



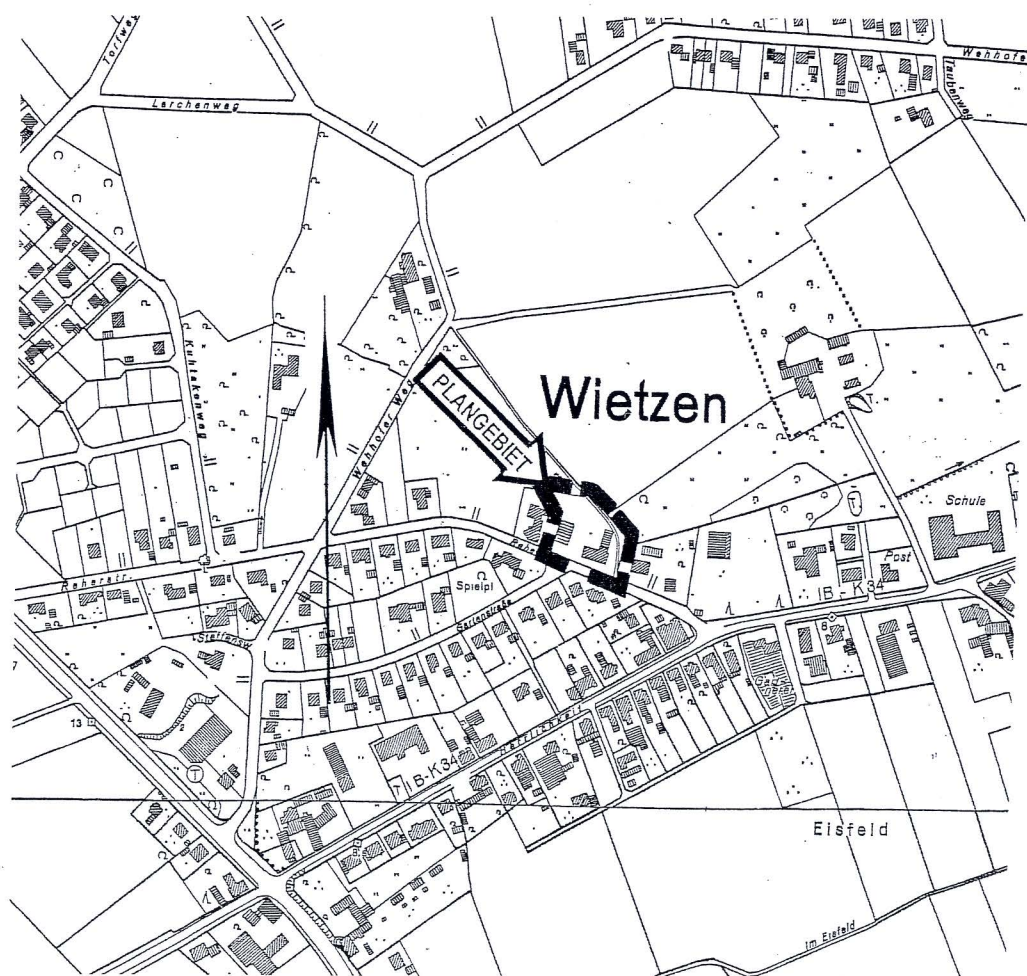
GEMEINDE WIETZEN

VORHABENBEZOGENER

BEBAUUNGSPLAN

NR. 16

"NÖRDLICHE REHERSTRASSE"



URSCHRIFT

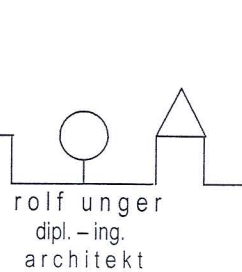
Impressum

Stand : März 2006

Bearbeitung und Verfassung:

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 marklohe
tel. 05021/911211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de



