

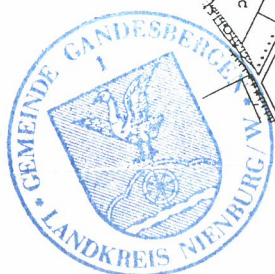
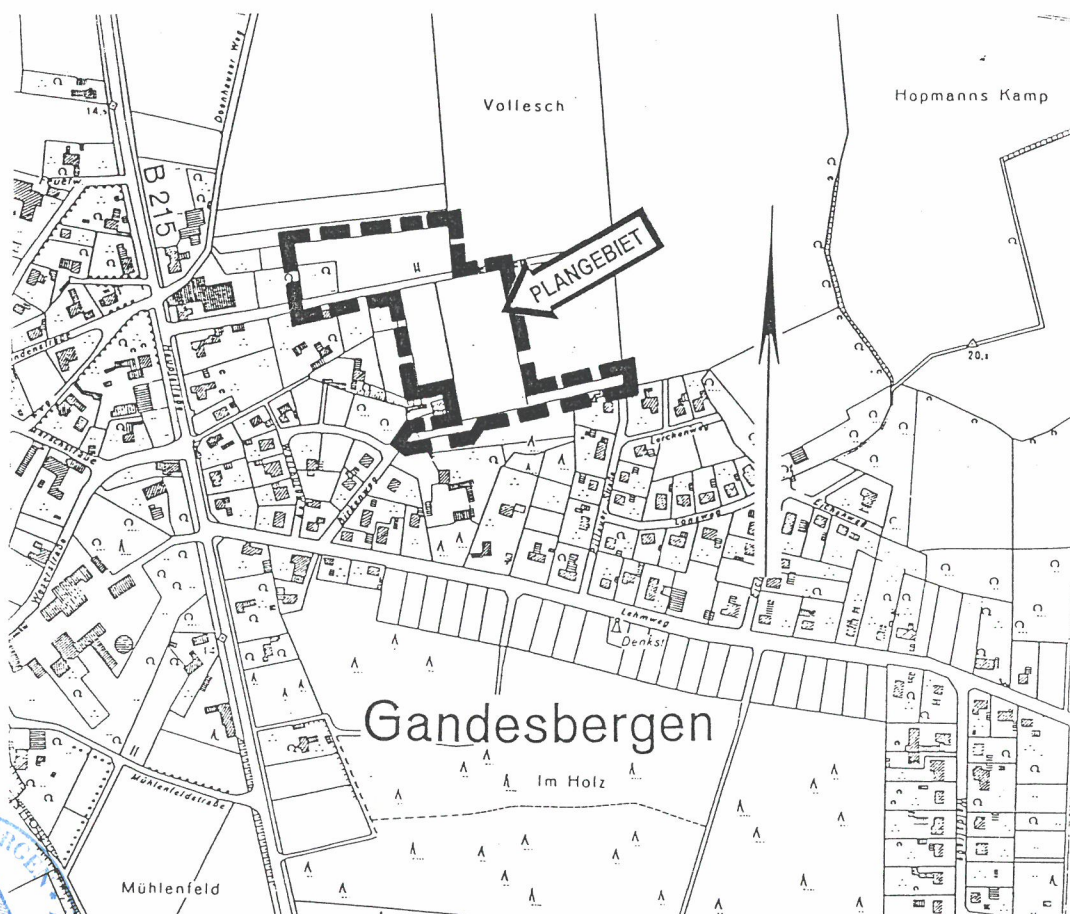


GEMEINDE GANDESBERGEN

BEBAUUNGSPLAN

NR. 5

"HOPMANNS KAMP"



URSCHRIFT

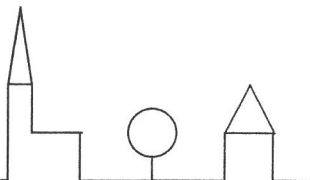
Impressum

Stand : September 2005

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 Samtge-
meindeverwaltung Eystrup**

