VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 6 u. 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat des Flecken Liebenau diesen Bebauungsplan Nr. 30 "Auf der Flage", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Liebenau, den 17.10.2002

Bürgermeister (L.S.) Gemeindedirektor

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Flecken Liebenau, Gemarkung Liebenau, Flur 3
Maßstab: 1 : 1.000

Erlaubnisvermerk:
Die Vervielfältigung ist nur für eigene nicht gewerbliche Zwecke gem. § 13 (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 26.02.1998;
AZ.: A 570/98).
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.

Nienburg, den __.__.2002

Vermessungs- und Katasterbehörde Nienburg
im Auftrag

(L.S.)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Petersen, Am Uhrturm 1 - 3, 30519 Hannover

Hannover, den 10.10.2002

(Planverfasser)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Auf der Flage" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Liebenau, den 17.10.2002

Gemeindedirektor (L.S.)

Öffentliche Auslegung

Der Vltungsausschusst der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.08.1998 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 17.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.10.1998 bis einschließlich 02.11.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Liebenau, den 17.10.2002

Gemeindedirektor (L.S.)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Liebenau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Liebenau, den 17.10.2002

Gemeindedirektor (L.S.)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. des Landkreises Nienburg vom __.__.2002 bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Liebenau, den __.__.2002

Gemeindedirektor (L.S.)

Verletzung von Vorschriften und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Liebenau, den __.__.2003

Gemeindedirektor (L.S.)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Liebenau, den __.__.20__

Gemeindedirektor (L.S.)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von Einzelhandel
In den festgesetzten Baugebieten GE und GE-1 sind bauliche Anlagen und Vorhaben mit Flächen für den Einzelhandel unzulässig.
§ 1 Abs. 9 BauNVO

1.2 Ausschluss Wohnungen/ Vergnügungsstätten
In den festgesetzten Baugebieten GE und GE-1 sind die unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 aufgeführten Wohnungen sowie die Vergnügungsstätten unzulässig.
§ 1 Abs. 5 BauNVO

2.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb des festgesetzten Baugebietes GE-1 sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren emissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel die folgenden Werte nicht überschreitet:

- Tagwert (6.00-22.00 Uhr) 55 dB(A)/m²
- Nachtwert (22.00-6.00 Uhr) 40 dB(A)/m²

In dem genannten Baugebiet sind Anlagen und Betriebe nur zulässig, wenn deren geräuschemittierende Quellen in dichten, zur Königsberger Straße hin abgeschlossenen Gebäuden untergebracht sind. Geräuschquellen, die im Freien arbeiten, sind nur auf den von der oben genannten Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

3.0 Abweichende Bauweise - a

In den Baugebieten mit abweichender Bauweise a ist eine offene Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.
§ 22 Abs.4 BauNVO

4.0 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhen bei Flachdachgebäuden und die Firsthöhen der Baukörper mit geneigten Dächern dürfen 10 m über Geländeoberkante nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Einzelbauteile wie Schornsteine / Antennen u.a., wenn sich die Erforderlichkeit technisch begründet und die Grundfläche je Grundstück nicht mehr als 20 m2 beträgt.
Die Geländeoberkante ist durch die Oberkante Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt.
Die Traufhöhe definiert sich durch den Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Unterseite der tragenden Dachkonstruktion (z.B. Betondecke, Sparren).
§ 16 Abs.2 BauNVO

5.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festsetzten Flächen sind zugunsten der folgenden Begünstigten zu belasten:
gr - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
gr1 - Gehrecht zugunsten der Anlieger,
fr - Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit,
fr1 - Fahrrecht zugunsten der Anlieger,
lr - Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

6.0 Grünordnung

6.1 Ausgleichsmaßnahmen
Alle Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB dienen der Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft.
§ 8a BNatSchG