Die Durchführung erfolgte in
Zusammenarbeit mit der
Samtgemeinde Marklohe

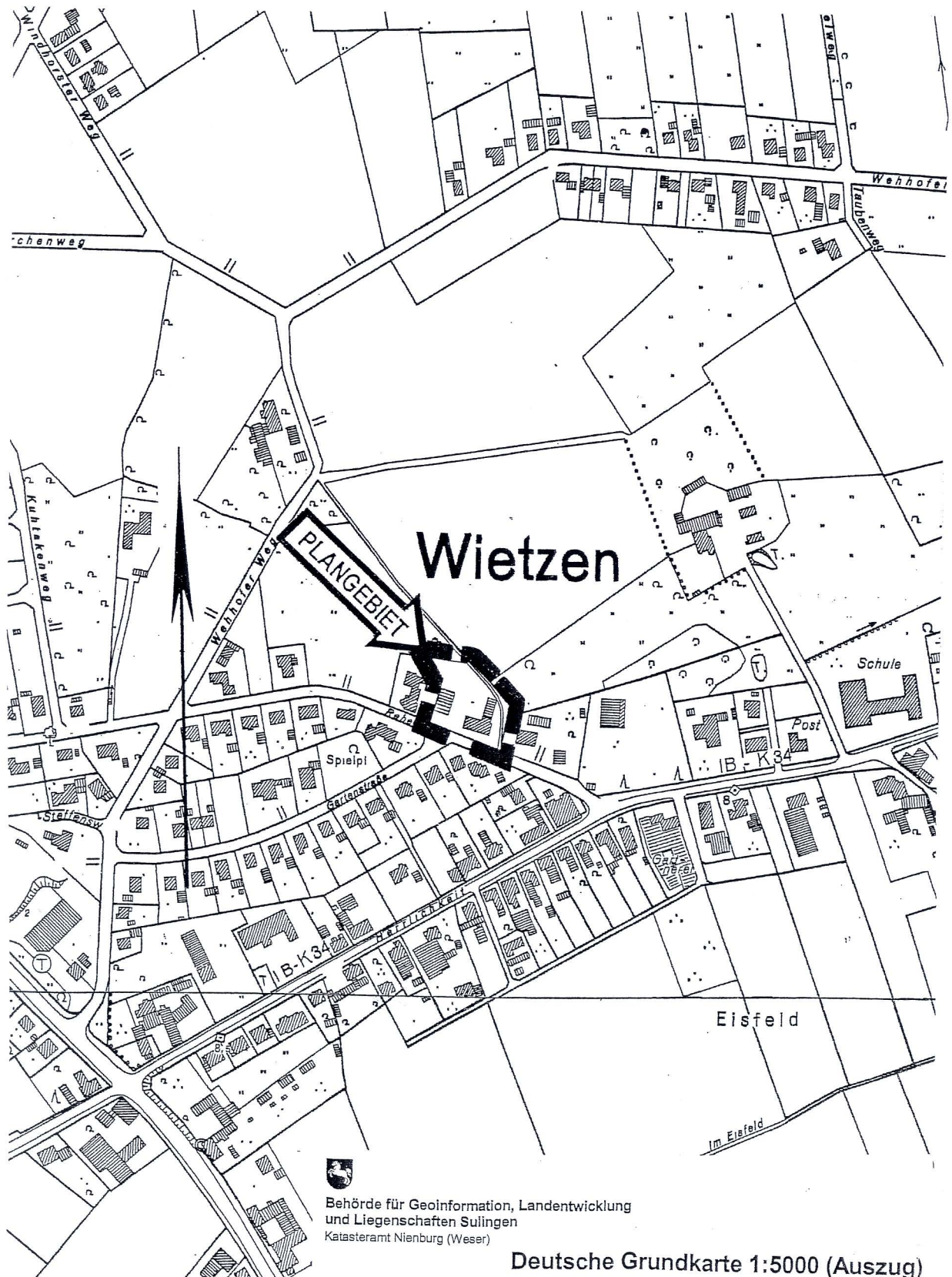
RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2004
(BGBl. I. S. 1359)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990
(BGBl. I. S. 132)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
(BGBl. I. S. 58)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003
(Nds. GVBl. S. 89)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996
(Nds. GVBl. S. 382)

