



GEMEINDE WIETZEN

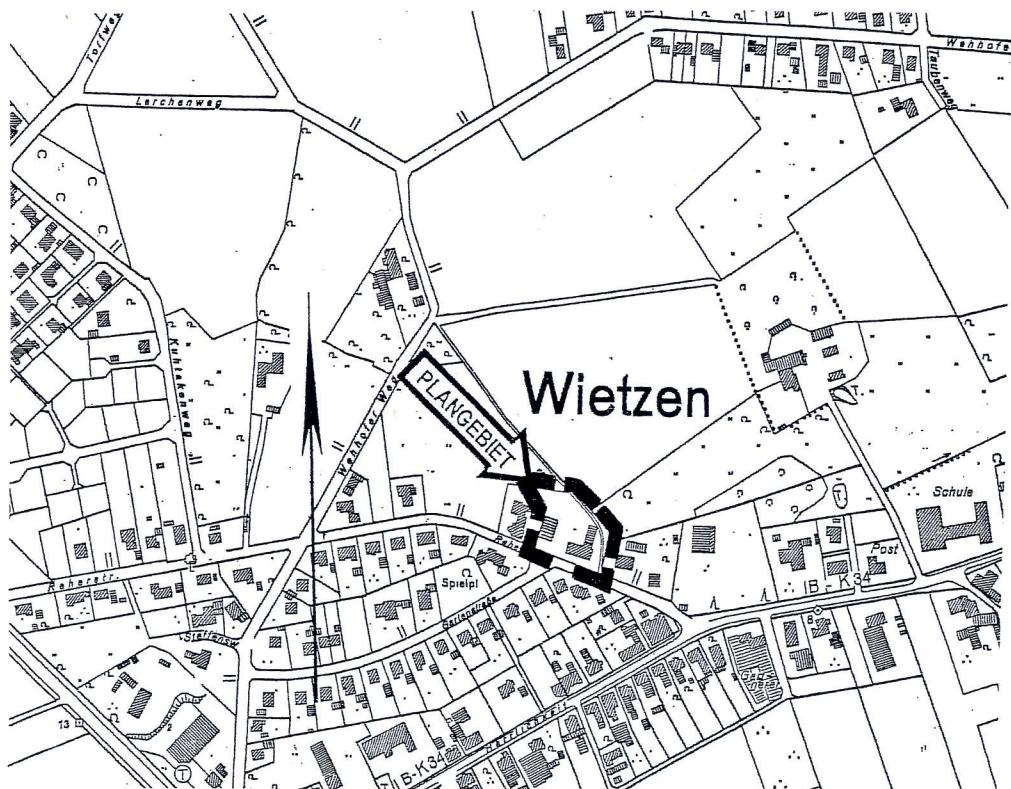
SAMTGEMEINDE MARKLOHE

LANDKREIS NIENBURG / WESER

VORHABENBEZOGENER

B E B A U U N G S P L A N

Nr.16
„NÖRDLICHE REHERSTRASSE“
- 1. Vereinfachte Änderung -



URSCHRIFT

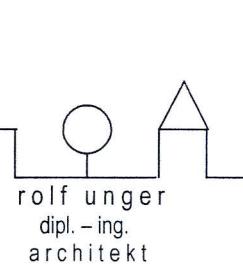
Impressum

Stand: Februar 2008

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 enger
Zusammenarbeit mit der Samtgemeindeverwaltung Marklohe

