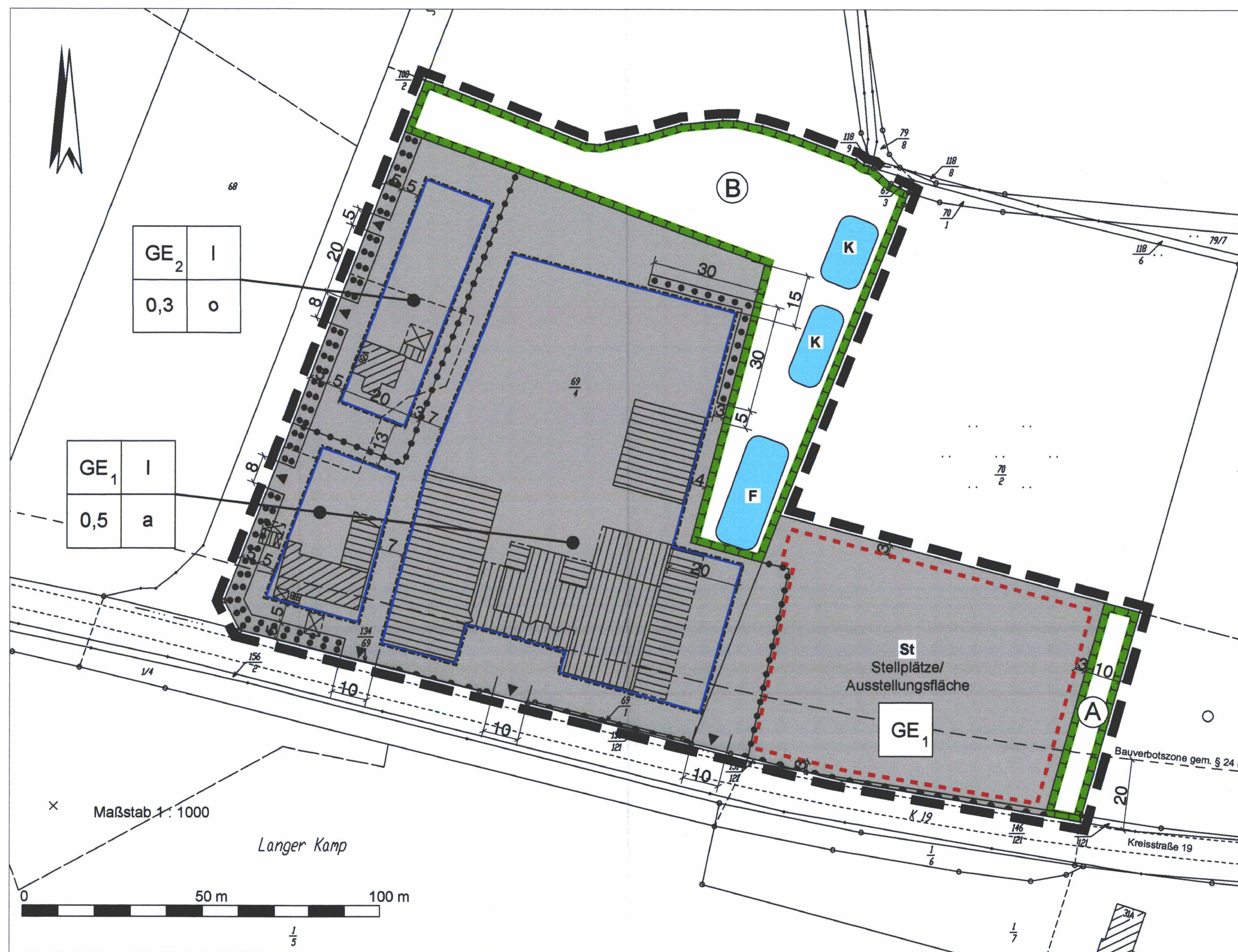


## Planzeichnung



## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

### Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 3316) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 478), in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Warmen diesen Bebauungsplan Nr. 2 "Nobbe", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Warmen, den 16.10.2010  
..... (Schmale) .....  
Gemeindedirektor

### Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000  
Gemeinde: Warmen Gemarkung: Großenvörde Flur: 9

Die Verwertung richtet sich nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-323/2009 Stand vom 27.08.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

Nienburg, den 05. Nov. 2010

..... (Kruschinski) .....  
Verm.-Amtsleiter

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Warmen hat in seiner Sitzung am 29.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.12.2009 ortsüblich in der Tageszeitung "Die Härke" bekannt gemacht worden.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 06.03.2010 ortsüblich in der Tageszeitung "Die Härke" bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.03.2010 bis 19.04.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Warmen, den 16.10.2010