in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5.000

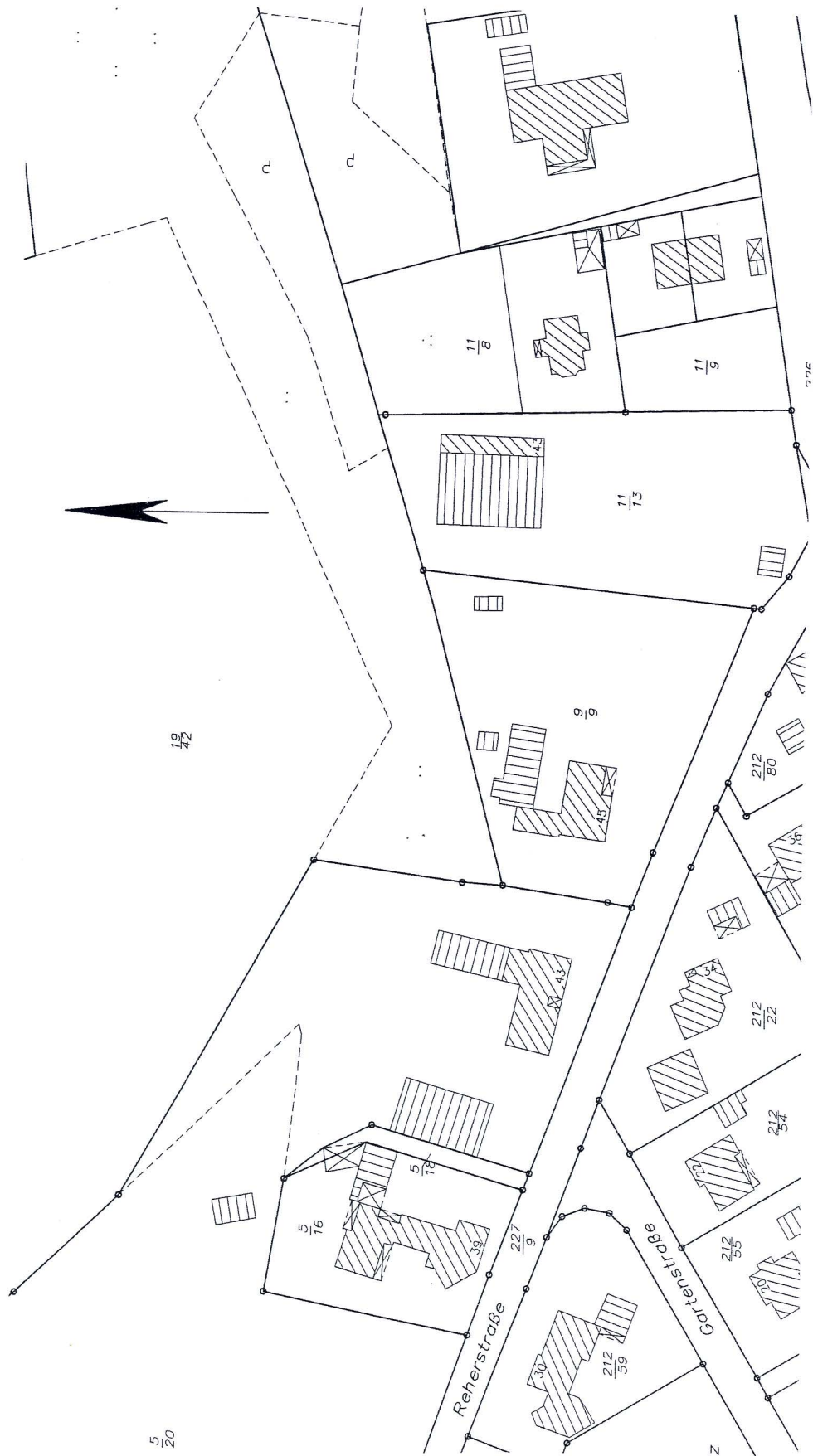


Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Sulingen
Katasteramt Nienburg (Weser)