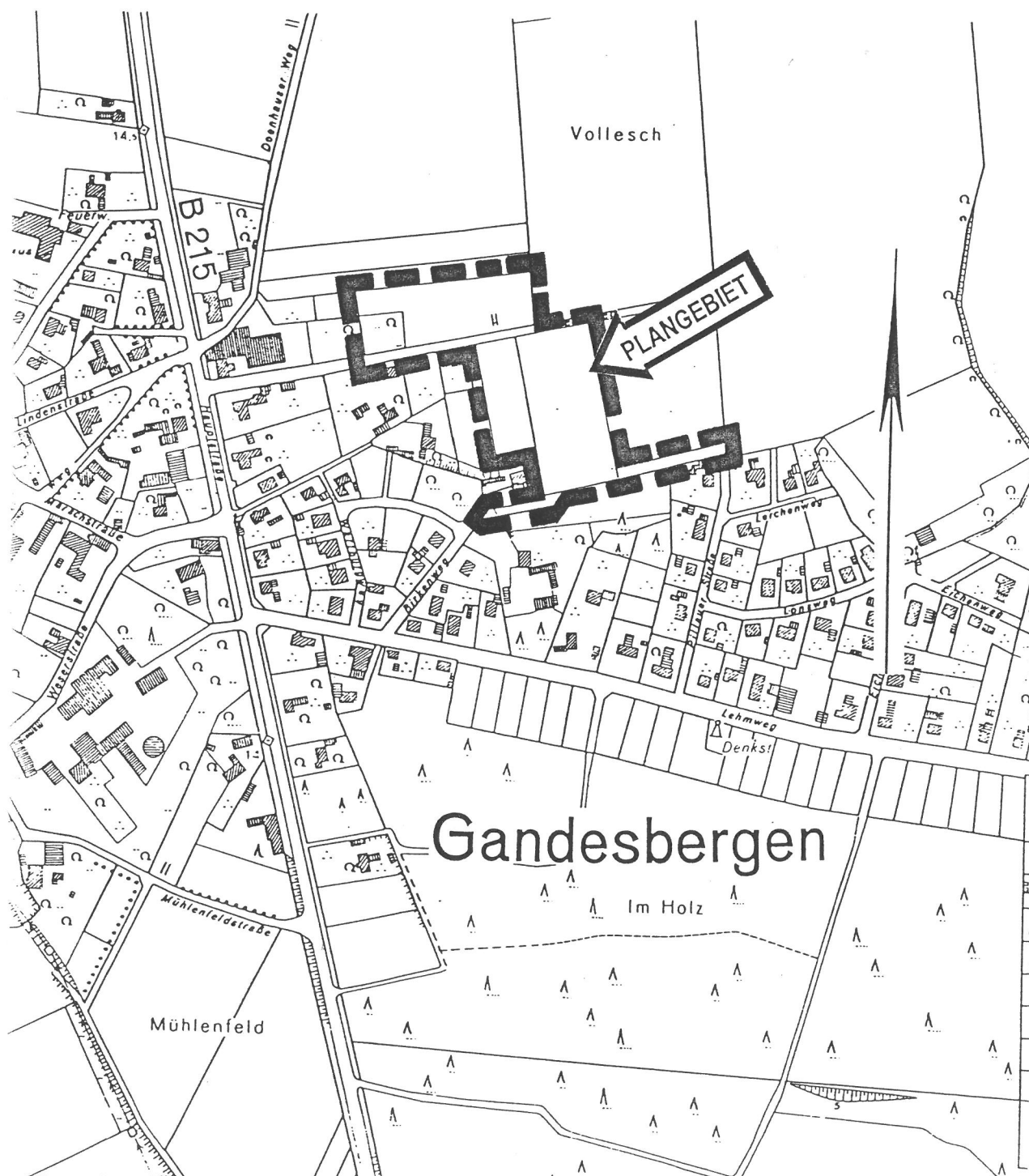
RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2004
(BGBl. I. S. 1359)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
(BGBl. 1991 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

