

PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL UND AUFSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

(ohne örtliche Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 19 Niedersächsisches Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 40 der niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), in der jeweils gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wietzen diesen Bebauungsplan Nr. 15 "Westliche Chaussee" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wietzen, 21. April 2006

[Handzeichen]
Ratsvorsitzender
Gemeindedirektor

VERFAHRENSSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

Aufstellungsbeschluss
Der Rat / Verwaltungsausschuss 1) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **24.04.2001** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **30.04.2002** öffentlich bekannt gemacht.

Wietzen, den 24. April 2006

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Geschäftsraumkennziffer L4-303/2001

Gemeinde Wietzen
Gemarkung Wietzen
Flur 3

Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des niedersächsischen Vermessungsgesetzes). Die Veröffentlichung darf den Inhalt des Liegenschaftskartens und den städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.05.2001) auf hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwendfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist unbedingt möglich.

Befolge für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Salingen
Katasteramt Nienburg (Weser)

Nienburg, den **3.7.2006**

[Handzeichen]
BEGRIFFLEHRER GEODATEN UND LIEGENSCHAFTEN
18. NALANDSCHAFTSBEREICH
SALINGEN

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 15 wurde ausgearbeitet vom Bauamt / Bauleitplanung
des Landkreises Nienburg / Weser

Nienburg / W., den 20.05.2003

[Handzeichen]
Hockemeyer
(Unterschrift)

Beteiligung

Den Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
den

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss 1) der Gemeinde Wietzen hat in seiner Sitzung am **15.11.2005** den Bebauungsplan Nr. 15 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **17.12.2005** öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 15 und die Begründung haben vom **05.04.2006** bis **06.04.2006** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelagert.

Wietzen, den 21. April 2006

[Handzeichen]
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Wietzen hat den Bebauungsplan Nr. 15 nach Abwaltung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **24.04.2006** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietzen, den 24. April 2006

[Handzeichen]
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **13.07.2006** öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 15 ist damit am **13.07.2006** rechtsverbindlich geworden.

