



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

rolf unger
dipl. – ing.
architekt

Die Durchführung erfolgte in
Zusammenarbeit mit der
Samtgemeinde Marklohe

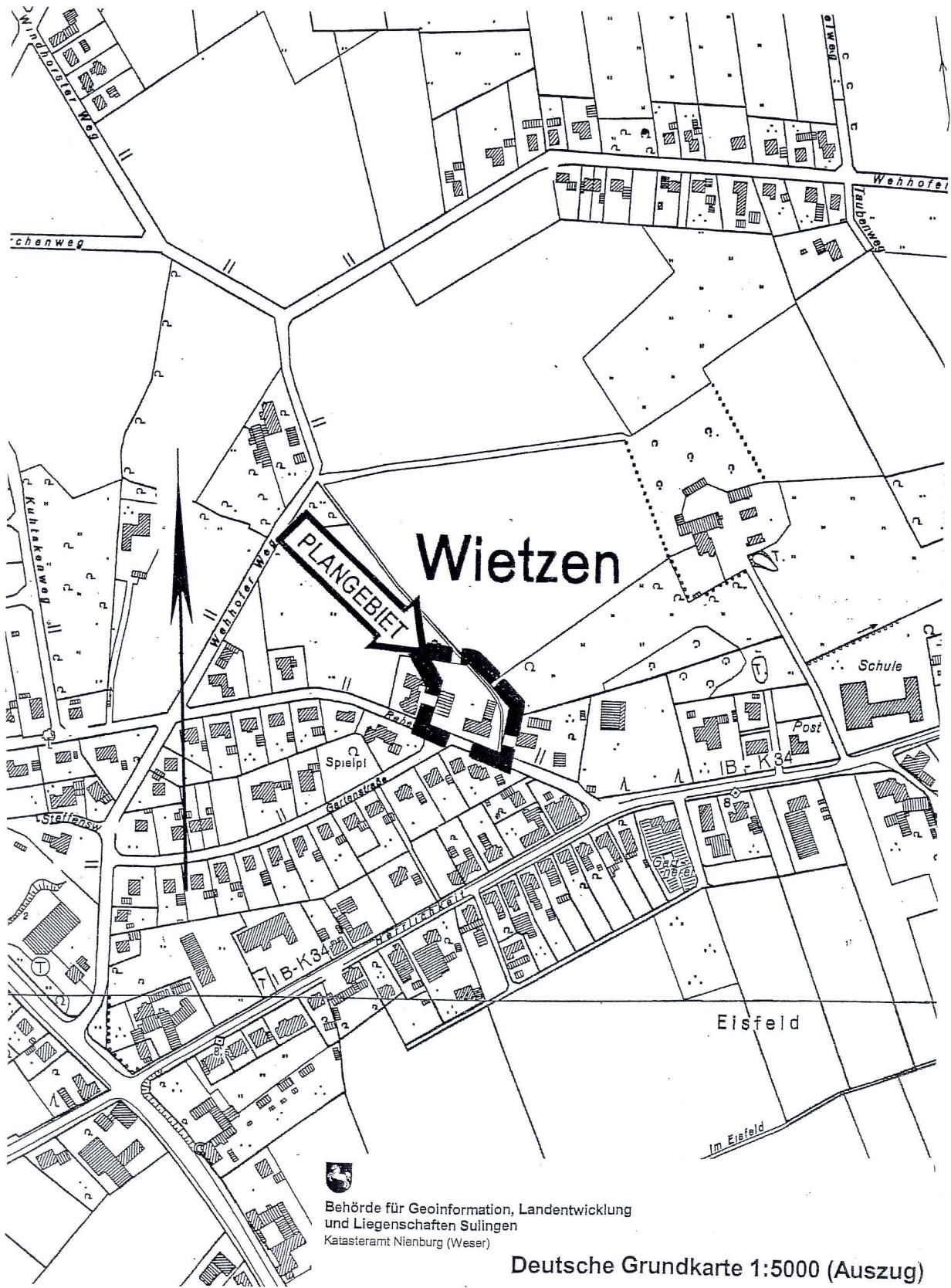
RECHTSGRUNDLAGEN

- **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)

