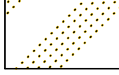
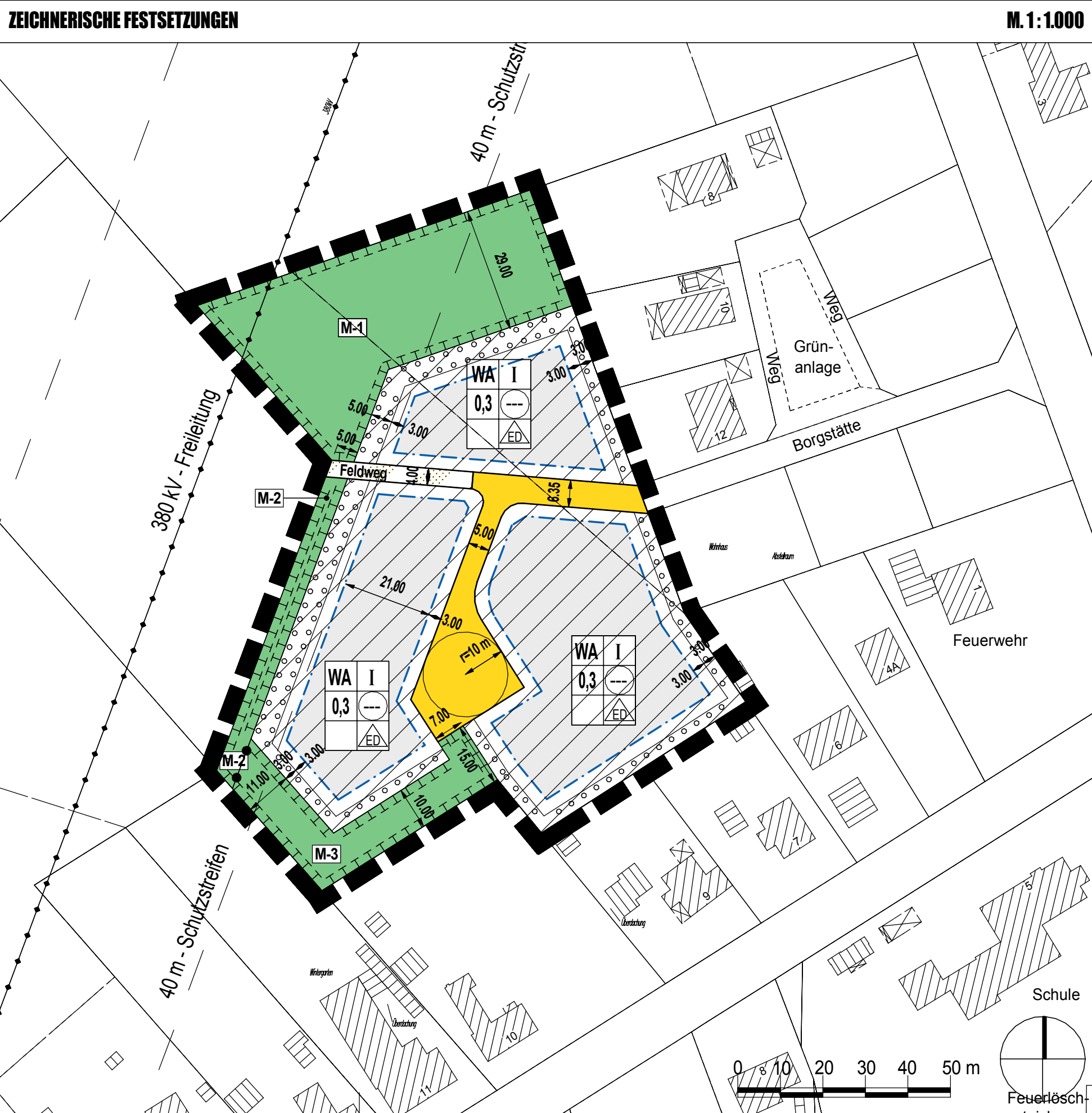
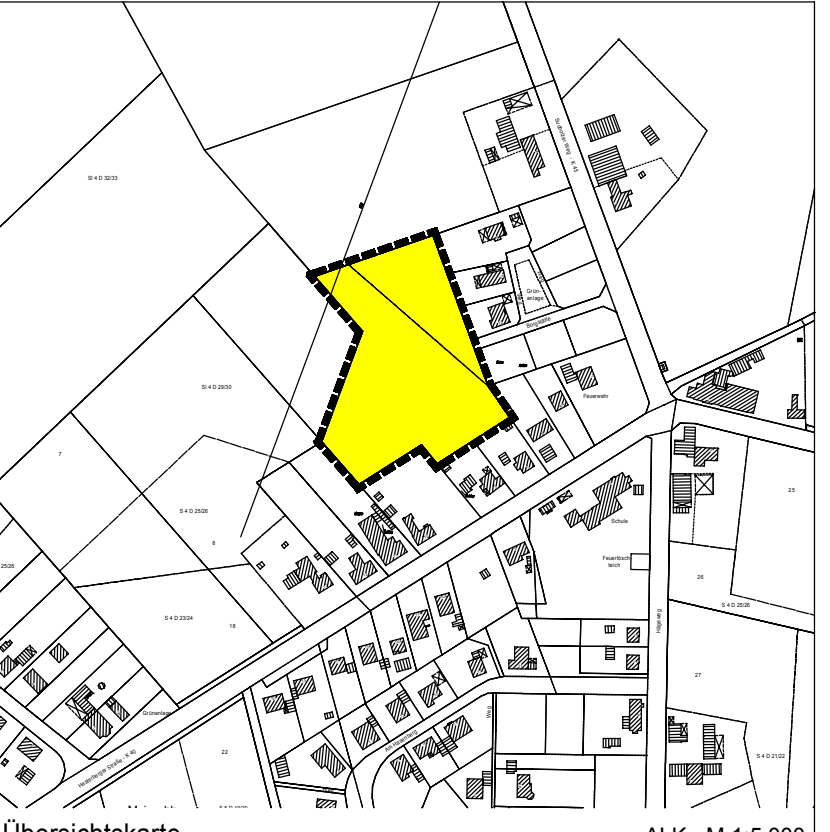



VERFAHRENSVERMERKE	
<p>Präambel</p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und den §§ 6 u. 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Pennigsehl diesen Bebauungsplan Nr. 8 "Borgstätte II", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Liebenau, den 19.07.2006</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.10.2004 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 29.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.04.2006 bis einschließlich 09.05.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Liebenau, den 19.07.2006</p>
<p>gez. Siedenberg-Arndt</p> <p>Bürgermeisterin (L.S.) Gemeindedirektor</p>	<p>gez. Eisner</p> <p>Gemeindedirektor (L.S.)</p>
<p>Vervielfältigungsvermerke</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Pennigsehl, Gemarkung Hesterberg, Flur 17, Maßstab 1 : 1.000, (Geschäftsnachweis L4-321/2004)</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 17.06.2004).</p> <p>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>GLL Sulingen - Katasteramt Nienburg</p> <p>Nienburg, den 18.07.2006</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Binnen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 04.07.2006 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.</p> <p>Liebenau, den 19.07.2006</p>
<p>gez. Baudewig</p> <p>Unterschrift (L.S.)</p>	<p>gez. Eisner</p> <p>Gemeindedirektor (L.S.)</p>
<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Borgstätte II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Liebenau, den 19.07.2006</p>	<p>Verletzung von Vorschriften</p> <p>Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, - eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans - und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden. <p>Liebenau, den __. __. 200__</p>
<p>gez. Eisner</p> <p>Gemeindedirektor (L.S.)</p>	<p>Gemeindedirektor (L.S.)</p>

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
Art der baulichen Nutzung	
 WA	Allgemeines Wohngebiet - WA
Maß der baulichen Nutzung	
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
Bauweise, Baugrenzen	
 ED	offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
Verkehrsflächen	
	Verkehrsfläche
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Feldweg
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
HINWEIS	
<p>Rechtsgrundlage</p> <p>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).</p>	



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
