

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

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DES FLECKENS HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM 27.06.1996 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG (§ 9 ABS. 8 BauGB) BESCHLOSSEN.

LIEBENAU, DEN 12.09.1996

GEZ. KÄSTNER

GEZ. BOMHOFF

BÜRGERMEISTER (L.S.) GEMEINDEDIREKTOR

GEMEINDEDIREKTOR (L.S.)

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 GESTATTET.

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM ____19__). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDRFREI. DIE NEUZUBILDENDEN GRENZEN LASSEN SICH EINWANDRFREI IN DIE ÖRTLICHKEIT ÜBERTRAGEN.

NIEBURG, DEN ____19__

KATASTERAMT NIEBURG

(UNTERSCHRIFT) (L.S.)

RECHTSVERBINDLICHKEIT

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

DER SATZUNGSBESCHLUSS DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 12 BauGB IM AMTSBLATT DES *Reg. Bez. Hannover Nr. 389* BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DIESER BEKANNTMACHTUNG IN KRAFT GETRETEN.

LIEBENAU, DEN *11.02.1997*

gez. Bomhoff
GEMEINDEDIREKTOR

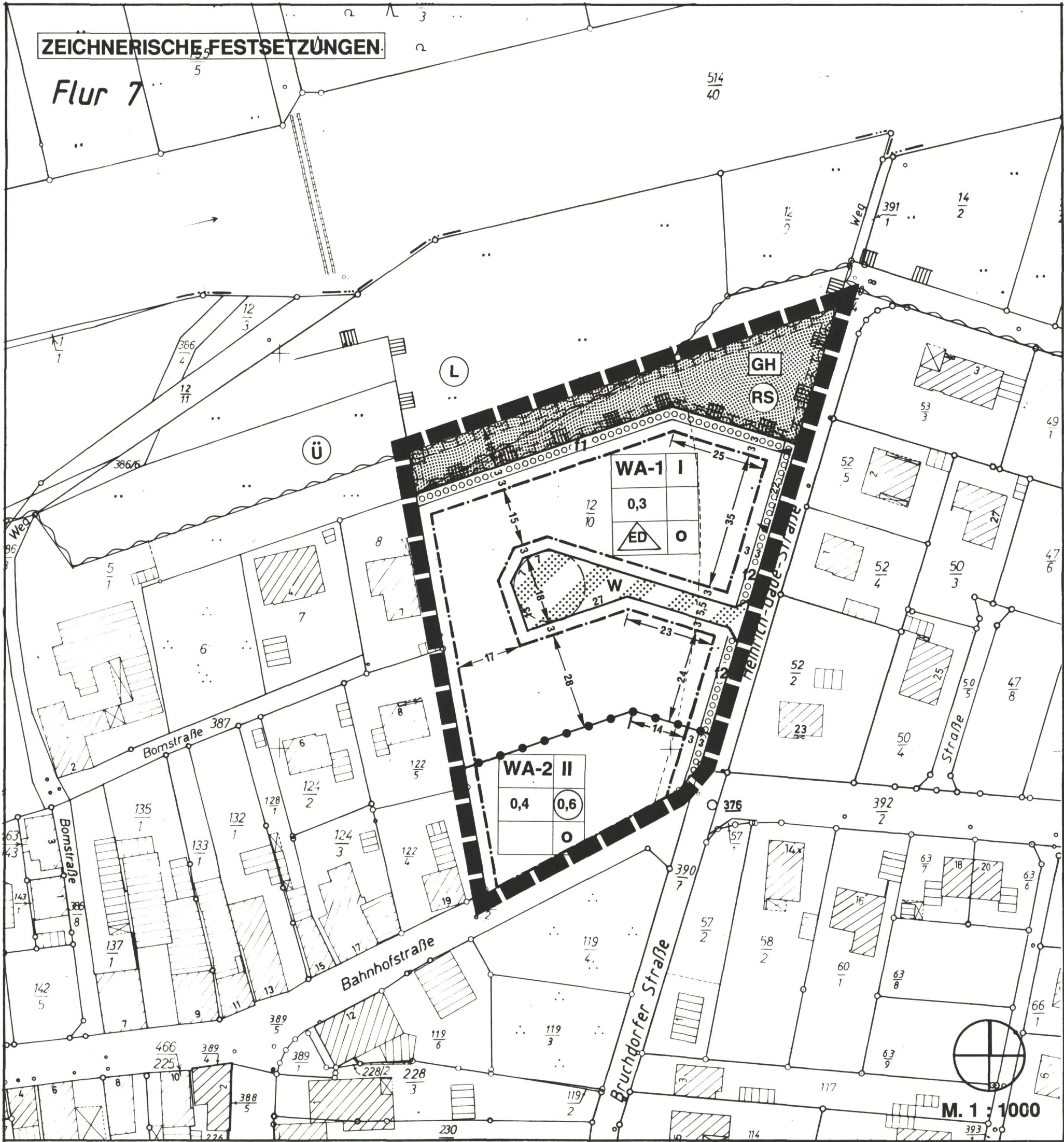
ANZEIGE

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 ABS. 1 UND 3 BauGB AM 17.09.1996 ANGEZEIGT WORDEN. FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN WURDE EINE VERLETZUNG VON RECHTSMANDELMEN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BauGB MIT MASSGABEN NICHT GELTEND GEMACHT.

NIEBURG, DEN 16.12.1996

GEZ. HOFRADE

LANDKREIS NIEBURG/WESER (L.S.)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZE

BAUWEISE, BAUGRENZEN

OFFENE BAUWEISE

NUR EINZEL- UND DOPPEL-HÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

STRASSENABGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - VERKEHRSBER. BEREICH

EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH

FLÄCHE FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

REGENWASSERSICKERFLÄCHE

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET (NACHRICHTL. ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 ABS. 6 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

GEHÖLZSTREIFEN

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 ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS - LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

Die Übersetzung der vorliegenden / unangeordneten Abkürzungen mit der 3-744 K. 28 wird hiermit bekräftigt.

Die Begründung erfolgt zur Vorlage bei

Das Sachverstandesgutachten vom 1. Aug. 1997

LIEBENAU - Landkreismagister

Landkreis Nienburg

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DES FLECKENS HAT IN SEINER SITZUNG AM 25.06.1992 DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM 07.12.1992 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

