

VERFAHRENSSVERMERKE

Präambel	Vervielfältigungsvermerke	Planverfasser	Aufstellungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreter	Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften	Mängel der Abwägung
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 des Flecken Binnen diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Die Schneede", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift - ÖbauV als Satzung beschlossen.	Kartengrundlage Liegenschaftskarte: Gemeinde Binnen, Gemarkung Bühren, Flur 3, Maßstab 1 : 1.000 Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene nicht gewerbliche Zwecke gem. § 13 (4) NVerwKatG gestattet. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2000, AZ: VI - 240/2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Petersen, Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover Hannover, den 07.03.2001	Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.06.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Bebauungsplan-Nr. 4 "Die Schneede" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.06.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Bebauungsplan-Nr. 4 "Die Schneede" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB am 20.06.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Bebauungsplan-Nr. 4 "Die Schneede" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.06.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Bebauungsplan-Nr. 4 "Die Schneede" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Innenalster im Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften bei der Gemeinde Binnen nicht erfolgt.	Innenalster im Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften bei der Gemeinde Binnen nicht erfolgt.
gez. Schomburg Bürgermeister (L.S.)	gez. Bomhoff Gemeindedirektor	gez. S. Petersen (Planverfasser)	gez. Bomhoff Gemeindedirektor (L.S.)	gez. Bomhoff Gemeindedirektor (L.S.)	gez. Bomhoff Gemeindedirektor (L.S.)	gez. Bomhoff Gemeindedirektor (L.S.)	gez. Bomhoff Gemeindedirektor (L.S.)	gez. Bomhoff Gemeindedirektor (L.S.)
Katasteramt Nienburg (L.S.)	Katasteramt Nienburg (L.S.)							

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

<h2>1.0 Baugebiet</h2> <h3>1.1 Art der Nutzung</h3> <p>In den Allgemeinen Wohngebiet - WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen unzulässig. Dies sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen. <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO</p> <h3>1.2 Grundstücksgrößen</h3> <p>Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 1.000 m² aufweisen.</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB</p>	<h3>2.5 "f2"</h3> <p>Auf den mit "f2" gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang von Einzelpflanzen die Nachpflanzung mit Gehölzen gleicher Art und in gleicher Anzahl vorzunehmen.</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB</p>
<h2>2.0 Grünordnung</h2> <h3>2.1 Ausgleichsmaßnahmen</h3> <p>Alle Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB dienen der Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft.</p> <p>§ 8a BNatSchG</p>	<h3>2.6 Grundstückszufahrten</h3> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen "Die Schneede" und "Immenweg" sind innerhalb der mit "f1" und "f2" festgesetzten Pflanzstreifen Unterbrechungen für Grundstückszufahrten bis maximal 5 m Länge pro Grundstück zulässig. Die dadurch verlorene Pflanzfläche ist an anderer Stelle auf dem Grundstück im Verhältnis 1 : 1 anzulegen.</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>
<h3>2.2 Zuordnung der Pflanzmaßnahmen</h3> <p>Die in den nachfolgenden Festsetzungen geforderten Pflanzmaßnahmen sind vorzunehmen, wenn eine Versiegelung des Bodens durch eine Baumaßnahme auf dem Grundstück erfolgt.</p> <p>Die Anpflanzungen sind durch den Träger der Baumaßnahme durchzuführen und auf dem jeweiligen Grundstück innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen entlang der Grundstücksgrenzen zu realisieren.</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>	<h3>2.7 Art der Bepflanzung</h3> <p>Für die unter 2.0 Grünordnung genannten Anpflanzungen sind, soweit keine anderen Textlichen Festsetzungen getroffen wurden, ausschließlich Laubgehölze der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) und Obstgehölze zulässig, wie z.B.:</p> <p>Sträucher: Ahorn (Acer), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holunder (Sambucus), Liguster (Ligustrum vulgare), Schneeball (Viburnum), Weißdorn (Crataegus monogyna), Obststräucher aller Sorten</p> <p>Bäume: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Birke (Betula), Buche (Fagus sylvatica), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Kastanien (Aesculus hippocastanum), Vogelkirsche (Prunus avium), Salweide (Salix caprea), Stieleiche (Quercus robur), Obstbäume aller Sorten</p> <p>Hinsichtlich der Pflanzenqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten: Sträucher: 60 - 100 cm Höhe Bäume: Hochstamm; ca. 12 cm Stammumfang,</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>
<h3>2.3 "f1"</h3> <p>Innerhalb der mit "f1" festgesetzten Pflanzflächen ist eine Bepflanzung mit Laubgehölz von</p> <ul style="list-style-type: none"> - mindestens 4 Sträuchern pro 1fm Pflanzfläche und - 1 Baum (Hochstamm) je angefangene 500 m² Grundstücksfläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. <p>Bei Abgang von Einzelpflanzen ist die Nachpflanzung mit Gehölzen gleicher Art und in gleicher Anzahl vorzunehmen.</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>	<h3>2.8 Pflanzzeitpunkt</h3> <p>Die Festsetzungen über die Bepflanzungen unter "2.0 Grünordnung" sind spätestens in der Pflanzperiode (Oktober bis April) zwei Jahre nach Baubeginn abzuschließen. Die aufgeführten Mindestanforderungen hinsichtlich der Pflanzenqualität sind einzuhalten.</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT - ÖBauV