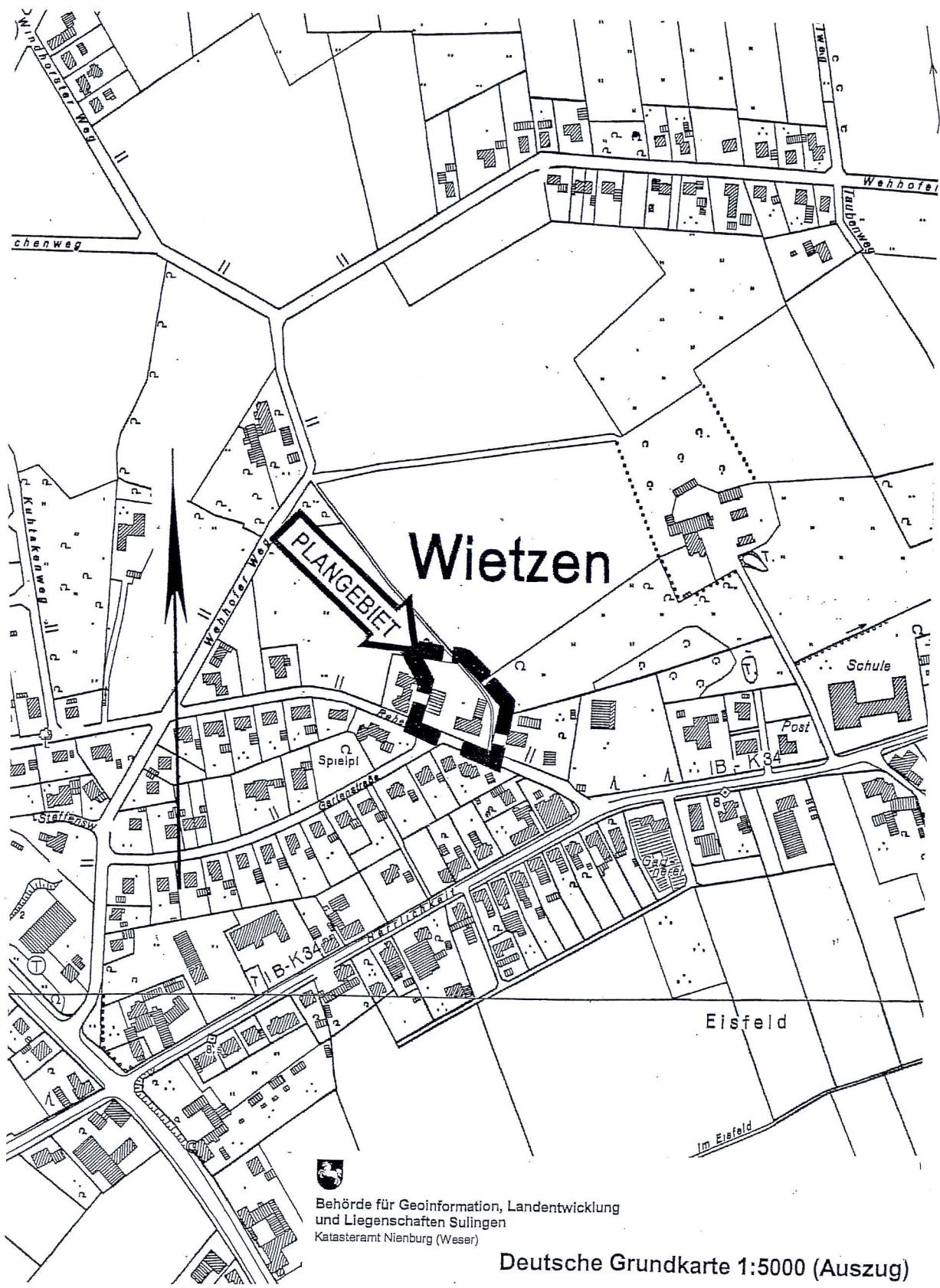
RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990)**
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)**
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**