Deutsche Grundkarte 1:5000 (Auszug)

PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)



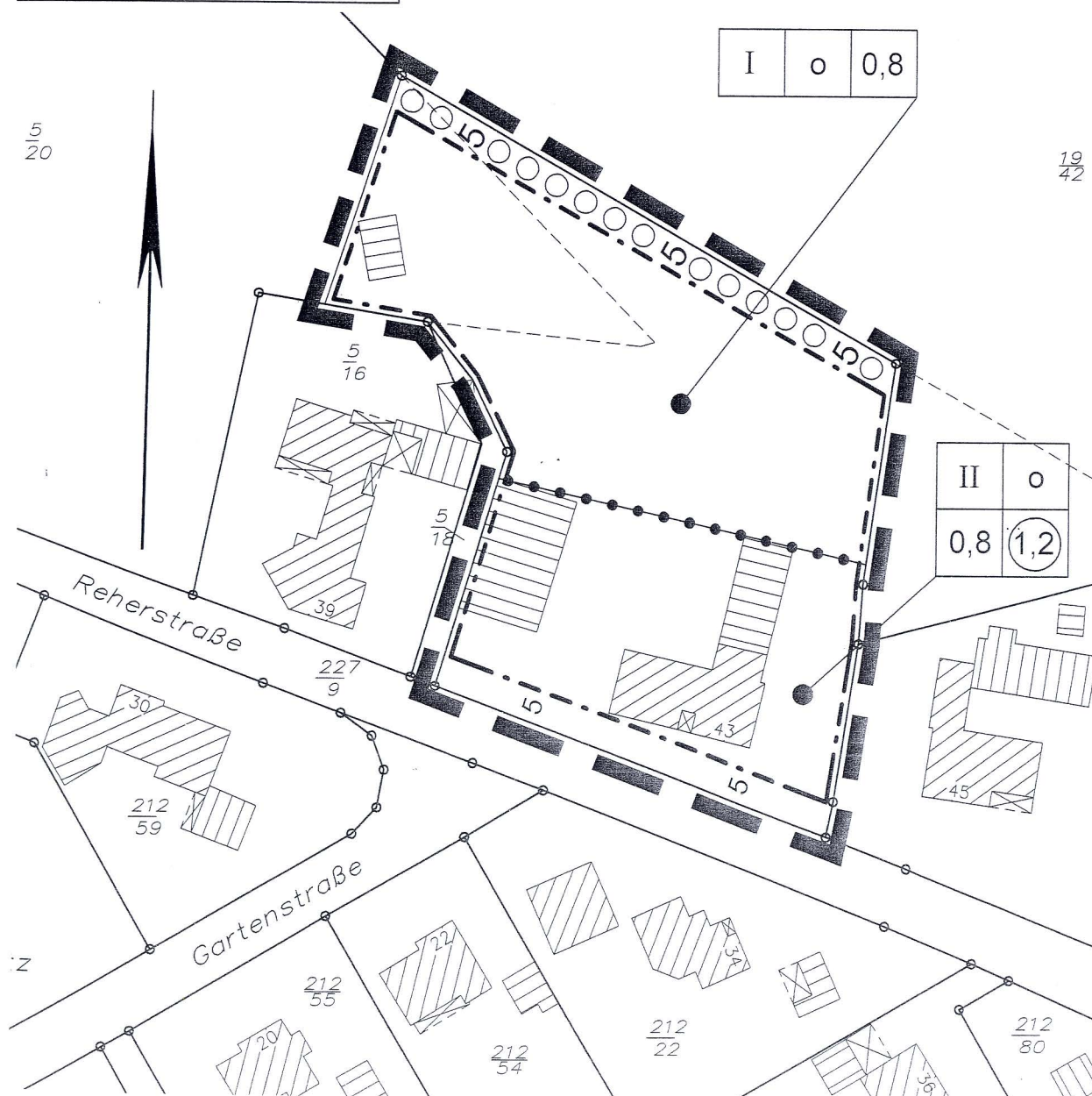
PLANZEICHNUNG

IM ORIGINAL M.: 1 : 1.000

Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen

Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen der Satzung 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)



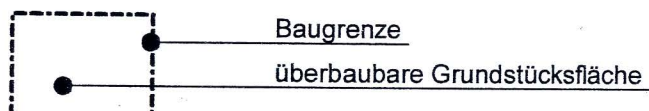
PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0	offene Bauweise
---	-----------------



PLANUNGEN, NUTZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



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

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Plangebiet ist die Errichtung folgender Anlagen und Nutzungen zulässig:

- ein nicht wesentlich störender Betrieb des Baugewerbes mit den damit verbundenen Nutzungen (Lagerhalle, Lagerplatz, Stellflächen für Betriebsfahrzeuge und Baumaschinen)
- sowie ein Einzelhaus mit dem Nutzungszweck Wohnen und Büro

und die dazugehörigen Nebenanlagen

2. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Das innerhalb der Flächen des Plangebietes abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken vollständig zu versickern. Die Versickerung muss flächenhaft durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen und -mulden müssen begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die mit dem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit einer 3-reihigen freiwachsenden Hecke im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu bepflanzen. Die Hecken sind wie folgt herzustellen:

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; mindestens alle 8 m ist ein Baum l. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen. Die Pflanzung ist haarwildsicher einzuzäunen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

HINWEISE

1. BODENDENKMALE § 13 NDSchG