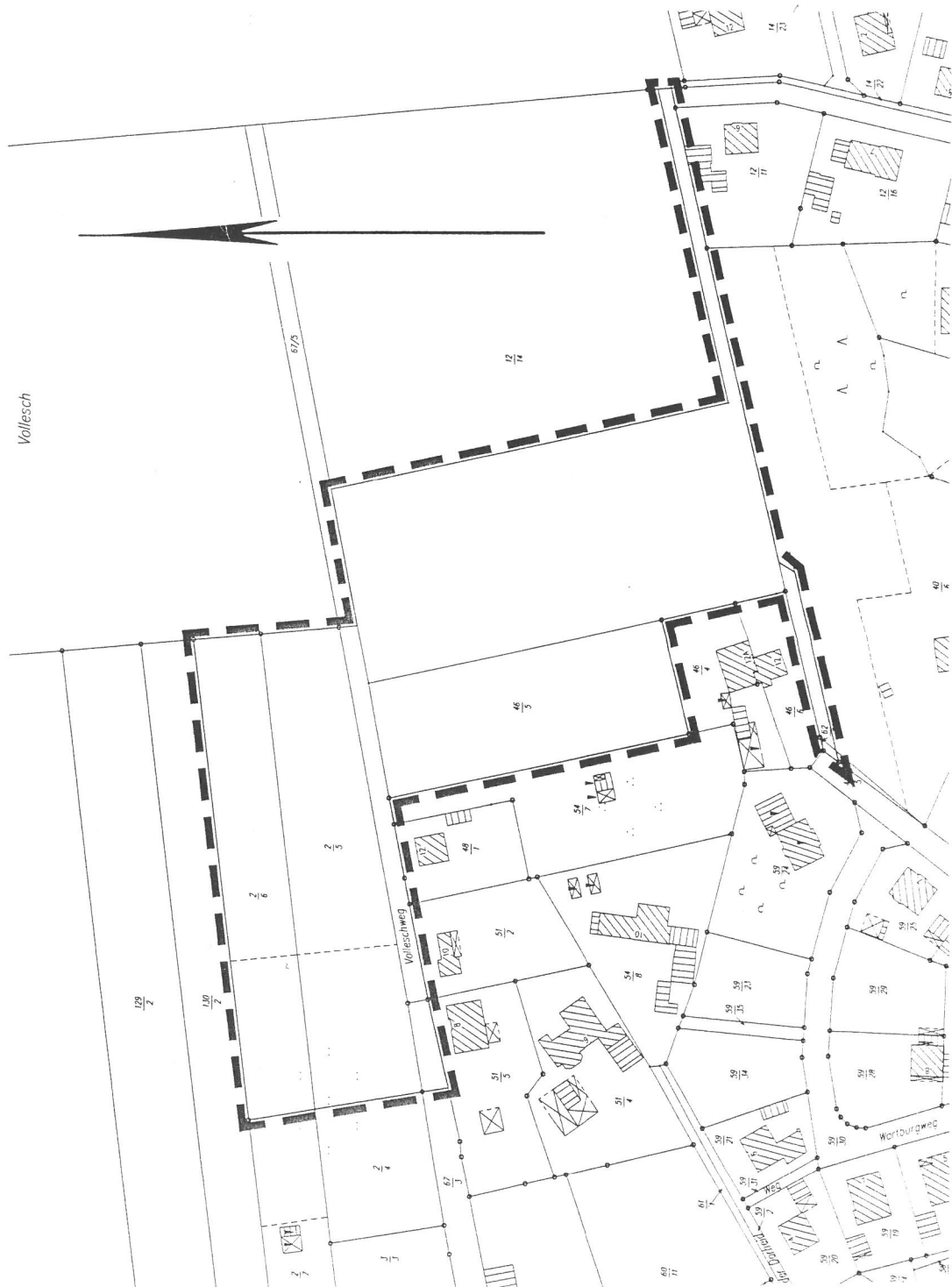
ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5.000



