

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS.3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 6 U.40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DES FLECKENS LIEBENAU DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "HAFERLANDSKAMP", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:

LIEBENAU, DEN 12.09.1996

GEZ. KÄSTNER GEZ. BOMHOF
BÜRGERMEISTER (L.S.) GEMEINDEDIREKTOR

VERFAHRENSVERMERKE

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE:
RAHMENFLURKARTE
FLUR 22 / GEMARKUNG LIEBENAU
MASSTAB 1 : 1000

ERLAUBNISVERMERK: DIE VERVIELFÄLTIGUNG
IST NUR FÜR EIGENE NICHTGEWERBLICHE
ZWECKE GEM. § 13(4), § 9(1) NR. 4 NVermKatG GE-
STATTET.

DER PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT
DES LIEGENDSCHAFTSKASTERS UND WEIST DIE
STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SO-
WIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄN-
DIG NACH (STAND VOM 19.). SIE IST HIN-
SICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN
UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH
EINWANDFREI. DIE NEUZUBILDENDEN GRENZEN
LASSEN SICH EINWANDFREI IN DIE ÖRTLICHKEIT
ÜBERTRAGEN.

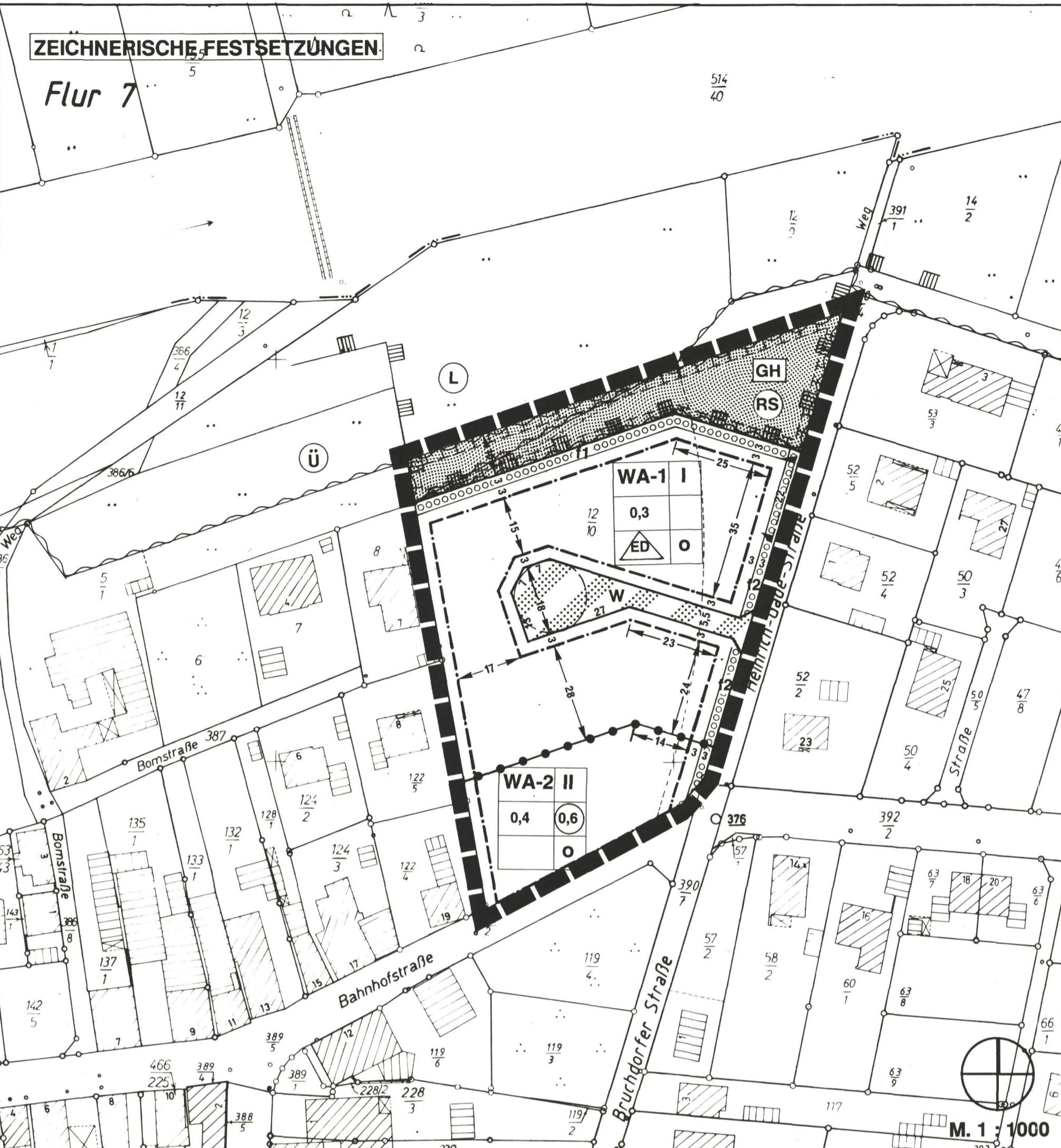
NIENBURG, DEN 19.
KATASTERAMT NIENBURG

(UNTERSCHRIFT) (L.S.)

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DES FLECKENS HAT DEN BEBAUUNGS-
PLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND AN-
REGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB IN SEI-
NER SITZUNG AM 27.06.1996 ALS SATZUNG (§ 10
BauGB) SOWIE DIE BEGRUNDUNG (§ 9 ABS. 8
BauGB) BESCHLOSSEN.

LIEBENAU, DEN 12.09.1996



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIEKT

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

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN
FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK-
LUNG VON NATUR UND LAND-
SCHAFT

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON
BAUMEN UND STRÄUCHERN

UMGRENZUNG VON SCHUTZGE-
BIETEN IM SINNE DES NATUR-
SCHUTZRECHTS
-LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET-

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GEL-
TUNGSBEREICHES DES BEBAU-
UNGSPLANS

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