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Die Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes werden beachtet.

2. EXTERNE KOMPENSATION § 9 Abs. 1a BauGB

Als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauung im Plangebiet werden in unmittelbarer Nähe Teilbereiche (2.018 m²) des Flurstücks 5/20 der Flur 5 in der Gemarkung Wietzen zur Verfügung gestellt. Die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Vorgesehene Ausgleichsmaßnahme:

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans ist spätestens in der dem Baubeginn innerhalb der Eingriffsflächen folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) ein Obstwiesenstreifen (Breite 20m) als Ausgleichsmaßnahme anzupflanzen.

Die Streuobstwiese ist wie folgt herzustellen:

Auf der Wiesenfläche sind über die gesamte Fläche verteilt mindestens 20 Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Pflanzqualität Hochstamm, mehrjährige Veredlung, Stammumfang in einem Meter Stammhöhe mindestens 7 cm, mindestens 4 kräftige Triebe einschließlich eines Leittriebs. Pflanzenarten sind der Liste 2 zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen, vor Beeinträchtigungen (Wildverbiss, Wühlmäuse) zu schützen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Pflege:

Das Grünland ist 2 x pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Die erste Mahd erfolgt nach dem 15.06. eines jeden Jahres.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde sowie durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

3. STÄDTEBAULICHER VERTRAG §§ 11 u. 12 BauGB

Zur Umsetzung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, der bodenrechtlichen Veränderungen und der Durchführung des Vorhabens sowie der externen Kompensation, schließt der Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Wietzen ab, bevor der Satzungsbeschluss gefasst wird. Die Gemeinde Wietzen darf mit den Kosten nicht belastet werden. Eine Durchführungsfrist wird vereinbart.