in der jeweils gültigen Fassung

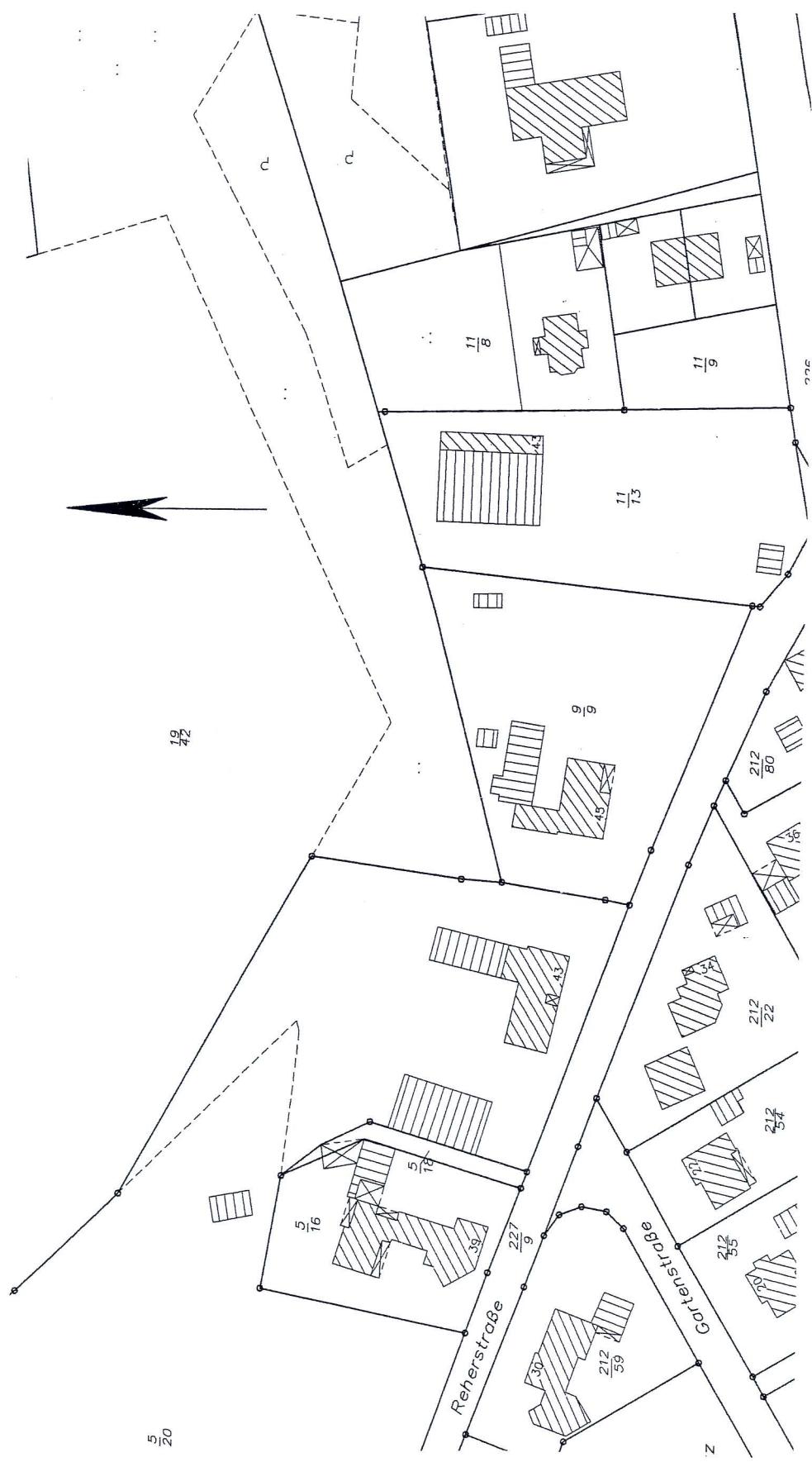
ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5.000