..... (Schmale) .....  
Gemeindedirektor

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Warmen hat in seiner Sitzung am 15.02.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 06.03.2010 ortsüblich in der Tageszeitung "Die Härke" bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.03.2010 bis 19.04.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Warmen, den 16.10.2010

..... (Schmale) .....  
Gemeindedirektor

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Lauterbach  
■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung  
■ Schallschutz ■ Projektmanagement  
Ziesenisstraße 1  
31785 Hameln  
Tel.: 0515/609870 - Fax: 0515/609874

Hameln, den 16.10.2010  
..... (Schmale) .....  
Planverfasser

## Textliche Festsetzungen

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. 07. 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

1.1 In den GE Gebieten werden die folgenden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) 1. BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätten

1.2 Auf der Teilfläche GE1 wird die folgende gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung in Anwendung des § 1 (6) 1. BauNVO ausgeschlossen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

1.3 Auf der Teilfläche GE2 wird die folgende gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung in Anwendung des § 1 (6) 2. BauNVO allgemein zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 Die Gebäudehöhen dürfen eine Höhe von 10 m (Höchstmaße) nicht überschreiten. Bezugsebene i.S. dieser Festsetzungen ist die Oberkante der erschließenden privaten Verkehrsfläche an dem Punkt, der dem Gebäude am nächsten liegt. Sie gelten für die jeweils obersten Gebäudekanten (First, Attika) und gelten auch für Werbeanlagen. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen unter 2.1 sind gem. § 16 (6) BauNVO möglich, wenn diese aus betriebstechnischen Notwendigkeiten erfolgen und die Summe solcher baulicher Anlagen in ihrem Flächenverhältnis zu den Baukörpern maximal 10 % beträgt.

#### 3. Bauweise

(§ 22 (4) BauNVO)

3.1 Im GE1-Gebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

#### 4. Stellplätze, Ausstellungsfläche

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 9 (1) 14 BauNVO)

4.1 Die festgesetzte Fläche für Stellplätze bzw. Ausstellungsfläche ist mit einem offenporigen Material (z.B. Schottermassen, wassergebundene Decke oder Kies) zu befestigen, das einen maximalen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreitet.

4.2 Außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO allgemein zulässig.

#### 5. Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) Nr. 14, 16 und 20 BauGB)

5.1 Das auf den privaten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken vollständig zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind geeignete, ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (z.B. großflächige Mulden zur Regenwasserversickerung) auf Grundlage des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ anzulegen und dauerhaft funktionsfähig zu halten. Entsprechende Nachweise sind im Entwässerungsantrag zu belegen. Eine Kombination der Versickerungsanlagen mit Teichanlagen (F = Feuerlöschteich und K = Klär- und Schönungsteich) oder sonstigen Regenwasserzunutzungsanlagen (Zisternen) ist zulässig.

#### 6. Teichanlagen

(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

6.1 Innerhalb der Wasserfläche (F) ist die Anlage bzw. Erweiterung eines Feuerlöschteiches zulässig.

6.2 Die Klärteiche (K) für häusliches und betriebliches Abwasser sind dauerhaft funktionsfähig zu halten.

#### 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

##### 7.1 Anlage eines Pflanzstreifens auf privater Fläche

(Maßnahmenfläche A)

Innerhalb der Maßnahmenfläche A ist eine einreihige Strauchhecke mit einzelnen Bäumen 2. Ordnung anzulegen.

Es sind Gehölze aus der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:

##### Bäume

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)

##### Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Wald-Hasel)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Hunds-Rose)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualität: Bäume als Heister, 2 x v, 200-250 cm hoch

Sträucher 60 / 100 cm hoch

Pflanzabstand: 1,50 m in der Reihe,

Pflanzung der Sträucher in Gruppen, d. h. mindestens 3-5 Gehölze je Art

Die nicht bepflanzten Bereiche der Maßnahmenfläche sind als Extensivgrünland zu erhalten und zu pflegen.

##### 7.2 Gestaltung der Maßnahmenfläche B auf privater Fläche

Die vorhandene Feldhecke im Norden und Osten der Maßnahmenfläche B ist in ihrem Habitus zu erhalten und zu pflegen. Ausschlagsfähige Sträucher und Bäume können bei Bedarf alle 5 - 10 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Abgänge sind gemäß oben stehender Artenliste zu ersetzen.

