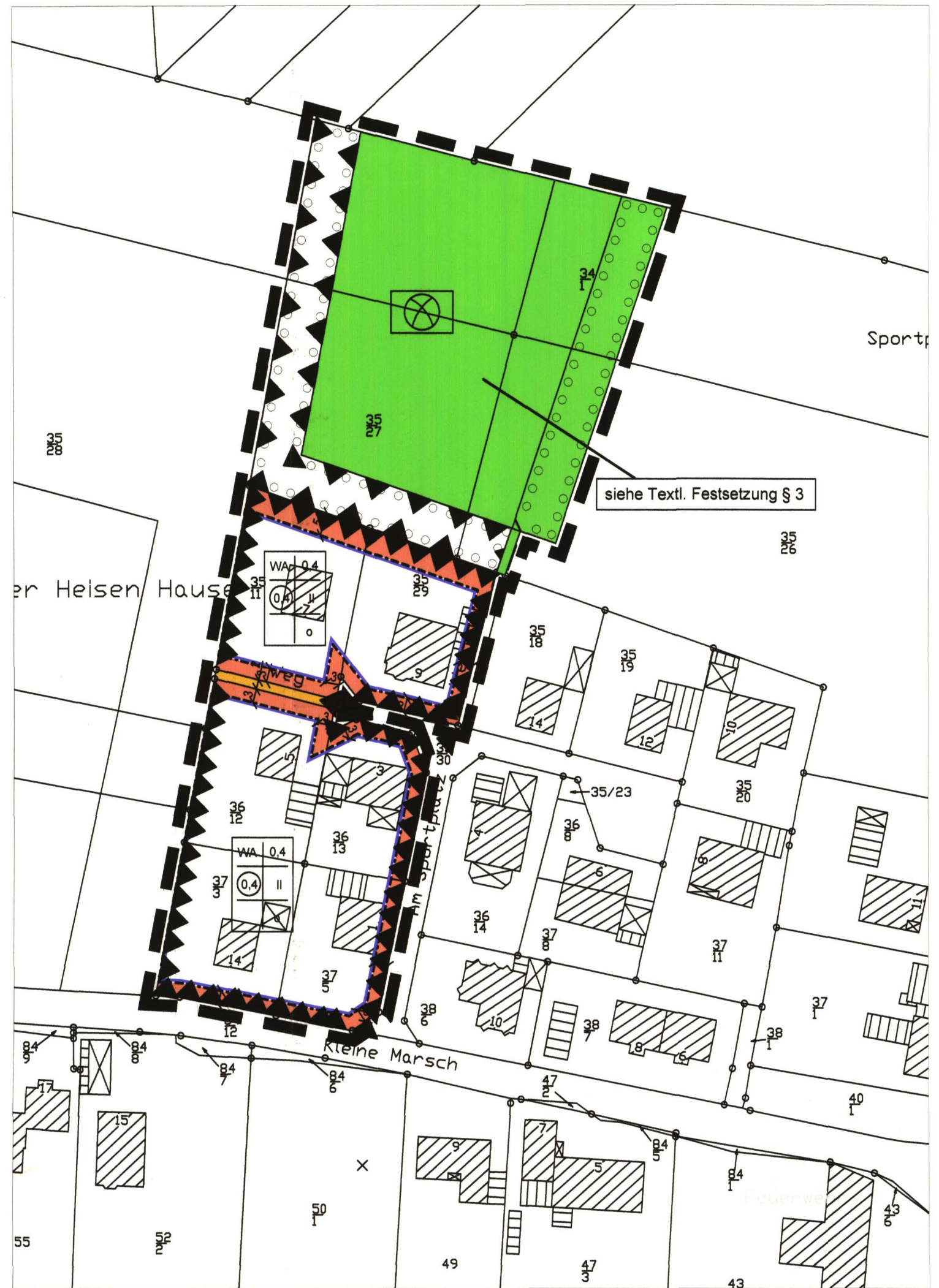


<p align="center">Verfahrensvermerke</p> <p>Präambel und Ausfertigung Auf Grund des § 1 Abs. 3 und Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeverordnungs- jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Balge diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Dorfe“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebensichenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Sitzung beschlossen.</p> <p>Balge, den 10. Juni 2008 Bürgermeister: <i>[Signature]</i> Gemeindedirektor</p>	
<p>Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Balge hat in seiner Sitzung am 06.07.2006 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Dorfe“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Balge, den 10. Juni 2008 <i>[Signature]</i> Gemeindedirektor</p>	
<p>Planunterlage Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte Landkreis: Nienburg, Gemeinde Balge Gemarkung: Balge Maßstab: 1/1.000</p> <p>Vervielfältigung: Die Verwendung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12. Dez. 2002 (Nds. GVBl 2003 S. 5 - VORIS 21160 01-).</p> <p>Geometrie: Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p>	
<p>Planverfasser Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:</p> <p>Niedersächsische Landgesellschaft mbH Geschäftsstelle Verden Lindhooper Strasse 59 27283 Verden</p> <p>Verden, den 17.06.2008 <i>[Signature]</i> (Planverfasser)</p>	
<p>Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Balge hat in seiner Sitzung am 21.02.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften haben vom 10.03.2008 bis 10.04.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Balge, den 10. Juni 2008 <i>[Signature]</i> Gemeindedirektor</p>	
<p>Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Balge hat den Bebauungsplan, einschl. der örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.06.2008 als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Balge, den 10. Juni 2008 <i>[Signature]</i> Gemeindedirektor</p>	
<p>Bekanntmachung / Inkrafttreten Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.03.2009 in der Tageszeitung „DIE HARKE“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 21.03.2009 in Kraft getreten.</p> <p>Balge, den 23. März 2009 <i>[Signature]</i> Gemeindedirektor</p>	
<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Balge, den Gemeindedirektor</p>	



**Planzeichenerklärung
gemäß Planzeichenverordnung 90**

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,6 Geschossflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) hier: Weg
4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: Fußballkleinspielfeld
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: Fußballkleinspielfeld
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
7. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Wall 2,5 m - 3 m Höhe)
 - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG - siehe textliche Festsetzung § 2 -

Textliche Festsetzungen für den Änderungsbereich

- § 2 Zum Schutz vor Geräuschmissionen werden im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes für Aufenthaltsräume im Obergeschoss Fenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 25 dB vorgeschrieben.
- § 3 Die maximale Nutzungszeit dieser Sportfläche wird beschränkt. Sie ist in den folgenden Zeiträumen zulässig:
- Werktags: von 8.00 bis 20.00 Uhr
maximale Nutzungszeit: 3,5 Stunden
- Sonn- und Feiertags: von 9.00 bis 13.00 Uhr und von 15.00 bis 20.00 Uhr
maximale Nutzungszeit: 2,5 Stunden
- In den Ruhezeiten täglich von 6.00 bis 8.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr sowie Sonn- und Feiertags von 13.00 bis 15.00 Uhr darf die neue Sportfläche nicht genutzt werden.
- § 4 Bepflanzungen sind in Art und Dichte folgendermaßen auszuführen:
- Straucharten sind gruppenweise mit mindestens 10 Exemplaren je Art mit einer Dichte von mindestens 2 Exemplaren je 3 m² anzupflanzen.
 - Baumarten sind in Einzelstellungen oder Gruppen von 2 – 5 Exemplaren innerhalb des Strauchriegels zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll nicht weniger als 6 m und nicht mehr als 10 m betragen.
- Vorschläge für Baum- und Straucharten:
Sträucher: Weißdorn, Schlehe, Liguster, Haselnuss, Roter Hartriegel, Holunder, gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundsrose, Faulbaum, Ohrchenweide, Aschweide, gewöhnlicher Schneeball.
Mindestens einmal verschulte Jungpflanzen 0,80 m – 1,00 m.
- Bäume: Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche.
Stammumfang 12 – 14 cm.
- Die Anpflanzungen sind im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsanlagen vorzunehmen.
 - Die Anpflanzungen sind haarwildsicher einzuzäunen.
 - Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist nachzupflanzen.

§ 5 Mit Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Dorfe“ tritt der ursprüngliche Bebauungsplan für den überplanten Bereich außer Kraft.

Gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§§ 56 und 97 NBauO)

- § 1 Außer für Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit mindestens 35 ° Dachneigung zulässig.
- § 2 Das Dachdeckungsmaterial muss im Farbton einem roten bis rotbraunen Ziegel entsprechen (RAL – Nr. 3000, 3002, 3016, 8004, 8012).
- § 3 Die Außenwandflächen der Gebäude müssen mindestens zu 85 % aus rotem Sichtmauerwerk bestehen (RAL – Nr. 3000, 3002, 3016, 8004, 8012).

Gemeinde Balge

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Dorfe" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Urschrift

Diese Planzeichnung wurde ausgearbeitet von:
Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Gemeinnützige Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
Telefon: 0 42 31 / 92 12 - 60
Telefon: 0 42 31 / 92 12 - 0
E-Mail: info@verden.nlg.de
www.nlg.de

Maßstab 1:1.000
Planer: Roßmann
Zeichnung: Roßmann