<p>1.0 Allgemeine Wohngebiete</p> <p>1.1 Höhenlage der Gebäude Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses der Gebäude wird auf max. 0,50 m über Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. (§ 9 Abs. 2 BauGB)</p> <p>1.2 Überschreitung der GRZ Innerhalb der Baugebiete darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Ziffer 1-3 BauNVO genannten Anlagen um max. 20% überschritten werden. In diesem Fall muss je überschrittener 25 m2 ein Obstbaum auf dem jeweiligen Grundstück angepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. (§ 19 Abs.4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>2.0 GRÜNORDNUNG</p> <p>2.1 Kompensation des Eingriffes Alle Festzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und 25 BauGB dienen der Kompensation des Eingriffes. (§ 1a BauGB)</p> <p>2.2 Regenwasserbewirtschaftung Innerhalb der Baugebiete sind auf den jeweiligen Grundstücken geeignete Flächen vorzuhalten, auf denen das gesamte auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser flächenhaft zur Versickerung bzw. zur Verdunstung zu bringen ist. Für das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser sind entsprechende Flächen innerhalb der mit M-3 gekennzeichneten Maßnahmenfläche anzulegen und dauerhaft zu sichern. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung für die Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Liebenau II sind einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)</p> <p>2.3 Oberflächenbefestigung Innerhalb des Bebauungsplanes sind Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflasterung mit mind. 25% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrassen oder vergleichbares) zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)</p> <p>2.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend mit Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Als flächendeckende Bepflanzungen werden 3 Pflanzreihen im Abstand von 1,0 bis 1,5 m festgelegt. In der Pflanzreihe ist pro angefangenem Meter ein Strauch vorzusehen. Weiterhin ist für die Pflanzflächen, die nicht durch den Schutzbereich der 380 kV-Freileitung überlagert werden, pro angefangene 50 m2 Pflanzfläche ein Laubb Baum anzupflanzen. Die Baumstandorte sind so anzuordnen, dass der zu erwartende Kronendurchmesser eines Baumes nicht in den Schutzbereich der Leitung hineinwächst. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzanpflanzungen gleicher Art und Anzahl zu ersetzen. Die geforderten Pflanzmaßnahmen sind in der Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) nach Erstbezug der Gebäude durch den Träger der Baumaßnahme zu vollenden.</p>	<p>Es sind folgende Pflanzqualitäten einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Laubsträucher - Höhe min. 40 - 100 cm. - Laubbäume - Heister, Höhe min. 300 - 350 cm. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) <p>2.