PLANZEICHNUNG

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans
(ohne örtliche Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde WIETZEN diesen Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden~~ nebenstehenden/~~obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

WIETZEN, den 25. Mai 1999

Ratsvorsitzender / Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.02.95 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

WIETZEN, den 25. Mai 1999

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte Az.: A III 40/95
Gemarkung Wietzen Flur 3 u. 4 Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 197, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.05.1995). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.[1]
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.[1]

Nienburg, den 18.05.1995
Katasteramt Nienburg
L.S. Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom
Bauamt / Bauleitplanung des Landkreises Nienburg / Weser
Nienburg / W., den 18. 02. 1999

i.A. Hockemeyer
(U. HOCKEMEYER)

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß[1] der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.04.1997 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ~~§ 9 Abs. 8 bis 11 sowie Absatz 1 Satz 2 BauGB~~ beschlossen.[1]
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben von 29.09.1997 bis 29.10.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Wietzen, den 25. Mai 1999

2. Öffentliche Auslegung ~~mit Einschränkung~~

Der Rat/Verwaltungsausschuß[1] der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.2.1999 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung ~~mit Einschränkung~~ gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 ~~zweiter Halbsatz~~ BauGB beschlossen.[1]
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.03.1999 bis 23.04.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Wietzen, den 25. Mai 1999

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß[1] der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.
..... , den .....

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.05.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
WIETZEN, den 25. Mai 1999

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 6 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: .....) unter Auflagen/mit Maßgabe/ mit Ausnahme der durch ..... genehmigten Teile[1] gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
HANNOVER, den .....

Höhere Verwaltungsbehörde
(Unterschrift)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ..... angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgabe/mit Ausnahme der durch ..... kennlich gemachten Teile[1] nicht geltend gemacht.
WIETZEN, den .....

Aufsichtsbehörde
Unterschrift

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen[1] in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben[1] vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
WIETZEN, den .....

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 13 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 21.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist daher am 21.04.2004 in Kraft getreten.
WIETZEN, den 23.06.2004

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

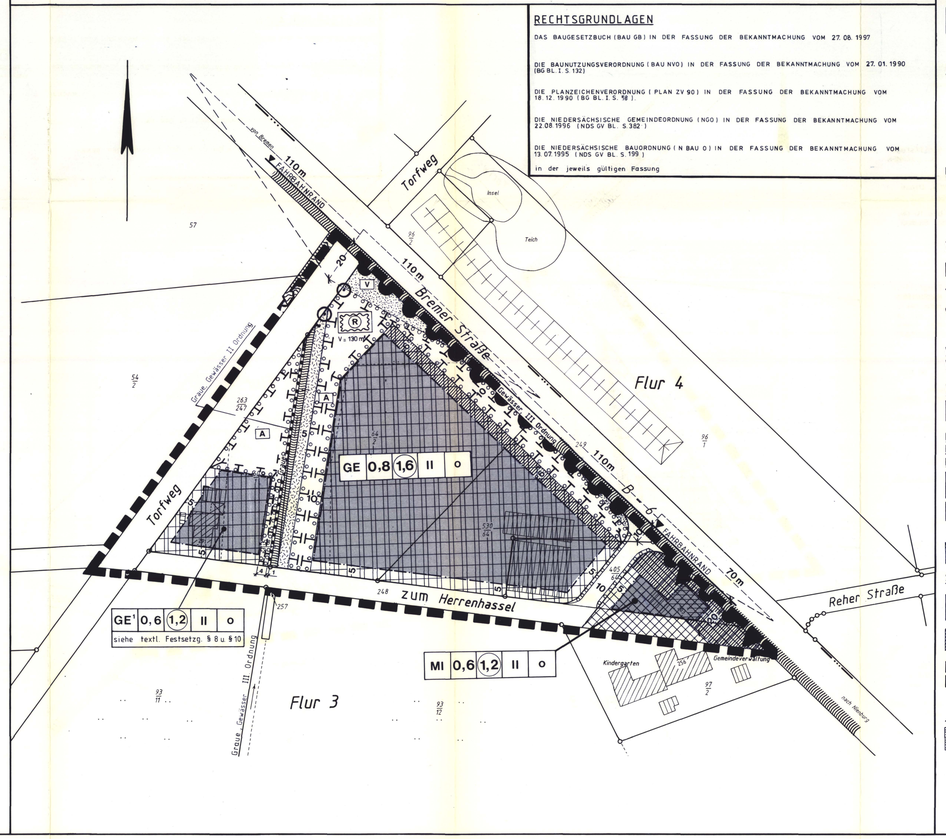
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht[1] geltend gemacht worden.
..... , den .....

