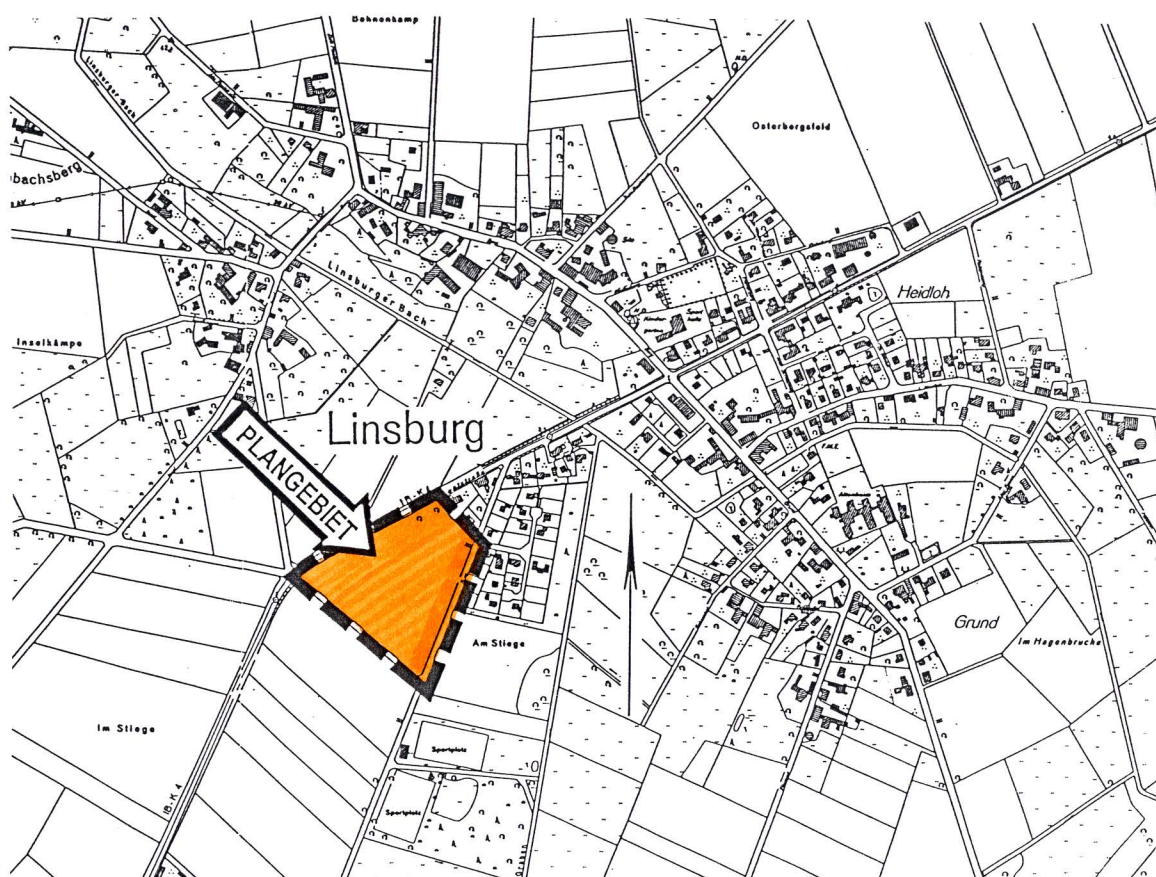


GEMEINDE LINSBURG

BEBAUUNGSPLAN

NR. 4
"BURG"

— MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG —



URSCHRIFT

Impressum

Auftraggeber:

Nienburger Entwicklungs-
und Wirtschaftsgesellschafts MBH
NienburgerStr.8
31608 Marklohe Lemke

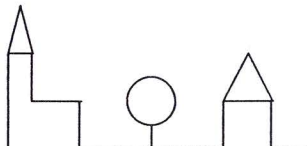
Stand :

März 2004

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
enger Zusammenarbeit mit der
Samtgemeinde Steimbke