PFLANZENLISTE ZU DEN PFLANZGEBOTEN

Liste Nr. 1: Freiwachsende Hecken und Feldgehölze

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogelkirsche

Sträucher

Coryllus avellana	-	Haselnuß
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Liste Nr. 2: Regionaltypische Obstsorten

Kernobst

Apfelsorten

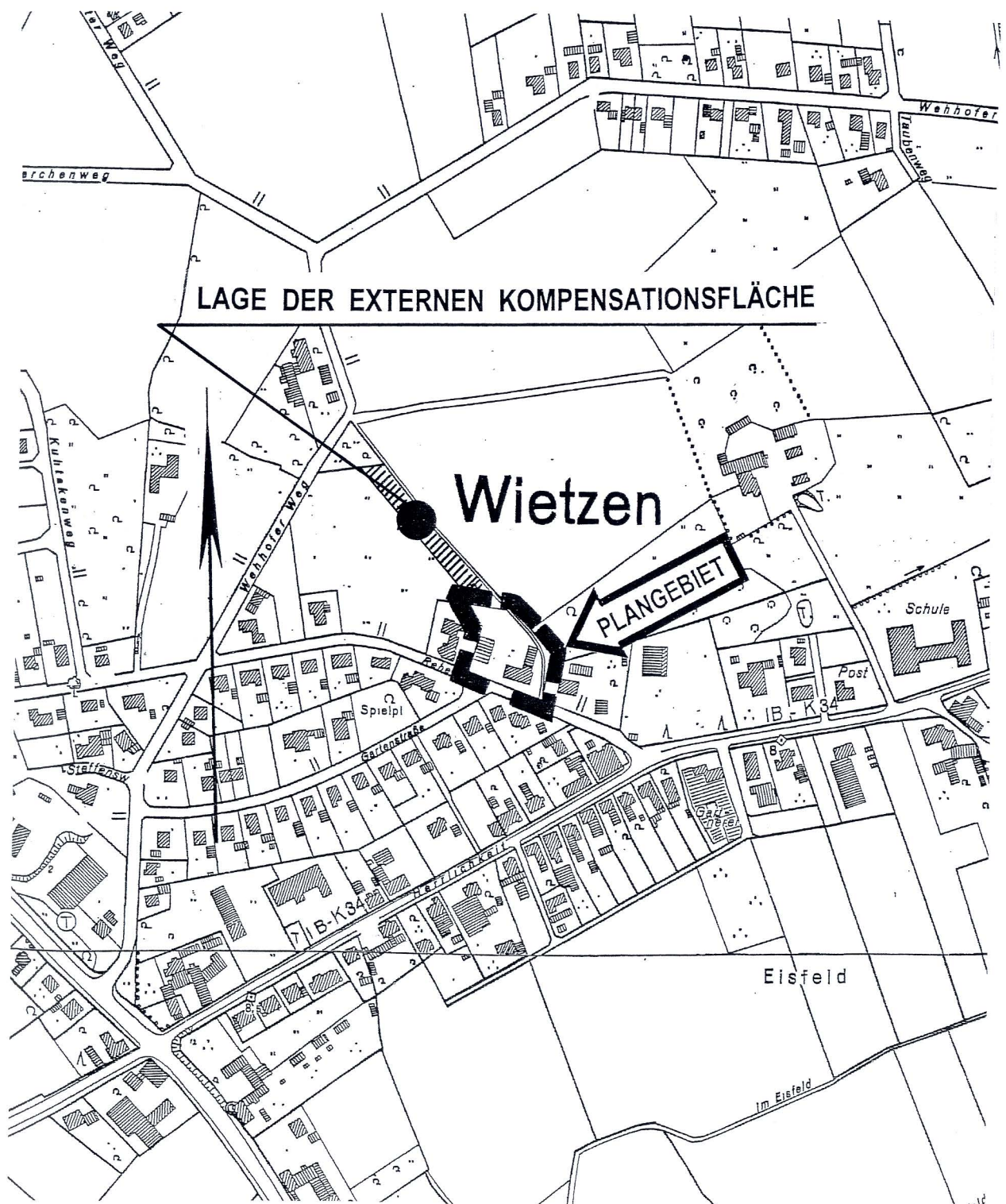
Graue Herbstrenette
Dülmener Rosenapfel
Prinzenapfel/Glockenapfel
Danziger Kantapfel
Jakob Lebel
Gelber Edelapfel
Rote Sternrenette
Kaiser Wilhelm
Boskoop
Schöner aus Nordhausen
Winterrambur
Coulons Renette
Purpurroter Cousinot
Boikenapfel
Bohnapfel
Roter Eiderapfel
Luxemburger Renette