Entlang der Grenze zwischen Maßnahmenfläche und Gewerbegebiet sind mindestens 3 einreihige Pflanzriegel je 20 m aus Sträuchern der oben stehenden Artenliste anzuordnen. Die übrigen Bereiche der Maßnahmenfläche sind als Extensivgrünland zu erhalten und zu pflegen, d.h. ca. 2-malige Mahd im Jahr. Der Einsatz von Dünger oder ähnlichem ist unzulässig.

##### 7.3 Erhalt vorhandener Gehölze (Erhaltungsgebot)

Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind in ihrem Habitus zu erhalten und zu pflegen. Ausschlagsfähige Sträucher und Bäume können bei Bedarf alle 5 - 10 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Abgänge sind gemäß oben stehender Artenliste zu ersetzen. Für den Gehölzstreifen im Westen des Geltungsbereiches ist zusätzlich die Erle (Alnus glutinosa) bei Nachpflanzungen mit einzubeziehen.

##### 7.4 Durchführung der Maßnahmen

Die unter 7.1 - 7.2 festgesetzten Maßnahmen sind durch den Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen.

## II. HINWEISE

### 8. Archäologische Denkmalpflege

(Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG))

Es wird darauf hingewiesen, dass, soweit bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, die Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG gilt.

### 9. Altlasten

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen durch Altlasten und Altlastenverdachtsflächen festgestellt werden, so sind diese der Samtgemeinde Uchte oder dem Kreis Nienburg/Weser unverzüglich anzuzeigen.

### 10. Externe Kompensation

Die externe Kompensation wird außerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich des Flurstückes 70/2 der Flur 9, Gemarkung Großenvörde durchgeführt.

Ca. 1 ha des Flurstückes 70/2 werden durch folgende Maßnahmen ökologisch aufgewertet:

- Die gesamte Fläche wird als Extensivgrünland gepflegt. Dazu sind die Bewirtschaftungs- und Pflegeaufgaben zu den „Leitlinien zum Schutz des Weißstorches im Landkreis Nienburg/Weser“ zu beachten. Diese werden dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beigelegt.
- Im Norden sind entlang der Grabenparzelle außerhalb des Räumstreifens Weidenstecklinge in einem Abstand von 8 m zu pflanzen.
- Im Nordwesten der Maßnahmenfläche ist ein flacher Teich (max. 1 m tief) in einer Größe von ca. 300 m² anzulegen. Der Bodenaushub ist im Bereich der Landschaftsgehölzpflanzung unterzubringen.
- Als Abgrenzung zur südlich angrenzenden Ausstellungsfläche ist eine dreireihige Landschaftsgehölzpflanzung anzulegen.

Die Landschaftsgehölzpflanzung ist aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern der unten stehenden Arten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ausschlagsfähige Sträucher und Bäume können bei Bedarf alle 5 - 10 Jahre auf den Stock gesetzt werden.

Die Bäume sollen in der Mitte der Pflanzung angeordnet werden.

Verwendung von 90% Sträucher, sowie 10 % Bäume

##### Bäume

Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)

##### Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Wald-Hasel)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Hunds-Rose)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualität: Bäume als Heister, 2 x v, 200-250 cm hoch