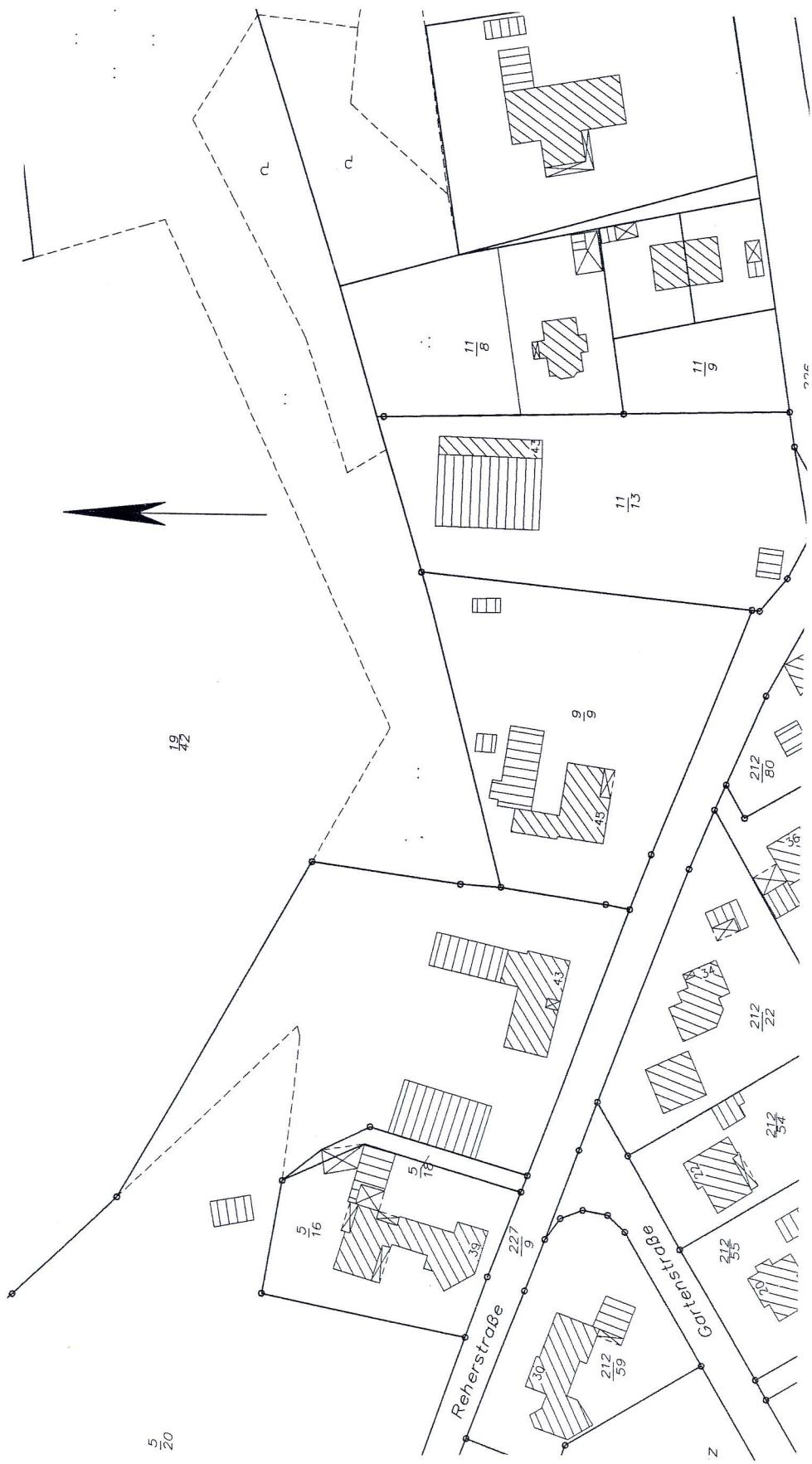
in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5.000



PLANUNTERLAGE (VERKLEINERUNG)