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>a) M-1 und M-3 Auf der mit M-1 gekennzeichneten Maßnahmenfläche und auf den für die Regenwasserbewirtschaftung nicht benötigten Abschnitten der M-3-Fläche sind Laubsträucher anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen in gleicher Art und Anzahl zu ersetzen. Für die Ermittlung der Anzahl der Sträucher ist pro 5,0 m² der festgesetzten Maßnahmenflächen 1 Laubstrauch anzurechnen (Pflanzhöhe min. 40-100 cm). Die Anordnung der Sträucher kann in Reihen oder Gruppen erfolgen, die verbleibenden Flächen sind als Extensivrasen anzulegen.</p> <p>b) M-2 Die mit M-2 gekennzeichnete Maßnahmenfläche ist als Extensivrasen anzulegen. Das Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist zulässig.</p> <p>c) M-1, M-2 und M-3 Die geforderten Pflanzmaßnahmen sind spätestens mit der Herstellung der Verkehrsflächen abzuschließen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>2.6 Art der Bepflanzung Innerhalb der Maßnahmenfläche und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur Gehölze der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) zulässig, wie z.B.: Sträucher: Hasel (Corylus avellana), wolliger Schneeball (Viburnum opulus), Hundsrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosterum), Kornelkirsche (Cornus mas), Wildjohannisbeere (Ribes nigrum), Liguster (Ligustrum vulgare), Salweide (Salix caprea), in Einzelexemplaren gemeiner Flieder (Syringa vulgaris) Bäume: Eibe (Taxus baccata), Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Salweide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Sandbirke (Betula verrucosa) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p>
<p>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</p> <p>Wasserschutzgebiet Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Borgstätte II" liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Liebenau II. Die geltenden Schutzzielenbestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>380 kV Freileitung Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Schutzstreifen (insgesamt 80 m) der 380 kV - Freileitung.</p>	

GEMEINDE PENNIGSEHL					
 <p>Übersichtskarte ALK - M 1:5.000</p>					
BEBAUUNGSPLAN NR. 8 " Borgstätte II"					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>DATUM</th><th>STAND</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>04.07.2006</td><td>§ 10 BauGB Satzung (nach BauGB - alte Fassung)</td></tr> </tbody> </table> <p>Planungsbüro Petersen - Am Uhrturn 1-3 - 30519 Hannover - Tel. 0511 - 838 73 62</p>	DATUM	STAND	04.07.2006	§ 10 BauGB Satzung (nach BauGB - alte Fassung)	
DATUM	STAND				
04.07.2006	§ 10 BauGB Satzung (nach BauGB - alte Fassung)				