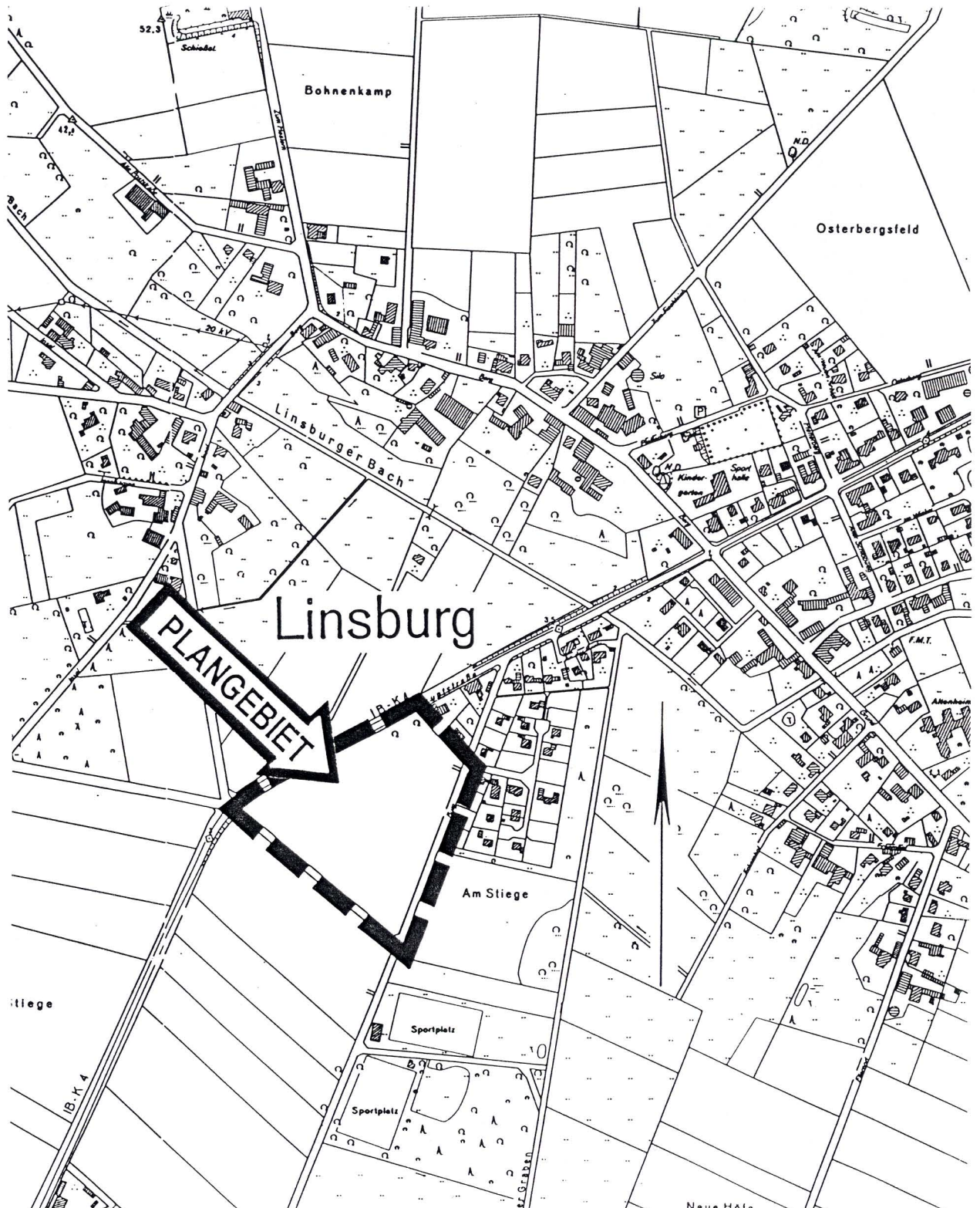
RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
(BGBl. I. S. 2141)
- **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