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht[1] geltend gemacht worden.
..... , den .....

1) Nichtzutreffendes streichen.

Im Eigenentwicklungsfreier nicht Maßgebenden.



RECHTSGRUNDLAGEN

DAS BAUGESETZBUCH (BAU GB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAU NVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.01.1990 (BGBl. I S 132)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PLAN ZV 90) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

DIE NIEDERSÄCHSISCHE GEMEINDEORDNUNG (NGO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22.08.1996 (NDS GV Bl. S 382)

DIE NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (N BAU O) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.07.1995 (NDS GV Bl. S 199)

in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI — MISCHGEBIET

GE' — EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET - siehe textl. Festsetzung § 10

GE — GEWERBEGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(1,6) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVRKEHRSFLÄCHE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

BEREICH OHNE EIN - UND AUSFAHRT

EINFAHRT

WASSERFLÄCHEN U. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGLUNG DES WASSERABFLUSSES

WASSERFLÄCHE

(R) — REGENRÜCKHALTEBECKEN - siehe textliche Festsetzung § 6

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

(A) — FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRAUCHERN (AUSGLEICHSFLÄCHE) - siehe textliche Festsetzungen §§ 3 + 4

FLÄCHE FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ZU ERHALTENE EINZELBÄUME

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - siehe textliche Festsetzung § 5

GRÜNFLÄCHE (SUKZESSIONSFLÄCHE) - siehe textliche Festsetzung § 7

SONSTIGE PLANZEICHEN

DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND DURCH GRAUE FOLIE ZUSÄTZLICH GEKENNZEICHNET.

BAUVERBOTSZONE - siehe textliche Festsetzung § 2

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 " BREMER STRASSE "

SICHTDREIECK - siehe textliche Festsetzung § 1

(V) — STRASSENVERKEHRSGRÜN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

§ 1

Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante beider Straßen nicht behindert werden. Die Fläche soll sich sukzessiv entwickeln und ist nur bei Bedarf extensiv zu pflegen.

§ 2

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1990 dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

§ 3 — FLÄCHE WESTLICH DER GRAUE

Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen wird im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 7 ff. NNatG bzw. § 8 a BNatSchG eine FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT/ FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN festgesetzt, mit besonderer Zweckbestimmung als FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN. Diese ist mit regional-typischen Obstbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen.
Pro ca. 65 m² ist ein Hochstamm, Stammumfang mindestens 8 bis 10 cm, zu pflanzen. Diese Anpflanzung ist spätestens mit Beginn der Baumaßnahmen vorzunehmen.

§ 4 — FLÄCHE ÖSTLICH DER GRAUE

Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen werden im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 7 ff. NNatG bzw. § 8 a BNatSchG FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT/ FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN festgesetzt, mit besonderer Zweckbestimmung als FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN. Diese sind mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen.