PLANUNTERLAGE

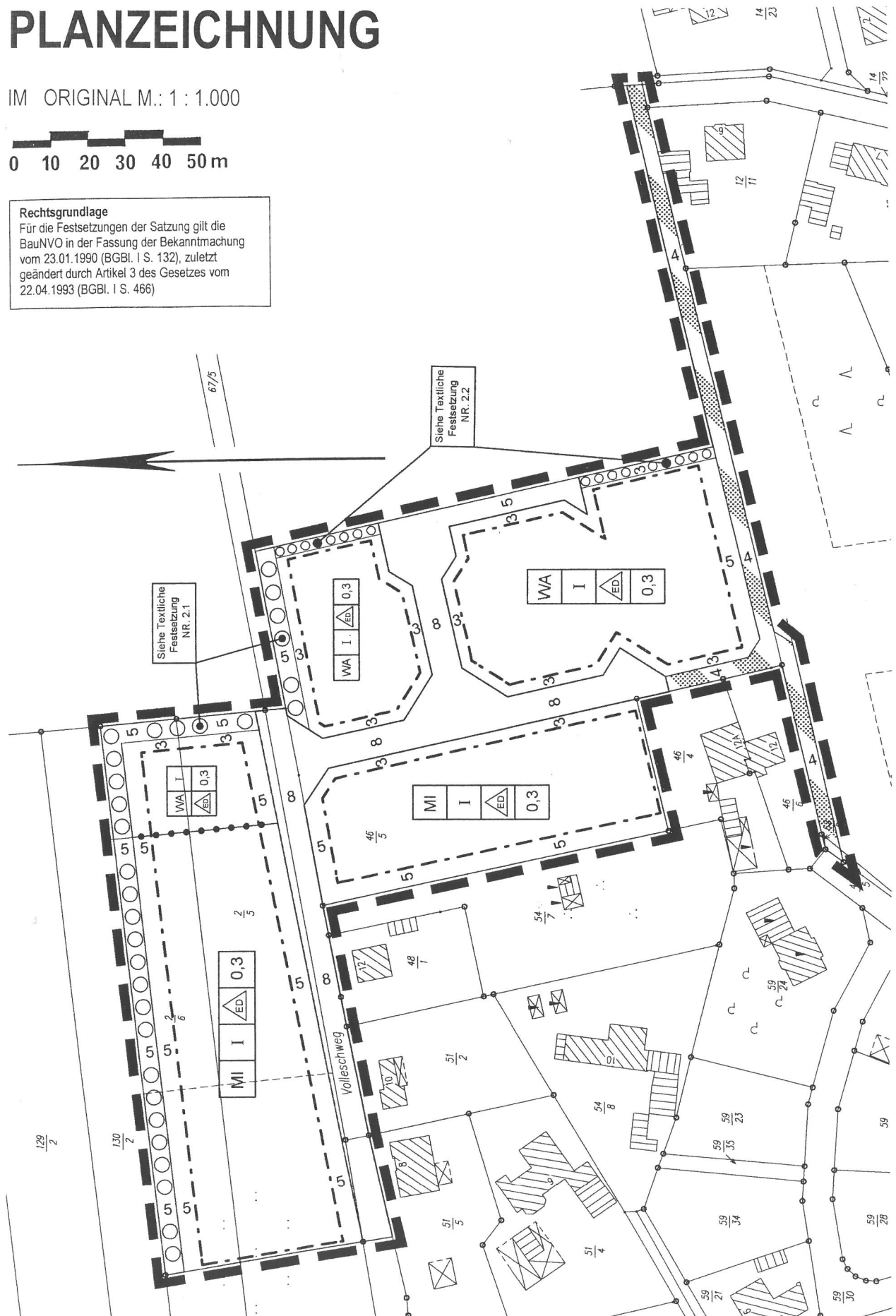
(VERKLEINERUNG)



IM ORIGINAL M.: 1 : 1.000

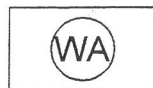


Für die Festsetzungen der Satzung gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

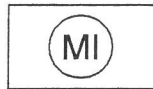


PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



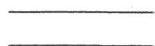
nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche

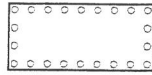


Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung (Fuß -u. Radweg)

**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. **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 von den Dachflächen und befestigten Flächen 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.

2. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

2.1 **Pflanzgebot A**

Zur Gestaltung des Siedlungsrandes sind auf den mit dem Pflanzgebot A gekennzeichneten Flächen 3-reihige freiwachsende Hecken zu pflanzen.

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

2.2 **Pflanzgebot B**

Zur Gestaltung des Siedlungsrandes sind auf den mit dem Pflanzgebot B gekennzeichneten Flächen 2-reihige freiwachsende Hecken zu pflanzen.

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 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 Bodendenkmalfunden zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind hierbei zu beachten.

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 Eingriffsflächen folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Entwicklung einer Streuobstwiese auf 2.588 m² auf dem Flurstück 62/11 in der Flur 4 der Gemarkung Gandesbergen.

Die Streuobstwiese ist wie folgt herzustellen:

Auf der Wiesenflächen sind über die gesamte Fläche verteilt mindestens 25 Hochstamm-Obstbäume in der 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.

Liste Nr. 1: Freiwachsende Hecken

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

Steinobst

Süßkirschen

Burlat
Büttners Rote Knorpelkirsche
Kassins Frühe

Zwetschen, Pflaumen

Anna Späth
Bühlers Frühzwetsche
Zimmers Frühzwetsche
Ontariopflaume

Mirabellen

Mirabelle von Nancy

Renekloden

Große Grüne Reneklode
Graf Althans

LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE

Gemarkung: Gandesbergen
Flur 4, Flurstück 62/11 (Gemeindeeigene Fläche)
Kompensationsflächengröße: 2.588 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 Gandesbergen** diesen Bebauungsplan Nr. 5 "HOPMANNS KAMP" bestehend aus der Planzeichnung als Satzung beschlossen.

Eystrup, den ^{02.11.}.....2005

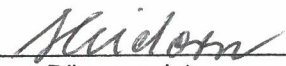

Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Gandesbergen** hat in seiner Sitzung am **22.06.2005** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "HOPMANNS KAMP" beschlossen.

Eystrup, den ^{03.11.}.....2005


Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

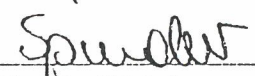
Gemarkung Gandesbergen,

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 September 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 03.09.2004

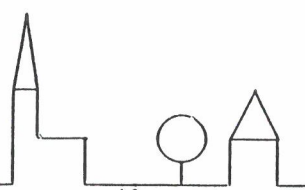

Dipl.-Ing. Gerald Spindler
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

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

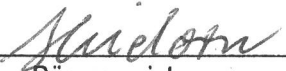

rolf unger
dipl. - ing.
architekt



FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 hat am 06.07.2005 um 15.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses der Samtgemeinde Eystrup, Bahnhofstr. 53, 27324 Eystrup stattgefunden. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Kreiszeitung am 27.06.2005.

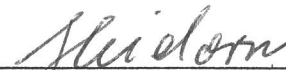
Eystrup, den ^{03.11.}.....2005


Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 01.07.2005 bis 18.07.2005 stattgefunden.

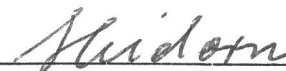
Eystrup, den ^{03.11.}.....2005


Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Rat der Gemeinde Gandesbergen hat am 22.06.2005 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 03.09.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung nebst Umweltbericht haben vom 13.09.2005 bis 14.10.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

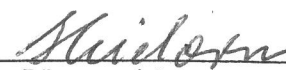
Eystrup, den ^{03.11.}.....2005


Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 08.09.2005 bis 14.10.2005 stattgefunden.

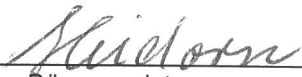
Eystrup, den ^{03.11.}.....2005


Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Gandesbergen** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **03.11.2005** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eystrup, den **03.11.2005**


Bürgermeister

IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. **5 "HOPMANNS KAMP"** ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **21.01.2006** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **21.01.2006** rechtsverbindlich geworden.

Eystrup, den **23.01.2006**


Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Eystrup, den~~2006~~

- 8. Juni 2011


Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Eystrup, den~~2006~~

- 8. Juni 2011


Bürgermeister