Die Übergangsstruktur der vorstehenden / unbeständigen Abschrift (Abbildung) wird hiermit bestätigt.
Die Beschriftungen gelten zur Verlegen bei
11. Aug. 1997
Das Sanktgericht für das Land Niedersachsen - Samtgemeinde Liebenau
mit der Befreiungsurkunde vom 24.08.1997

RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 8 ABS. 2
BauGB AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
ENTWICKELT.

DER SATZUNGSBESCHLUSS DIESES BEBAU-
UNGSPLANES WURDE NACH § 12 BauGB IM
AMTSBLATT DES Reg. Bez. Hannover Nr. 36 BE-
KENNTMACHUNG. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT
DIESER BEKENNTMACHUNG IN KRAFT GETRE-
TEN.

LIEBENAU, DEN 10.09.97

ges. Bomhoff
GEMEINDEDIREKTOR

ANZEIGE

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 ABS. 1
UND 3 BauGB AM 17.09.1996 ANGEZEIGT WOR-
DEN. FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN WURDE EINE
VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GE-
MÄSS § 11 ABS. 3 BauGB MIT MASSGABEN NICHT
GELTEND GEMACHT.

NIENBURG, DEN 16.12.1996

GEZ. BOMHOF
LANDKREIS NIENBURG/WESER (L.S.)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DES FLECKENS HAT IN SEINER SIT-
ZUNG AM 25.06.1992 DIE AUFSTELLUNG DIESES
BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS §
2 ABS. 1 BauGB AM 07.12.1992 ORTSÜBLICH BE-
KENNTMACHUNG WORDE.

LIEBENAU, DEN 12.09.1996

GEZ. BOMHOF

GEMEINDEDIREKTOR (L.S.)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DES FLECKENS HAT IN SEINER SIT-
ZUNG AM 22.02.1996 DEM ENTWURF DES BE-
BAUUNGSPLANES UND DER BEGRUNDUNG ZU-
GESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND
DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WUR-
DEN AM 25.04.1996 ORTSÜBLICH BEKENNT-
MACH. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES
UND DER BEGRUNDUNG HABEN VOM
03.05.1996 BIS EINSCHLIESSLICH 03.06.1996
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGE-
LEGEN.

LIEBENAU, DEN 12.09.1996

GEZ. BOMHOF

GEMEINDEDIREKTOR (L.S.)

ABWÄGUNGSMANGEL

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFT-
TRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL
DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT

LIEBENAU, DEN 19.

GEZ. BOMHOF

GEMEINDEDIREKTOR (L.S.)