Birnen

Westfälische Glockenbirne/Speckbirne
Gute Graue
Köstliche aus Charmeux
Pastorenbirne
Großer Katzenkopf/Pfundbirne

LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE

Gemarkung Wietzen
Flur: 5; Flurstück: 5/20
Kompensationsflächengröße: 2.018 m²



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der **Gemeinde Wietzen** diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "NÖRDLICHE REHERSTRASSE" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wietzen, den **03.07.**2006


Bürgermeister




Gemeindedirektor

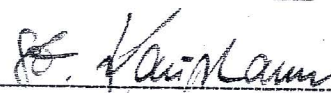
PLANUNTERLAGE

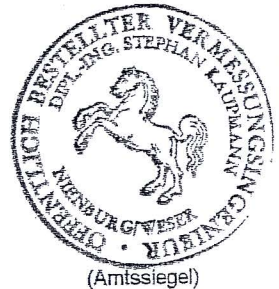
Gemarkung Wietzen, Flur 5

Maßstab 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Januar 2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr 1/2003, Seite 5)

Nienburg/Weser, den 19.01.2006


Dipl.-Ing. Stephan Kaupmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Wietzen** hat - aufgrund des Antrages des Vorhabenträgers - gemäß § 12 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) am **15.11.2005** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am **03.02.2006** ortsüblich bekannt gemacht.

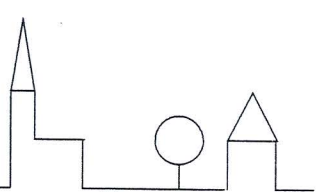
Marklohe, den **03.07.**2006


Gemeindedirektor

PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 marklohe
tel. 05021/911211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de


rolf unger
dipl.-ing.
architekt



FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand am Donnerstag, den 16.02.2006 um 18.00 Uhr im Bürgermeisterzimmer in der ehemaligen Verwaltungsnebenstelle Zum Herrenhassel 3, in 31613 Wietzen statt.

Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeitung "Die Harke" am **03.02.2006**

Marklohe, den **03.07.**2006



Gemeindedirektor

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom **03.02.2006 bis 20.02.2006** stattgefunden.

Marklohe, den **03.07.**2006



Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Wietzen** hat in seiner Sitzung am **27.03.2006** dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **30.03.2006** ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 und die Begründung haben vom **10.04. 2006 bis 12.05.2006** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Marklohe, den **03.07.**2006



Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom **28.03.2006 bis 12.05.2006** stattgefunden.

Marklohe, den **03.07.**2006



Gemeindedirektor

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Die Gemeinde Wietzen vertreten durch ~~den Bürgermeister und den~~ ^{Gemeindedirektor} und ~~Herrn Bernd Hradahl~~ als Vorhabenträger haben am ~~28.6.13~~ ^{28.6.13} 2006 gemäß § 11 Abs.1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB den Durchführungsvertrag geschlossen.

Marklohe, den ^{03.07.} 2006


Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Wietzen** hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **03.07.2006** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

^{Wietzen}
Steimbke, den ^{03.07.} 2006



Gemeindedirektor

IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.16 "NÖRDLICHE REHERSTRASSE" ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am ^{17.08.} 2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am ^{17.08.} 2006 rechtsverbindlich geworden.

Marklohe, den ^{30/8.} 2006



Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Marklohe, den

Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Marklohe, den

Gemeindedirektor