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1.0 DACH

§ 1.1 Hauptfistrichtung

Pro Gebäude ist nur eine Hauptfistrichtung zulässig.

§ 1.2 Dachform, Dachneigung

Es dürfen nur symmetrisch geneigte Dächer mit mindestens 35 Grad Dachneigungen errichtet werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind:

- Anbauten aus Glas (wie z.B. Wintergärten),
- Erker, Zwerkgiebel
- überdachte Stellplätze, Garagen (gemäß § 12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gemäß § 14 BauNVO), wenn ihre Grundflächen kleiner als 50 m² sind.

§ 2.0 MATERIALIEN UND FARBEN

§ 2.1 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind nur Ton- oder Betondachsteine im Farbton "rot" zu verwenden.

§ 2.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäuden sind zu mindestens 85 % in Sichtmauerwerk mit dem Farbton "rot" zu erstellen. Fassadenöffnungen werden in die Berechnungen nicht mit einbezogen.

§ 2.3 Ausnahmen

Ausnahmen von den § 2.1 und § 2.2 sind zulässig bei:

- Wintergärten und verglasten Vorbauten,
- untergeordneten Gebäudeteilen,
- Anlagen, die der Energieeinsparung oder Energiegewinnung dienen,
- überdachten Stellplätzen, Garagen (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gem. § 14 BauNVO) mit einer geringeren Dachneigung als 15 Grad, wenn ihre Grundfläche kleiner als 50 m² ist.

§ 2.4 Farbton "rot"

Für den festgesetzten Farbton "rot" sind nur Farben zu verwenden, die sich in den Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR einfügen:

- 3000 (feuerrot),
- 3002 (karminrot),
- 3016 (korallenrot),
- 8012 (rotbraun).

HINWEIS

Rechtsgrundlagen

Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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).