Strauchartenen sind gruppenweise mit 5 bis 12 Exemplaren je Art, 1 Pflanze pro qm, zu pflanzen; einmal verpflanzte Sträucher, 60 bis 100 cm.
Empfohlene Straucharten: Hasel, Faulbaum, Feldahorn, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Holunder, Hundsrose, Salweide, Wildapfel, Schneeball, Pfaffenhütchen.
Baumarten sind in Gruppen von 2 bis 5 Exemplaren einer Art innerhalb der Gehölzfläche zu pflanzen, als 2 x verpflanzte Heister, 125 bis 150 cm und Hochstämme, Stammumfang mindestens 8 bis 10 cm.

Empfohlene Baumarten: Eiche, Hainbuche, Eberesche, Birke, Vogelkirsche.
Diese Anpflanzung ist möglichst vor, spätestens jedoch bei Baubeginn vorzunehmen.

§ 5

Das von den Dachflächen und Nebenanlagen abfließende, unbelastete Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, soweit es die Bodenverhältnisse erlauben. Zur Notentlastung kann es über begrünte Rückhalte- und Versickerungsmulden in die Graue eingeleitet werden. Die Einleitung von verunreinigtem Wasser ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

§ 6

Der zentrale Sammel- und Rückhaltebereich in der "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft/Flächen für Ausgleichsmaßnahmen" für unbelastetes Oberflächenwasser von Dachflächen und Nebenanlagen aus dem Gewerbegebiet ist naturbetont mit flach ausgeformten Böschungen, ohne baulich-technische Sohl- und Böschungsbefestigungen zu gestalten.
Zur Klärung des Wassers sind die Randbereiche mit zur Wasserreinigung geeigneten Repositionspflanzen, wie Carex acutiformis, C. gracilis, C. ripparia, Filipendula ulmaria, Lythrum salicaria, Phragmites australis und andere Arten der Röhrichte bzw. Uferhochstaudenfluren zu bepflanzen. Der Einlaufbereich ist als Kiesfilterbeet herzustellen.

§ 7

Ein 5 m breiter Streifen am Gewässer II. Ordnung ist für die Gewässerunterhaltung von Gehölzbewuchs freizuhalten und als extensiver Wiesenstreifen zu pflegen. Das Ablegen von Räumgut aus dem Graben auf der Böschung und den Wiesenstreifen ist nicht zulässig.

§ 8

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

§ 9

Die Haupterschließungsstraße ist zu begrünen. Beidseitig werden FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gemäß § 9 (1), Ziffer 25 a BauGB festgesetzt und sind - abhängig von erforderlichen Einfahrten zu den Grundstücken - mit standortgerechten großkronigen Laubbäumen einer Art zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen.

Pro 10 m Anpflanzlänge ein Laubbaum, z. B. Eiche (Quercus robur), Pflanzgrößen: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mindestens 14 cm bis 16 cm. Die Anpflanzungen sind im Zusammenhang mit der Herstellung der Straße vorzunehmen.

§ 10

Im Gewerbegebiet 1 (GE') kann gemäß § 1 (10) BauNVO die Errichtung einer weiteren Wohneinheit zugelassen werden.

Landkreis Nienburg / Weser

Gemeinde

WIETZEN

SAMTGEMEINDE MARKLOHE

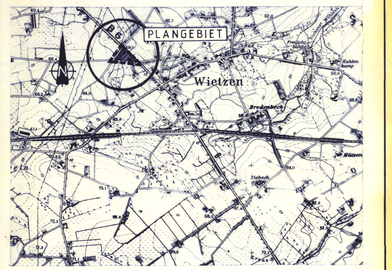
Bebauungsplan Nr. 13

„BREMER STRASSE"

Flur 3 — Maßstab: 1:1000

URSCHRIFT

ÜBERSICHTSPLAN — MASSTAB: 1:25000



PLANVERFASSER: LANDKREIS NIENBURG/W DER OBERKREISDIREKTOR - BAUAMT / BAULEITPLANUNG -	BEARBEITET: U. HOCKEMEYER GEZEICHNET: A. WITTE	STAND: FEBRUAR 1999 Az: 60.72.03 / 036-1-13