PLANUNTERLAGE

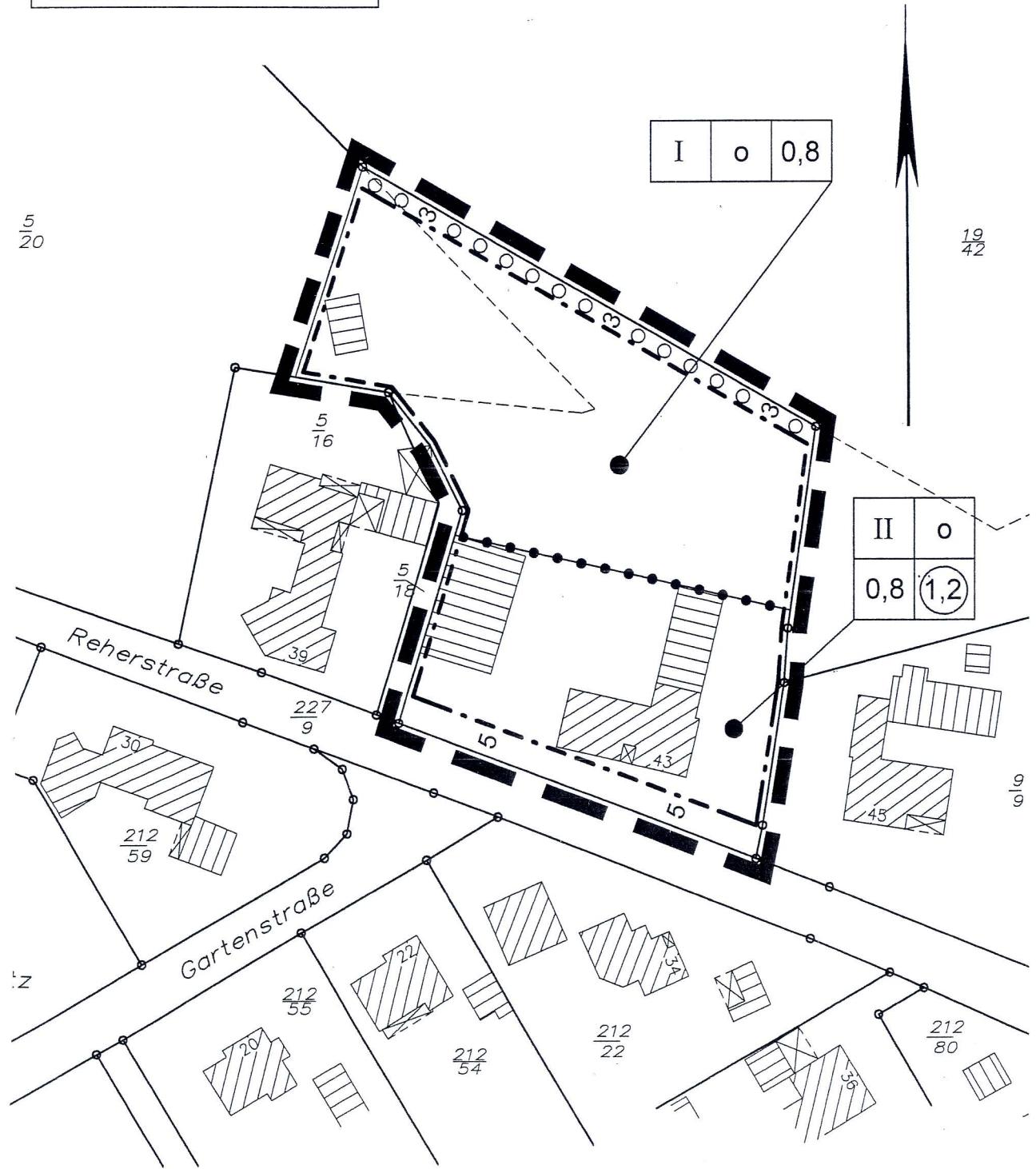
(VERKLEINERUNG)



PLANZEICHNUNG

IM ORIGINAL M. 1:1000

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

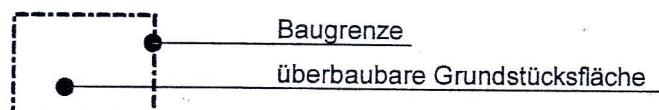
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

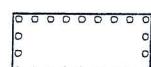
II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0 offene Bauweise

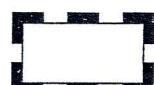


PLANUNGEN, NUTZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



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

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 einreihige freiwachsende Hecke (Breite: 3m) ist wie folgt herzustellen:

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; mindestens alle 8 m ist ein Baum II. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen. 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.