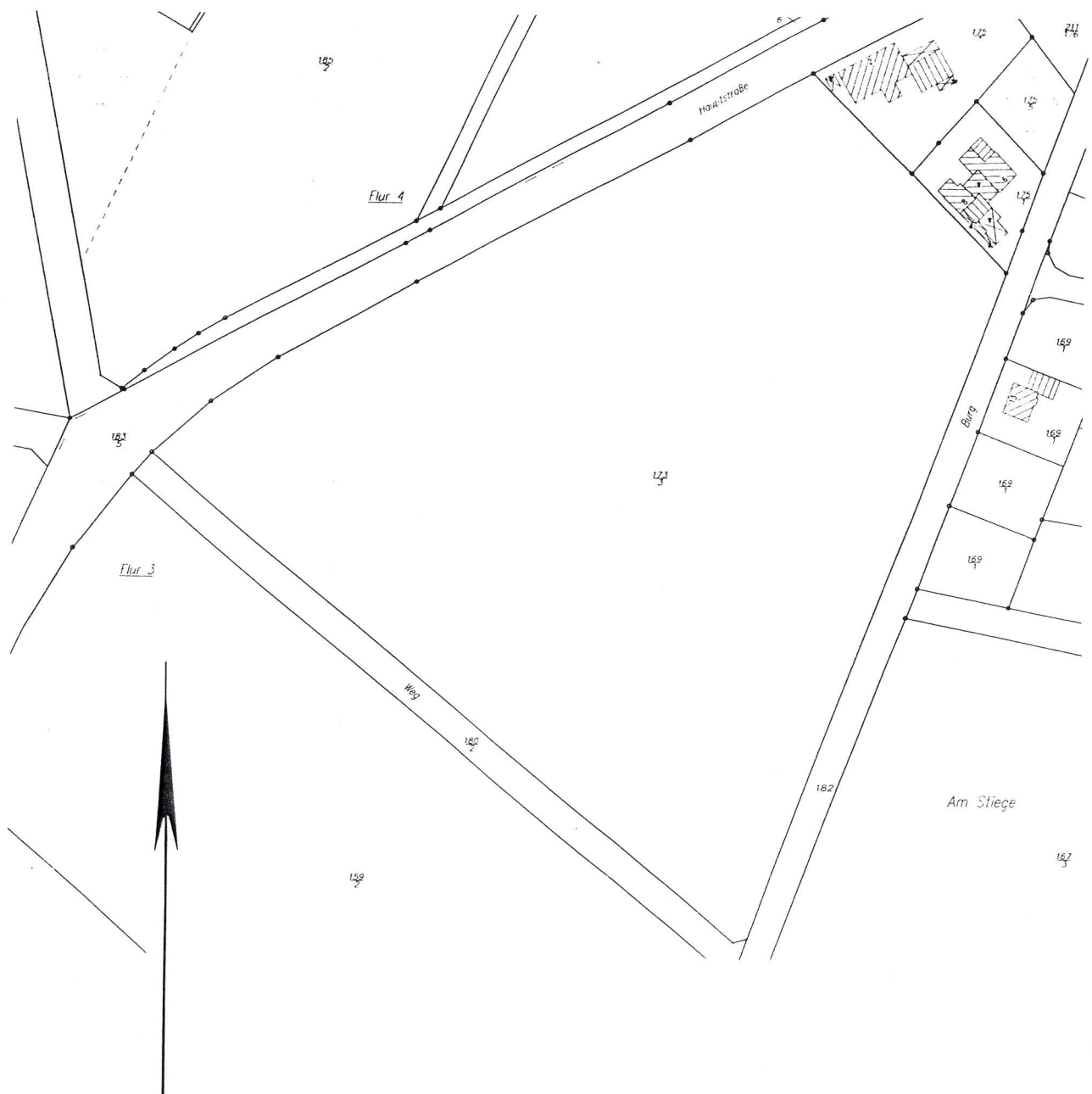
ÜBERSICHTSKARTE

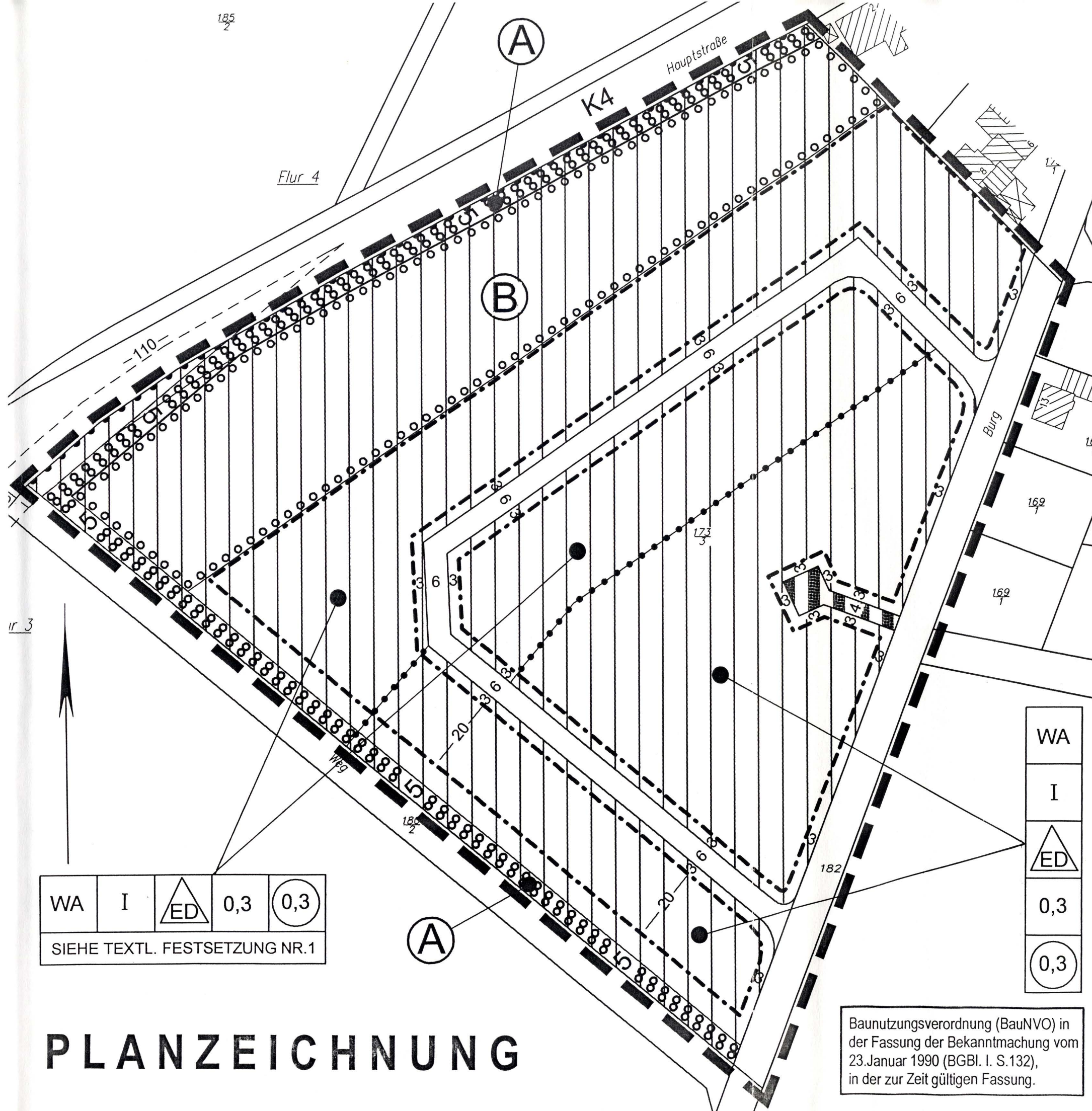
M.: 1 : 5.000



PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)





WA	I	ED	0,3	0,3
SIEHE TEXTL. FESTSETZUNG NR.1				

WA
I
ED
0,3
0,3

PLANZEICHNUNG

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung.