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend zu bepflanzen. Dazu sind pro angefangene 100 m² Pflanzfläche mindestens 1 Laubbaum und 15 Sträucher anzupflanzen. Die verbleibenden Flächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Der Gehölzbestand ist zu berücksichtigen und wird mit angerechnet.
Entlang der Königsbergerstraße darf die Pflanzfläche durch eine Grundstückszufahrt, die ausschließlich für Not- und Rettungsfahrzeuge zugänglich ist, in einer Gesamtbreite von max. 5,0 m unterbrochen werden. Die dadurch verlorengehende Pflanzfläche ist im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle auf dem Grundstück anzulegen.
Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode 5 Jahre nach Genehmigung des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer auf dessen Grundstück abzuschließen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge
Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen (gr, fr / gr1, fr1) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die Stellplätze sind so anzuordnen und zu gliedern, daß zusätzlich zu den sonstigen Festsetzungen unter 6.0 je 4 Pkw- und je 2 Lkw- Stellplätze jeweils mind. ein hochstämmiger Laubbaum mit mind. je 4 m2 für Unterpflanzungen mit bodendeckendem Gehölz vorgesehen wird.
Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode 2 Jahre nach Baubeginn der Stellplätze durch den jeweiligen Grundstückseigentümer abzuschließen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.4 Artenliste zur Gehölzverwendung
Die unter Ziffer "6.0 Grünordnung" genannten Anpflanzungen sowie der Bewuchsbestand sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang wird ein Ersatz durch Neuanpflanzungen spätestens dann erforderlich, wenn die festgesetzte Mindestbepflanzung unterschritten wird. Für Neuanpflanzungen sind ausschließlich heimische Laubgehölze der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) zulässig, wie:
Bäume:
Ahorn (Acer), Birke (Betula pendula), Buche (Fagus), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus); Erlen (Alnus) Eichen (Quercus), Weide (Salix)
als Heister: Höhe bei Pflanzung mind. 200 - 250 cm
als Hochstamm: Stammumfang bei Pflanzung mind. 10 - 12 cm.
Sträucher:
Haselnuß (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Weide (Salix), Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinora), Weißdorn (Crataegus monogyna); Höhe bei Pflanzung 60-100 cm.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7.0 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen müssen gemäß RAS-K-1 (Ausgabe 1988) oberhalb 0,80 m Höhe über den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege von jeglicher sichtversperrender bzw. -behindernder Nutzungsart ständig freigehalten werden.
§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

M 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE — Gewerbegebiet
- GE1 — eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzung)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
- TH — Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe als Höchstgrenze (siehe textliche Festsetzung)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- gr, fr, lr — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

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).

BODENDENKMALE
Im Umfeld des Plangebietes sind zahlreiche Bodendenkmale bekannt. Die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

GERUCHSEMISSIONEN
In den Gewerbegebieten GE und GE-1 sollte bei der Ansiedlung von Betrieben, die Geruchsemissionen erzeugen (z.B. die Polyester-Verarbeitung, Spritzlackierung mit lösemittelhaltigen Farben und Lacken, Abfallverwertung, etc.), durch Einzelgutachten die Verträglichkeit mit der Wohnbebauung südlich der Königsberger Str. nachgewiesen werden.

KENNZEICHNUNG VON ALTLASTEN
Laut Gutachten der GEO-data wurden erhöhte Kohlenwasserstoffgehalte nur an einer Stelle in der Nähe eines unterirdischen Altöltanks mit 6,6 g/kg festgestellt. Die gaschromatographische Untersuchung des Extraktes (KW-Verteilung) deutet auf das Vorhanden von Schmieröl hin. Es scheint sich um einen geringfügigen Eintrag zu handeln. Eine großflächige Verschmutzung war Vor-Ort nicht zu erkennen.

Die Analyseergebnisse zeigen keine Hinweise auf relevante Kontaminationen von Boden und Bodenluft. Eine gewerbliche Nutzung des Geländes kann daher problemlos stattfinden. Eine Gefährdung des Schutzgutes "menschliche Gesundheit" durch Bodenverunreinigungen ist nicht gegeben.

FLECKEN LIEBENAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

"Auf der Flage"

DATUM	STAND	GEZ.	ÄNDERUNG		
09.03.1998					
15.05.1998	§§ 3(1)/4(1) BauGB				
10.06.1998	§§ 3(1)/4(1) BauGB				
25.09.1998	§ 3(2) BauGB				
10.10.2002	§ 10 BauGB		Urschrift/ VV-Daten		

Planungsbüro Petersen - Am Uhrturm 3 - 30519 Hannover - Tel. 0511 - 838 73 62