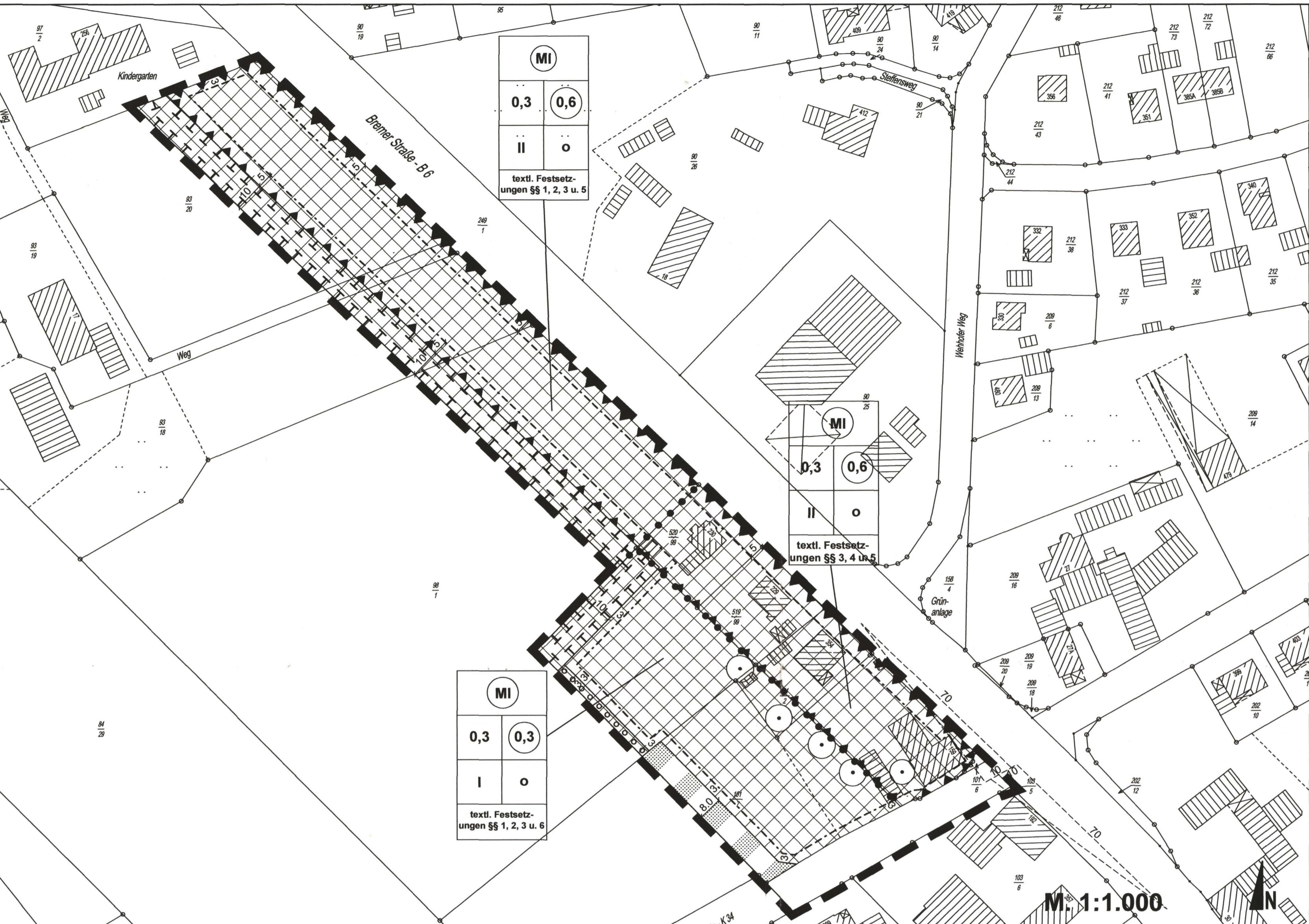
Wietzen, den 13. Juli 2006

[Handzeichen]
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 15 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht 1) geltend gemacht worden.
den

1) Nichtzutreffendes streichen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

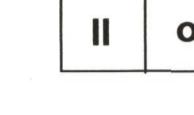
Art der Festsetzung: MI Mischgebiet

Grundflächenzahl GRZ: 0,3 (§ 19 BauNVO);

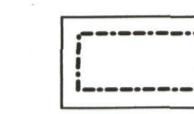
Geschoßflächenzahl GFZ: 0,6 (§ 20 BauNVO)

Vollgeschoss als Hochstraß: I, II (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise: o (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 23 BauNVO)



Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) - siehe textliche Festsetzung § 3 Nr. 1

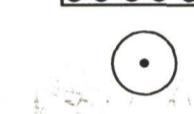


Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - siehe textl. Festsetzung § 2



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - siehe textliche Festsetzung § 3 Nr. 2



zu erhaltenne Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) - siehe textliche Festsetzung § 3 Nr. 3



Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 "Westliche Chaussee" (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Sichtdreieck - siehe textliche Festsetzung § 4