Alternativ kann der Pflanzstreifen mit einer geschnittenen Hecke (Pflanzqualität: Sträucher, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm) bepflanzt werden. Diese Hecken sind mit 3 Gehölzen je laufenden Meter anzulegen. Pflanzenarten sind der Pflanzenliste 2 zu entnehmen.

HINWEISE

1. BODENDENKMAL § 13 NDSchG

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

2. EXTERNE KOMPENSATION § 9 Abs. 1a BauGB

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt über eine Ausgleichszahlung an die Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung Wietzen. Die Umnutzung der externen Kompensation ist durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

3. STÄDTEBAULICHER VERTRAG §§ 11 u. 12 BauGB

Zur Umsetzung der Festsetzung dieses Bebauungsplanes, der bodenrechtlichen Veränderung 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 Durchführung wird vereinbart.

4. Mit Rechtsverbindlichkeit dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 „Nördlich Reherstrasse“ treten - sofern geändert - für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

PFLANZENLISTE ZU DEN PFLANZNGEBOTEN**Liste Nr. 1: Freiwachsende Hecke****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>	-	Weißendorn
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

Liste Nr. 2 geschnittene Hecke

<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißendorn
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rot-Buche
<i>Ligustrum vulgare 'Atrovirens'</i>	-	Liguster
<i>Taxus baccata</i>	-	Eibe

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** die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogener Bebauungsplanes **Nr. 16 "NÖRDLICH REHERSTRASSE"** bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen als Satzung beschlossen.

Marklohe, den 21.04.2008



Bürgermeister



Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Wietzen** hat in seiner Sitzung am **11.02.2008** die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **Nr. 16 "NÖRDLICH REHERSTRASSE"** beschlossen.

Marklohe, den 21.04.2008



Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Gemarkung Wietzen, Flur 5

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Januar 2007). 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. Dezember 2002 – Nds. GVBl. Nr.1/2003, S.5).

31582 Nienburg (Weser), den 19.01.2006

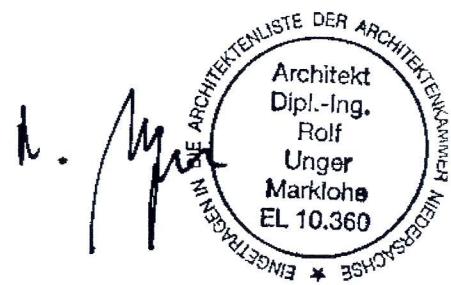
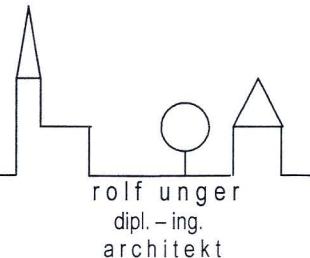
Dipl.-Ing. Gerald Spindler
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

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



Marklohe, den 07.02.2008

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **19.02.2008** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **03.03.2008** bis **04.04.2008** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Marklohe, den **21.04.2008**



Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom **03.03.2008** bis **04.04.2008** stattgefunden.

Marklohe, den **21.04.2008**



Gemeindedirektor

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Die Gemeinde Wietzen vertreten durch den Bürgermeister, den Gemeindedirektor und Herrn Bernd Hindahl als Vorhabenträger haben am **12.04 / 21.04.2008** gemäß § 11 Abs.1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB den Durchführungsvertrag geschlossen.

Marklohe, den **21.04.2008**



Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Wietzen** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **21.04.2008** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Marklohe, den **21.04.2008**



Gemeindedirektor

IN-KRAFT-TREten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16 "NÖRDLICH REHERSTRASSE" - 1. vereinfachte Änderung- ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **20.06.2008** ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am **20.06.2008** rechtsverbindlich geworden.

Marklohe, den **20.06.2008**



Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Marklohe, den2008

Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Marklohe, den2008

Gemeindedirektor