GEMEINDE
LINSBURG

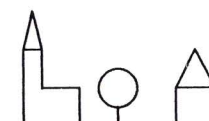
BEBAUUNGSPLAN
NR. 4
"BURG"
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG

PLANZEICHNUNG

MASSSTAB : 1 : 1000
(IM ORIGINAL)

STAND : März 2004

planungsbüro



rolf unger
dipl.-ing./architekt
31608 marklohe
fax 05021/910002

wacholderweg 13
Tel. 05021/911211



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

0,3

Geschossflächenzahl (GFZ)

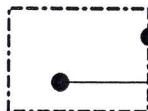
I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



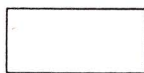
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



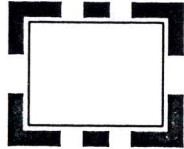
private Straßenverkehrsfläche

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

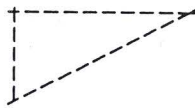


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen, die von
sichtbehindernden und baulichen Anlagen
freizuhalten sind (s.nachr. Übernahme)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Der Planbereich ist durch Verkehrslärm vorbelastet, wobei nachts Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) erreicht werden. Die Aufenthaltsräume von Wohngebäuden sind folgendermaßen auszustatten:

• Gesamte Außenbauteile	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res.} \geq 25$ dB
• Fenster, Terrassen- und Balkontüren	Schalldämm-Maß ≥ 25 dB
• Rolllädenkästen	Schalldämm-Maß ≥ 25 dB

Sind in den der Kreisstraße K4 zugewandten bzw. um 90° abgewandten Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, müssen schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Dabei müssen die gleichen schalltechnischen Anforderungen wie bei den Fenstern erfüllt werden.

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

Das innerhalb des Plangebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

Die Versickerung muss flächenhaft in flachen, begrünten Versickerungsmulden durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Begrünung der Versickerungsmulden ist dauerhaft zu erhalten.

3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Auf den mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Grundstücksfreiflächen sind spätestens in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) folgende Pflanzmaßnahmen dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen:

3.1 Pflanzgebot „A“: Pflanzung einer mindestens dreireihigen freiwachsenden, flächenhaft und dichtwachsenden Hecke entlang der „Hauptstraße“ (K 4) und des südlich angrenzenden Weges. Die Pflanzstreifen sind wie folgt herzustellen:

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, mindestens 50 - 80 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art, mindestens alle 8 m ist ein Baum I. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm) zu pflanzen; folgender Reihenabstand ist zu beachten: 1,5 m. Reihenabstand, Abstand in der Reihe 1 m. (Pflanzenart und -qualität sind der Pflanzenliste 1 zu entnehmen)

3.2 Pflanzgebot „B“: Pflanzung von Bäumen als Hochstamm, pro angefangene 500 m² Pflanzgebotsfläche ist jeweils 1 Baum I. bzw. II. Ordnung als Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 – 14 cm zu pflanzen (Pflanzenarten sind der Pflanzenliste 1 zu entnehmen).

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 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans sind spätestens in der dem Baubeginn innerhalb der Eingriffsfläche folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Aufforstung auf **10.128 m²** auf dem Flurstück 161/1 der Flur 2 in der Gemarkung Linsburg. Der Aufbau der Aufforstung orientiert sich an folgendem Schema

- **Krautsaum** - Sukzessionsfläche auf einer Breite von 5 m. Eine Mahd der Flächen ist nicht vorgesehen.
- **Waldrand** - dreireihige Strauchpflanzung mit standortheimischen Sträuchern.
- **Wald** – Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen.

Für die Aufforstung (Wald und Waldrand) sind Pflanzen in der Pflanzqualität mindestens 50 – 80 cm zu verwenden, Folgender Reihenabstand ist zu beachten: 1,5 m Reihenabstand, Abstand in der Reihe 1 m. Pflanzenarten sind der Liste 2 zu entnehmen.