LIEBENAU, DEN 12.09.1996

GEZ. BOMHOFF

GEMEINDEDIREKTOR (L.S.)

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

LIEBENAU, DEN ____19__

GEMEINDEDIREKTOR (L.S.)

ABWÄGUNGS-MANGEL

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

LIEBENAU, DEN ____19__

GEMEINDEDIREKTOR (L.S.)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DES FLECKENS HAT IN SEINER SITZUNG AM 22.02.1996 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 25.04.1996 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 03.05.1996 BIS EINSCHLIESSLICH 03.06.1996 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

LIEBENAU, DEN 12.09.1996

GEZ. BOMHOFF

GEMEINDEDIREKTOR (L.S.)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 (OFF) 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 Geländeauffüllung vorhandene durchschnittliche Grundstückshöhe von NN + 26,813 m (s. auch Textl. Fests. Nr. 1.1). § 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. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO

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. 2.4). § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

2.0 GRÜNNORDNUNG

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 angefangene 100 qm 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen

die verbleibende Fläche ist als Wildrasen herzustellen

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. 1.4). § 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 "GRÜNNORDNUNG" genannten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind in folgenden Pflanzqualitäten und -größen zu erstellen:

Sträucher:

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

Bäume:

- 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:

Hasel (Corylus avellana), Schneeball (Viburnum opulus), Holunder (Sambucus), Heckenkirsche (Lonicera xylosterum), 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 OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG

3.1 Innerhalb des Bebauungsplanes sind Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen nur in wasserdurchlässiger Ausführung (wie Pflasterstein mit mind. 25% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterterrassen 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 Grundwasserstände 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 Zwerggiebeln und Gauben kann die zulässige Dachneigung unterschritten werden.

FLECKEN LIEBENAU

LANDKREIS NIEBURG

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	Massgaben lt. Genehmigung vom 16.12.96

PLANUNGSBÜRO PETERSEN • AM UHRTRUM 3 • 30519 HANNOVER • TEL. 0511 - 8387362 • FAX 832900