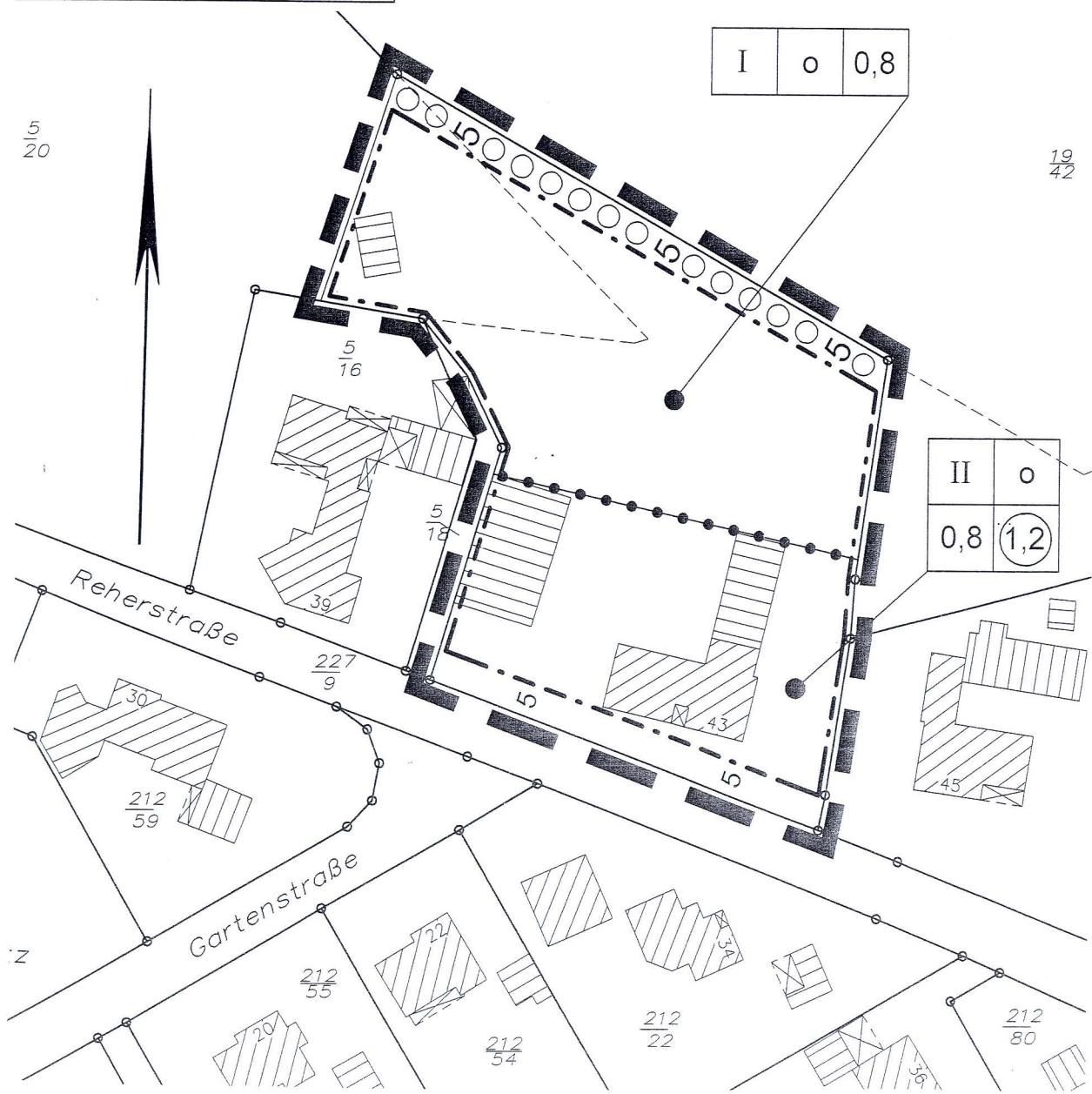
PLANZEICHNUNG

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

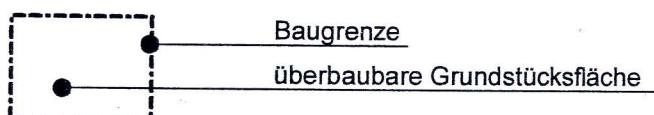
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

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 I. 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. BODENDENKMÄLDE § 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

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

Bäume II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche

Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	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
Bohnnapfel
Roter Eiderapfel
Luxemburger Renette

Birnen

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

LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE

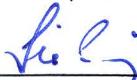
Gemarkung Wietzen
Flur: 5; Flurstück: 5/20
Kompensationsflächengröße: 2.018 m²



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



(Aussiegel)

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFWESTLICHES BESCHLUSS

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**

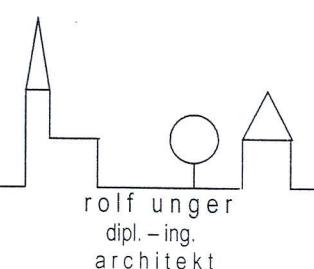


Gemeindedirektor

PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

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



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 Herrn Bernd Hindahl als Vorhabenträger haben am 28.06.2006 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



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
Steimke, 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

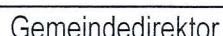


Gemeindedirektor

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