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

1.0 ALLGEMEINE WOHNGEBiete

1.1 Die Fläche der Allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2 ist auf eine Höhe von NN + 26,813 m aufzufüllen. Diese Höhe ist als durchschnittliche Höhe je Grundstück einzuhalten.
§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 i.V.m.
§ 9 Abs. 2 BauGB

1.2 Die Oberkante Fertigfußboden (O.FF.) des Erdgeschosses der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 wird auf mind. 0,15 m und max. 0,50 m über Geländeoberkante festgesetzt. Die Geländeoberkante definiert sich durch die nach der Geländeauflösung vorhandene durchschnittliche Grundstückshöhe von NN + 26,813 m (s. auch Textl. Fests. Nr. 1).
§ 9 Abs. 2 BauGB

1.3 In den Baugebieten WA-1 und WA-2 sind Kellerräume und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB
§ 16 Abs. 5 BauVO

1.4 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) Ziffer 1-3 BauNVO genannten Anlagen um max. 20% überschritten werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (s. auch Textl. Fests. Nr. 2).
§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB
i.V. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

2.0 GRÜNDNUNG

2.1 Die öffentliche Grünfläche "Gehölzstreifen" (GH) ist als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen für das Plangebiet anzulegen und zu bepflanzen.
§ 8a Abs. 1 BNatSchG

2.2 Die öffentliche Grünfläche "Gehölzstreifen" (GH) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist naturnah wie folgt zu gestalten:
- auf 30% der Gesamtfläche sind Laubsträucher in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m anzupflanzen
- auf 10% der Gesamtfläche ist je angefan-
ge 100 qm 1 hochstämmiger Laubbaum an-
zupflanzen
- die verbleibende Fläche ist als Wildrasen
herzustellen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit den Anpflanzungen ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen. Sie sind spätestens innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren abzuschließen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.3 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (f1 und f2) sind wie folgt zu bepflanzen:

f1: Je 1,5 m² Fläche ist ein Strauch anzupflanzen.

f2: Pro Grundstück ist in einem Abstand von 5-7 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen je eine Hainbuche (Carpinus betulus) als Heister oder Hochstamm zu pflanzen. Als Unterpflanzung der Bäume ist außerdem je 2 m² Fläche ein Strauch anzupflanzen. Die Fläche f2 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern darf für notwendige Ein- und Ausfahrten innerhalb des gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtbereiches bis zu einer Breite von max. 3,5 m unterbrochen werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB

2.4 Je überschrittener 20 m² der festgesetzten GRZ ist ein Obstbaum als Hochstamm auf dem jeweiligen Grundstück anzupflanzen (s. auch Textl. Fests. Nr. 1).
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB

2.5 Die Festsetzungen über Bepflanzungen unter Nr. 2.3 und 2.4 sind spätestens in der Pflanzperiode 2 Jahre nach Beginn der Baumaßnahme (Gebäude / Verkehrsfläche) auf dem jeweiligen Grundstück zu erfüllen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB

2.6 Die unter 2.0 "GRÜNDNUNG" genannten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind in folgenden Pflanzqualitäten und -größen zu erstellen:

Stäucher:
- zweimal verpflanzt, Höhe bei Pflanzung mind. 80 - 100 cm.

Bäume:

als Heister:
- dreimal verpflanzt, Höhe bei Pflanzung mind. 300 - 350 cm.
als Hochstamm:
- dreimal verpflanzt, Stammumfang bei Pflanzung mind. 14 - 16 cm oder
- als Obstbaum mit mehrjähriger Veredelung, Stammumfang bei Pflanzung mind. 7 cm

Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen wurden, sind ausschließlich heimische Laubgehölze zulässig, wie:

Sträucher:

Hassel (Corylus avellana), Schneeball (Viburnum opulus), Holunder (Sambucus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Wildjohannisbeere (Ribes nigrum), Liguster (Ligustrum vulgare)

Bäume:

Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Salweide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia)

3.0 OBERFLÄCHENBEFESTIGATION

3.1 Innerhalb des Bebauungsplanes sind Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen nur in wasserdrückiger Ausführung (wie Pflasterungen mit mind. 25% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen oder vergleichbares) zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

HINWEIS

A Gesetzesgrundlage
Für die Festsetzungen des Bebauungsplans 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).