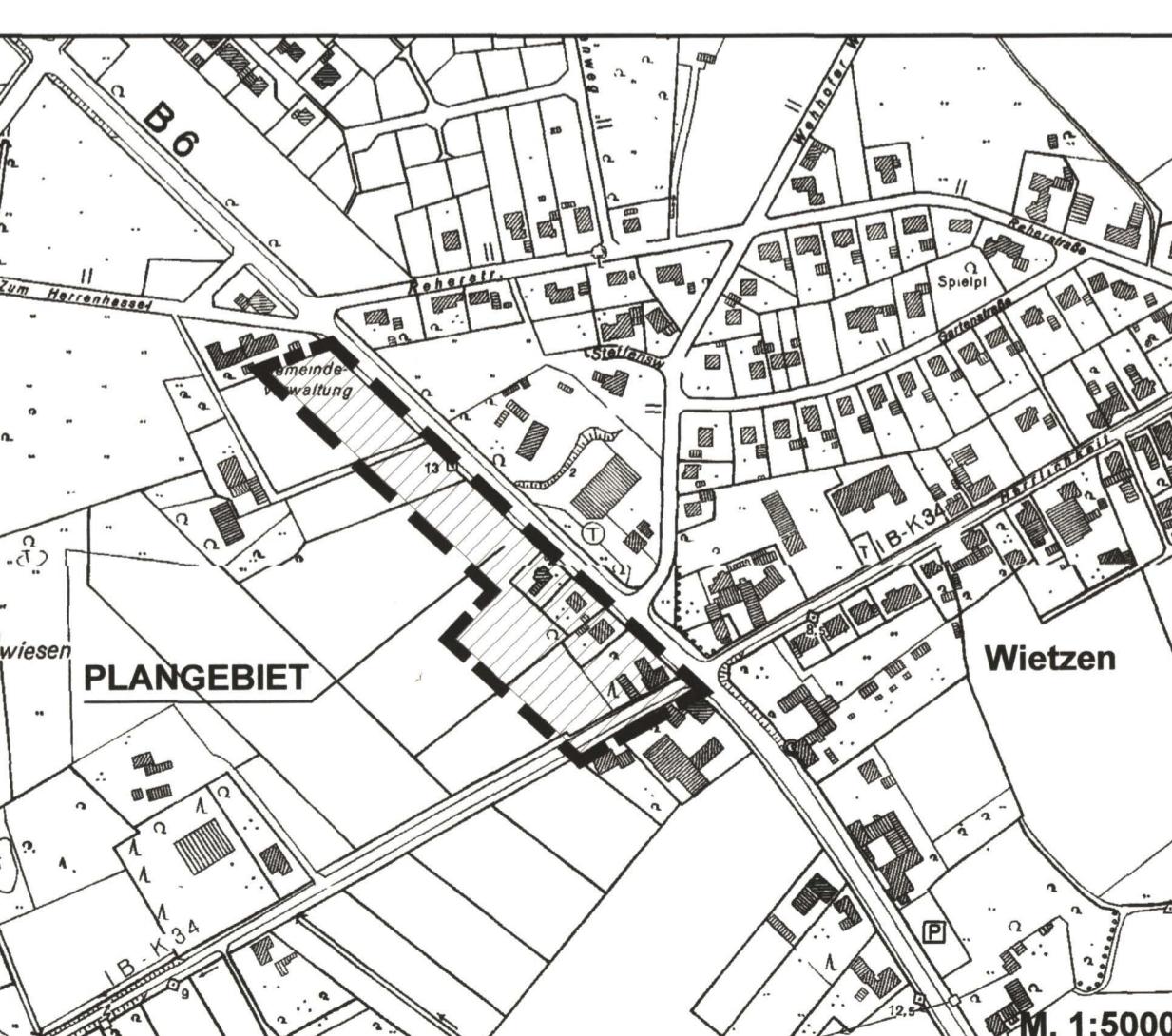


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - siehe textliche Festsetzung § 5

Landkreis Nienburg / Weser
GEMEINDE
WIETZEN
SAMTGEMEINDE MARKLOHE
BEBAUUNGSPLAN NR. 15
"WESTLICHE CHAUSSEE"
URSCHRIFT



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nummer 1-3 (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) nicht überschritten werden. Ausgenommen sind Anlagen die der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser dienen.

§ 2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durchgehende, naturnahe, freiwachsende, 4-reihige Strauch-Baumhecken aus standortheimischen Laubgehölzen der folgenden Listen anzupflanzen und zu entwickeln.

Standortheimische Laubsträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Schlehe (*Prunus spinosa*).
Pflanzgrößen: mind. 2 x verpflanzte Sträucher, 60 - 100 cm

Standortheimische Laubbäume: Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).
Pflanzgrößen: mind. 2 x verpflanzte Heister, 150 - 200 cm

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB)
Bauordnung (BauO 1990)
Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
in der jeweils gültigen Fassung

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächenanteile der 10 m breiten Heckenpflanzungen sind zu Wildkrautsäumen oder Wiesen, die höchstens 2 x pro Jahr gemäht werden dürfen, zu entwickeln. Die Hecken sind dauerhaft als durchgehende, freiwachsende Strauch-Baumhecken mit Krautsaumstreifen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die Anlage von naturnahen, begrenzten Versickerungsmulden zwischen den Hecken innerhalb dieser Flächen ist zulässig.

Für die Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind maximal zwei Zufahrten zulässig. Dazu darf die Bepflanzung in einer Breite von maximal 5 m einmal im Bereich der Flurstücke 93/18, 93/19 und 93/20 und einmal auf dem Flurstück 98/1 unterbrochen werden.

§ 3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Innerhalb der 8 m breiten privaten Verkehrsfläche sind am Südwestrand mindestens 5 großkronige standortheimische Laubbäume der folgenden Liste in jeweils 4 m² Pflanzfläche zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Großkronige standortheimische Laubbäume: Winter-Linde (*Tilia cordata*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Pflanzgröße: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mind. 12 - 14 cm

2. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens großkronige standortheimische Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzenart und -qualität siehe Nr. 1.

3. Die als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang ist am selben Standort jeweils ein neuer Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen.

§ 4 Sichtdreieck

Innerhalb der freizuhaltenden Sichtflächen darf die Sicht ab einer Höhe von 0,8 m über der Fahrbohnerkante nicht behindert werden.

§ 5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Lärm

Innerhalb der "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm" (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind die Aufenthaltsräume von Wohngebäuden folgendermaßen auszustatten:

Außenbeuteile:	Schalldämm-Maß ≥ 30 dB(A)
Fenster + Terrassen -	Schalldämm-Maß ≥ 25 dB(A)
türen + Balkontüren:	
Rolladenkästen:	Schalldämm-Maß ≥ 25 dB(A)

§ 6 Geländeöhöhe

Der Boden ist auf eine Höhe von 62,5 m über NN aufzuholen.

PLANVERFASSER:
LANDKREIS NIENBURG / WESER
Der Landrat
Bauamt / Bauleitplanung
BEARBEITET: F. HERRMANN
GEZEICHNET: A. WITTE
STAND: 24. 04. 2006