Sträucher 60 / 100 cm hoch

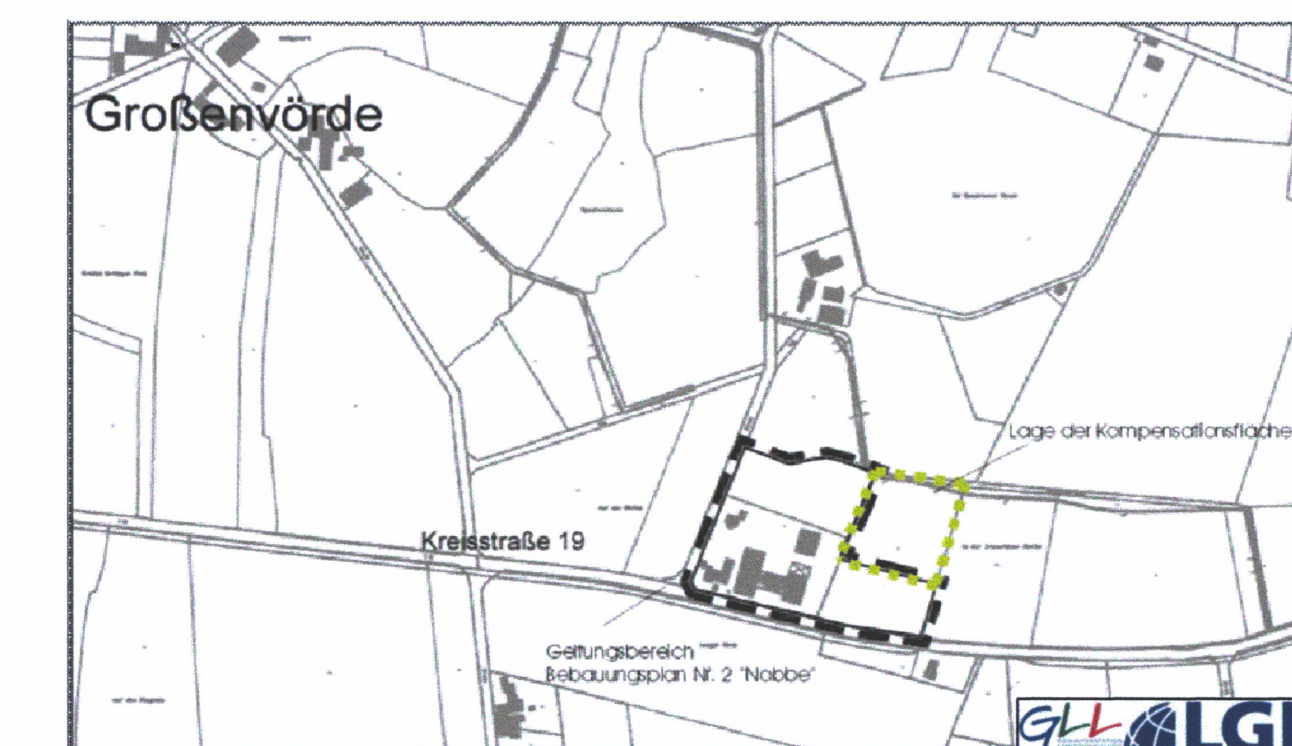
Pflanzverband: 1,0 m zwischen den Reihen, 1,50 m in der Reihe

Pflanzung der Sträucher in Gruppen, d. h. mindestens 3-5 Gehölze je Art.

Die gesamte Maßnahme ist spätestens in der ersten folgenden Pflanzperiode nach Inanspruchnahme der geplanten Stellplätze/Ausstellungsfläche durchzuführen.

Die Umsetzung der externen Maßnahme ist über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Lage siehe nachfolgende Übersichtskarte (ohne Maßstab)



## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen 1.1-1.3)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen 2.1 u. 2.2)  
z.B. 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

o / a offene / abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung 3.1)

### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein-/Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

### 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen (F) = Feuerlöschteich, (K) = Klär- und Schönungsteich (siehe textliche Festsetzungen 5.1, 6.1 u. 6.2)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (mit Zuordnung (A) bzw. (B)) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzungen 7.1, 7.2 und 7.4)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 7.3)

### 7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

St Umgrenzung von Stellplätzen (Ausstellungsflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 4.1)

15 Maßlinie / Maßzahl

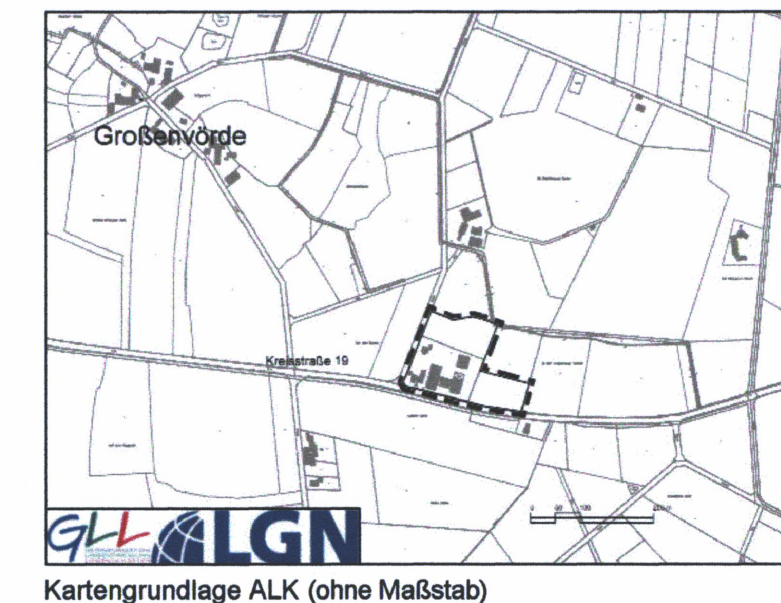
## Gemeinde Warmen OT. Großenvörde



### Bebauungsplan Nr. 2

### "Nobbe"

### OT. Großenvörde



## URSCHRIFT