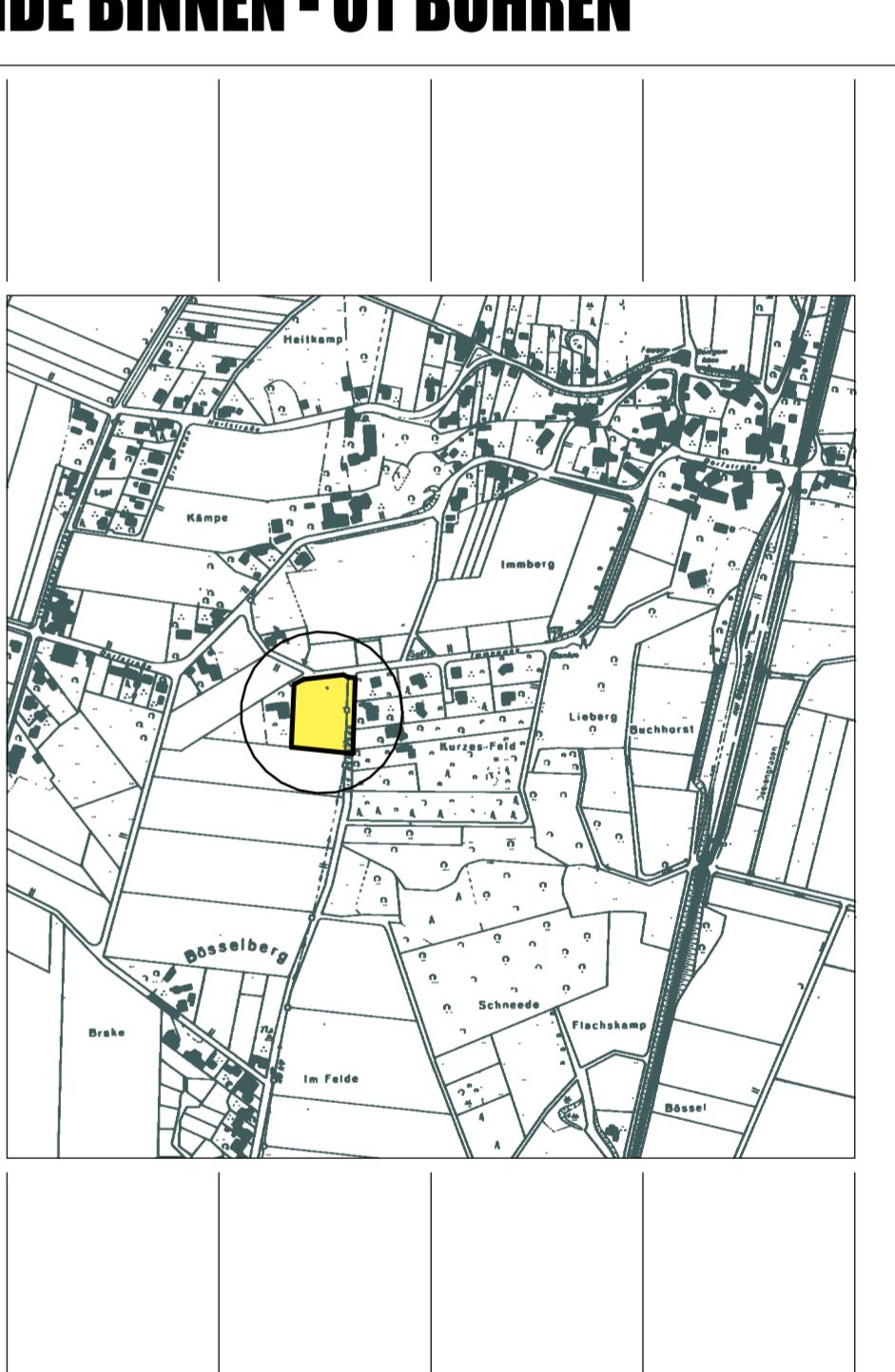
CHENERKLÄRUNG

ULICHEN NUTZUNG	
Allgemeines Wohngebiet	
AULICHEN NUTZUNG	
Grundflächenzahl (GRZ)	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
BAUGRENZEN	
Offene Bauweise	
nur Einzelhäuser zulässig	
Baugrenze	
überbaubare Grundstücksfläche	
LÄCHE	
Straßenverkehrsfläche	
ER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, UND ZUR ENTWICKLUNG VON LANDSCHAFT	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	
ANZEICHEN	
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Müllsammelplatz	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	
Grenze des räumlichen Geltungs- bereiches des Bebauungsplanes	

RECHTE FESTSETZUNGEN

This architectural site plan illustrates a building foundation and its surroundings. The foundation is marked with labels f1 and f2, and a central area is labeled M. A legend box contains the text 'WA I', '0,3', '---', 'O', and 'E'. Various dimensions are indicated: 3.00, 5.00, 5.00, 3.00, 3.00, 3.00, 3.50, 3.00, 12.00, and 2.00. Reference lines include a dashed blue line and a horizontal blue line. A yellow vertical column with black dots is located on the right side. The plan also shows a road labeled 'Weg' with a slope of 149/6, and other labels like 106/7, 106/6, 106/1, 156/2, 151, 149/1, and 149/2. A scale bar at the bottom left indicates 50 meters.

EMEINDE PINNEN OT RÜHREN



BAUUNGSPLAN NR. 4

Schneede"

örtlicher Bauvorschrift ÖBauV

Deutscher Bauvorschrift - DBauV