§ 4.1 Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss einschließ-lich des Brüstungsbandes des ersten Obergeschosses zu begrenzen.</p> <p>§ 4.2 Werbeanlagen dürfen nicht mehr als max. 2 m² An-sichtsfläche der Fassadenflächen eines Gebäudes überdecken.</p>
Farbreihe rot: 2001 - Rotorange 3000 - Feuerrot 3016 - Korallenrot	Farbreihe erdfarben: 8004 - Kupferbraun 8012 - Rotbraun 8016 - Mahagonibraun		

HINWEISE	
<p><b>RECHTSGRUNDLAGE</b> 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).</p> <p><b>BODENDECKMALE</b> Da in der nächsten Nähe bereits Bodendenkmalunde bekannt sind, ist mit weiteren Funden zu rechnen. Deshalb sind die Schutzbestimmungen des NDSchG zu beachten.</p>	<p><b>VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER</b> 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.</p> <p><b>KOMPENSATION DES EINGRIFFES IM MD - A</b> Für das Dorfgebiet MD - A werden externe Kompen-sationsmaßnahmen erforderlich. Die Absicherung erfolgt über städtebaulichen Vertrag o. vergleichbares.</p>

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
<p><b>1.0 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</b> Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten des Eigentümers des westlich angrenzenden Flurstückes 46 zu belas-ten. Innerhalb dieser Fläche ist angrenzend an die Bergstraße ein geeigneter Standplatz für den Zeitraum der Hausmüll-Abholung vorzusehen.</p> <p><b>2.0 Private Grünfläche - Grünlandbrache (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 BauGB)</b> Spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten des Be-bauungsplanes ist die private Grünfläche - Grün-landbrache der natürlichen Sukzession zu über-lassen und nur max. 2x pro Jahr zu mähen. Die Maßnahme dient der Kompensation des Eingriffes in dem Baugebiet MD-B.</p> <p><b>3.1 MD-B - Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</b> Innerhalb des mit MD-B gekennzeichneten Dorfge-bietes ist pro angefangene 50 m² versiegelbarer Grundstücksfläche mind. 1 Baum (Heister 2,5-3,0m) anzupflanzen. Die Maßnahme dient der Kompen-sation des Eingriffes in dem Baugebiet MD-B.</p> <p><b>3.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)</b> Die Maßnahmen dienen der Kompensation des Ein-griffes in dem Baugebiet MD - A.</p> <p>F1-Innerhalb der mit F1 gekennzeichneten Fläche ist pro 2 m² Pflanzfläche mindestens ein Strauch anzupflanzen.</p> <p>F2-Innerhalb der mit F2 gekennzeichneten Fläche sind pro 2 m² Pflanzfläche mindestens ein Strauch und pro angefangene 50 m² Pflanzflä-che mind. 1 Obstbaum anzupflanzen.</p> <p><b>3.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)</b> F3-Der Gehölzbestand innerhalb der mit F3 ge-kennzeichneten Fläche ist zu erhalten. Bei Abgang ist er durch mindestens einen Strauch pro 2 m² Pflanzfläche zu ersetzen. Für notwen-dige Zufahrten kann der Gehölzstreifen auf einer Länge von 3m pro Grundstück unterbro-chen werden.</p> <p><b>3.4 Art und Qualität der Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB)</b> Die geforderten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend den jewei-ligen 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.: Sträucher: Ahorn (Acer), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster (Ligustrum vulgare), Pfaffen-hütchen (Euonymus europaea), Schneeball (Vibur-num), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Feldahorn (Acer campestre), Feisen-birne (Amelanchier lamarckii), Hartriegel (Cornus sanguinea), Büschelrose (Rosa multiflora), Obst-sträucher Bäume: Eiche (Quercus robur), Buche (Fagus silvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Obstbäume</p> <p><b>4.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</b> Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
	Dorfgebiet
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	
o	offene Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
<b>Verkehrsflächen</b>	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b>	
	Private Grünfläche - Grünlandbrache
	Fläche für Wald
<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	
	Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungs-bereiches des Bebauungsplanes
	Mit Geh- und Fahrrechten zu belas-tende Fläche
gr	Gehrecht zugunsten des Eigentümers des westlich angrenzenden Flurstü-ckes 46
fr	Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des westlich angrenzenden Flurstü-ckes 46

GEMEINDE BINNEN		LANDKREIS NIENBURG						
<p>Landesvermessung + Geobasisinformation Niedersachsen - DGK5 Übersichtskarte</p>								
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "Bergstraße"								
(mit Örtlicher Bauvorschrift)								
<table><tr><th>DATUM</th><th>STAND</th><th>ÄNDERUNG</th></tr><tr><td>16.12.2002</td><td>§ 10 BauGB</td><td>Satzung - Urschrift / Ausfertigung</td></tr></table> <p>Planungsbüro Petersen - Am Uhrturm 1-3 - 30519 Hannover - Tel. 0511 - 838 73 62</p>	DATUM	STAND	ÄNDERUNG	16.12.2002	§ 10 BauGB	Satzung - Urschrift / Ausfertigung		
DATUM	STAND	ÄNDERUNG						
16.12.2002	§ 10 BauGB	Satzung - Urschrift / Ausfertigung						