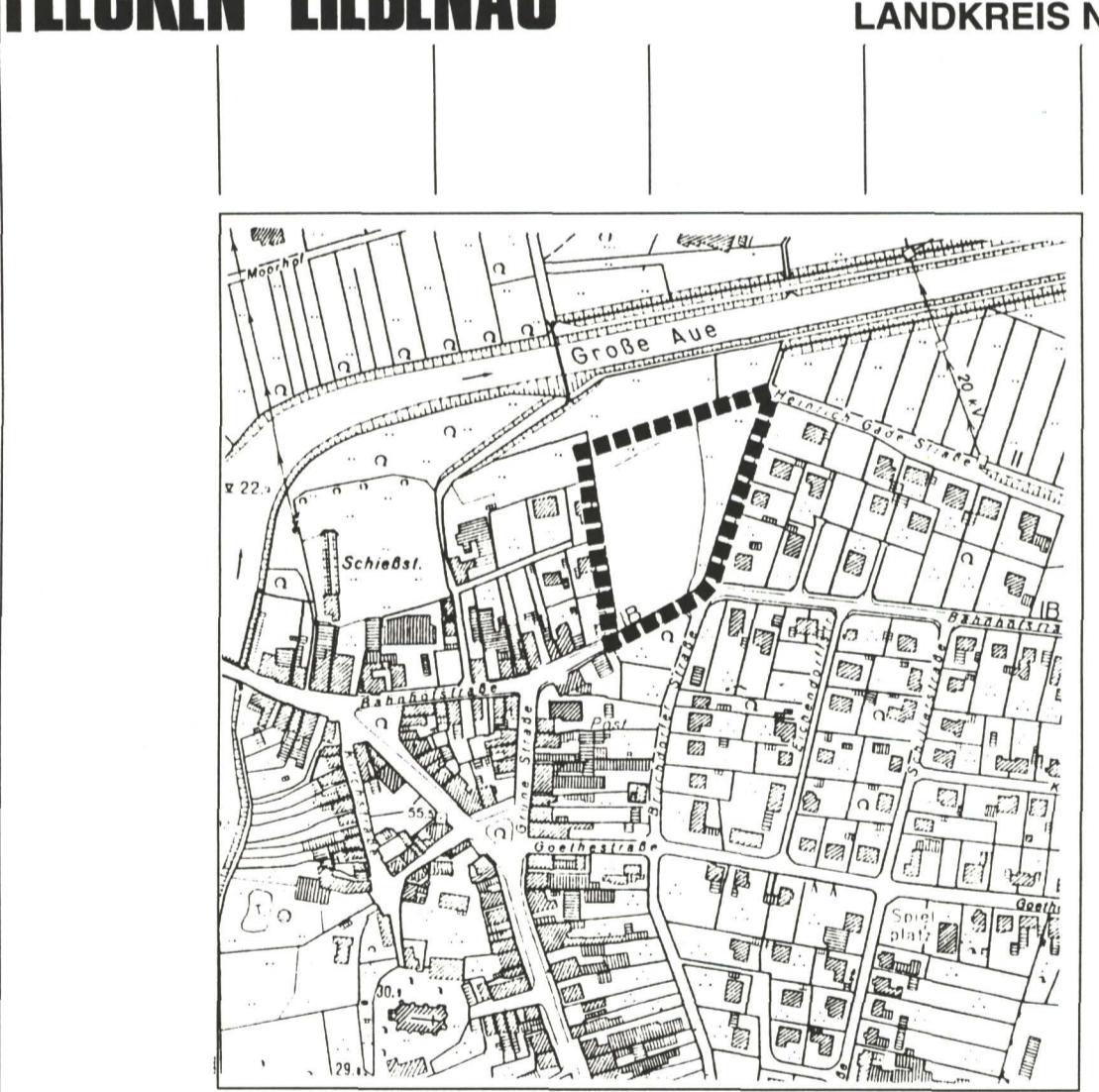
B Hochwasserschutz
Bei der Herstellung der Gebäude ist zu berücksichtigen, daß zeitweise sehr hohe Grundwassерstände auftreten können.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
(Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB
in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1.0 DÄCHER, DACHNEIGUNGEN

1.1 Auf den Hauptbaukörpern sind nur symmetrisch geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 35 Grad und höchstens 45 Grad zulässig. Bei der Ausbildung von Zwerghäusern und Gauben kann die zulässige Dachneigung unterschritten werden.

FLECKEN LIEBENAU



B-PLAN NR. 24 "HAFERLANDSKAMP"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
10.08.1994	-> § 4 (1) BauGB	ST	
19.04.1996	-> § 3 (2) BauGB	ST	
09.09.1996	-> § 11 BauGB	SP	Ergänzung Hinweis/ Anpassung Planzeichenerkl.
10.01.1997	SR		Massgeb. lt. Genehmigung vom 16.12.96