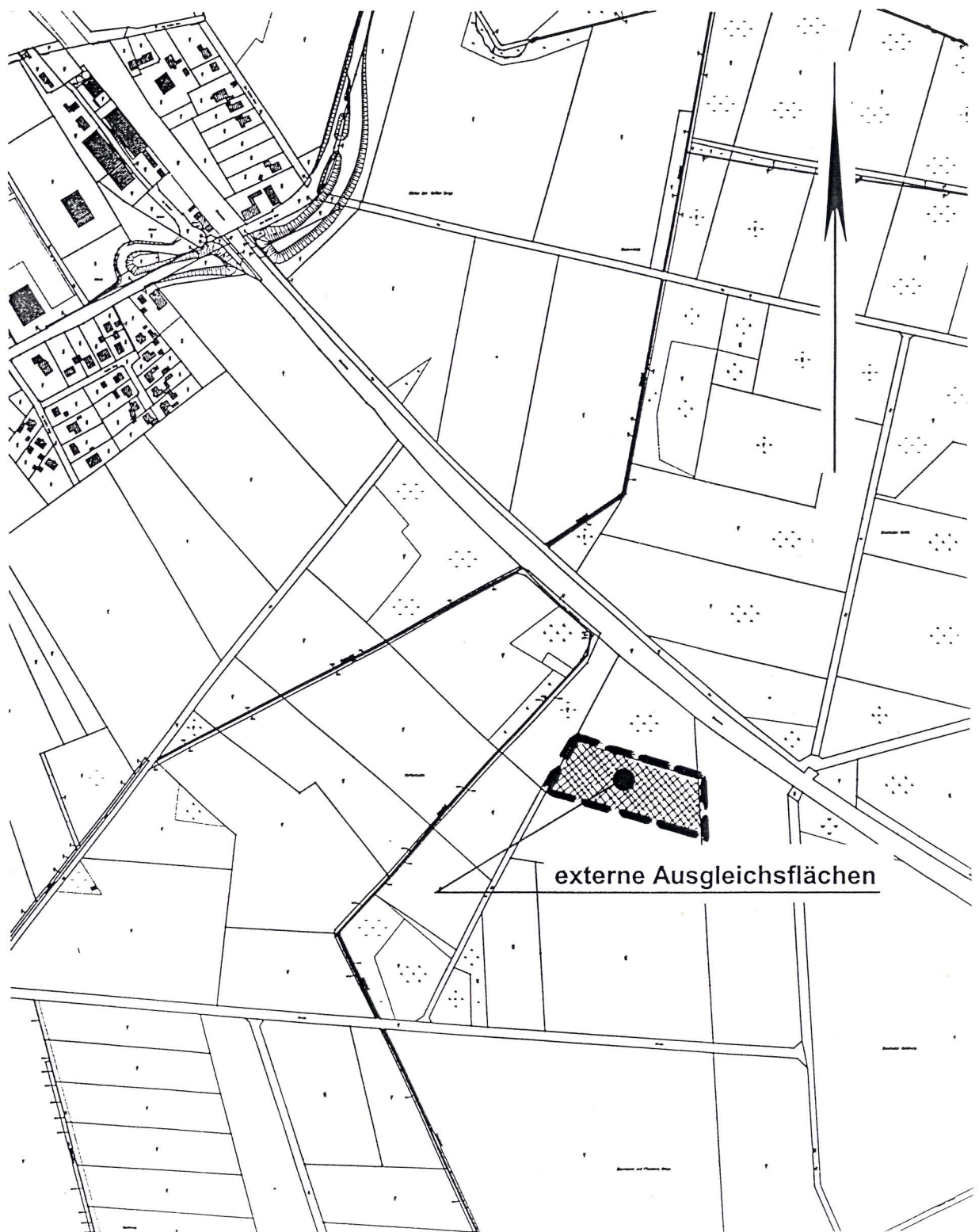
Die Pflanzung ist haarwildsicher einzuzäunen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Landkreises Nienburg wird die Durchsetzung einer an ökologischen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten in besonderer Weise orientierten Gestaltung der Aufforstung sichergestellt.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde Linsburg vertraglich geregelt.

LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE

Gemarkung Linsburg
Flur:2; Flurstück 161/1
Kompensationsflächengröße: 10.128m²



PFLANZLISTEN

Liste Nr. 1: Pflanzgebot freiwachsende Hecken und Einzelbäume (Pflanzgebot „A“ und „B“)

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

Obstbäume als Hochstamm in Sorten

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: Aufforstung

Bäume

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Buche
Quercus robur	-	Stieleiche

Sträucher

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Coryllus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. SICHTFELDER § 9 Abs. 6 BauGB

In den nachrichtlich übernommenen Sichtfeldern dürfen sichtbehindernde Anlagen sowie bauliche Anlagen auf dem Grundstück in mehr als 0,80 m Höhe von der Fahrbahnoberkante des Verkehrsweges nicht angelegt bzw. hergestellt werden.

Der in den Sichtfeldern vorhandene Bewuchs ist in mehr als 0,80 m Höhe stets entsprechend zurückzuschneiden, bis auf Baumstämme, wenn diese von 0,80 m Höhe bis in mindestens 3,00 m Höhe von der Fahrbahnoberkante der Verkehrswege von sichtbehindernden Ästen stets freigehalten werden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (§§ 56,97 und 98 NBauO)

1. GESTALTUNGSBEREICH

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "BURG"

2. BESONDERE ANFORDERUNGEN

2.1 Dachformen

Im Geltungsbereich der Satzung sind Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern mit gleichen Neigungen der jeweils gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen und darf 60° nicht überschreiten. Die Vorschriften gelten nicht für Nebenanlagen.

2.2 Dachfarben und Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterialien für die Hauptgebäude sind rote bis rot-braune Dachziegel bzw. Betondachsteine und Reet oder Stroh zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gründächer oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Der Farbton rot bis rot-braun muss den RAL-Nr. 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3011, 3016, 8004, 8012 entsprechen.

2.3 Fassaden

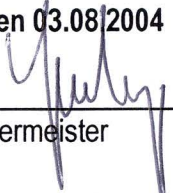
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude müssen mindestens zu 85% aus rotem bis rot-braunem Sichtmauerwerk bestehen und den Ral-Nr. 3000,3002, 3016,8004,8012, entsprechen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

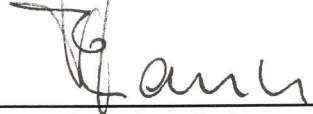
(mit örtlicher Bauvorschrift)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der **Gemeinde Linsburg** diesen Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Steimbke, den 03.08.2004


Bürgermeister




Gemeindedirektor

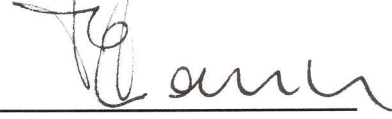
VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Linsburg** hat in seiner Sitzung am **19.06.2003** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am **26.11.2003** ortsüblich bekanntgemacht.

Steimbke, den 03.08.2004




Gemeindedirektor

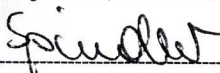
PLANUNTERLAGE

Gemarkung Linsburg, Flur 3

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 März 2004). 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 23.03.2004


Dipl.-Ing. Gerald Spindler
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

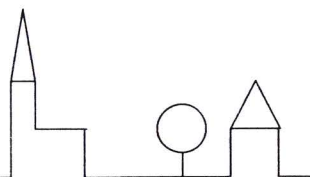


PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

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

rolf unger
dipl. - ing.
architekt



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der **Gemeinde Linsburg** hat in seiner Sitzung am **19.06.2003** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **17.03.2004** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **20.03.2004 bis 03.05.2004** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steimbke, den 03.08.2004



Gemeindedirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Rat der **Gemeinde Linsburg** hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steimbke, den

Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Linsburg** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **08.07.2004** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Steimbke, den 03.08.2004



Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.4 "BURG" ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am **03.08.2004** ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Steimbke, den 03.08.2004



Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Steimbke, den

Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Steimbke, den.....

Gemeindedirektor