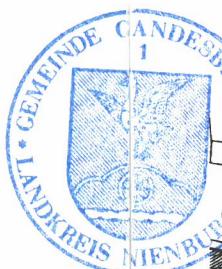




GEMEINDE GANDESBERGEN

BEBAUUNGSPPLAN

**NR. 6
"LEHMWEG - WEST"**



URSCHRIFT

Impressum

Auftraggeber : Gemeinde Gandesbergen
Bahnhofstr. 53
27324 Eystrup

Stand : November 1999

Bearbeitung und Verfassung:



rolf unger
tel.05021/911211
01725/138843
fax 05021/910002
dipl.-ing./architekt
Wacholderweg 13
31608 marklohe



Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtge-
meindeverwaltung Eystrup

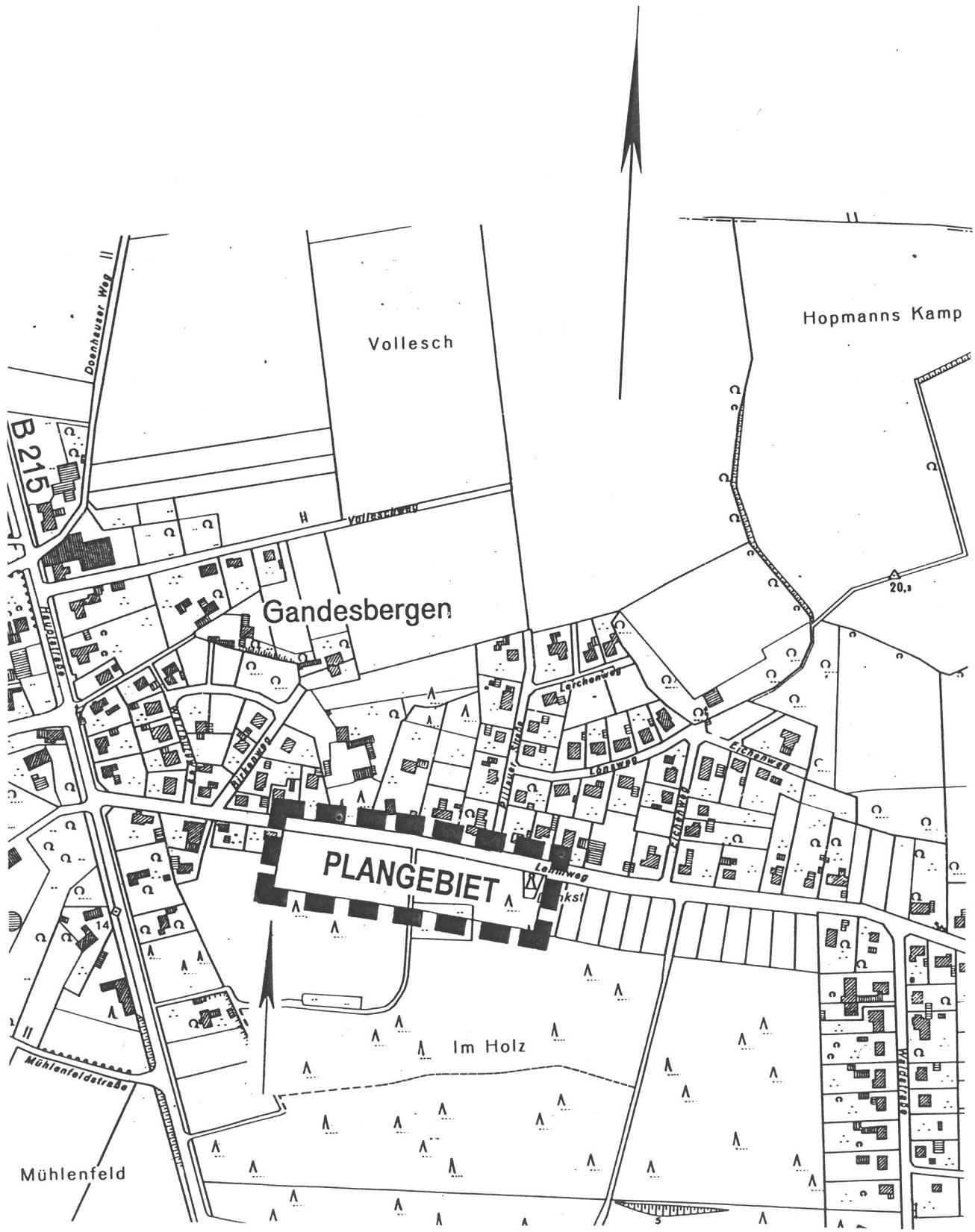
RECHTSGRUNDLAGEN

- **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 13.07.1995
(Nds. GVBl. S. 199)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996
(Nds. GVBl. S. 382)

in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5000



LIEGENSCHAFTSKARTE

(VERKLEINERUNG)





GEMEINDE **GANDESBERGEN**

**BEBAUUNGSPLAN
NR. 6
"LEHMWEG - WEST"**

PLANZEICHNUNG

MASSSTAB : 1 : 1000
(IM ORIGINAL)

STAND : November 1999

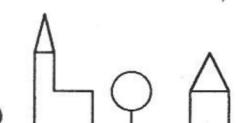
PLANZEICHNUNG

Λ Λ
Λ Λ Λ
Λ Λ

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

Im Holze

Fluor 4



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

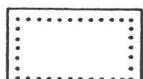


Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF



Fläche für den Gemeinbedarf



Denkmal

VERKEHRSFLÄCHEN

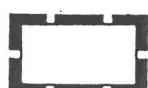


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinien

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Niederschlagswasser ist innerhalb des Gebietes zu versickern. Von öffentlichen Verkehrsflächen abfließendes Niederschlagswasser ist seitlichen Versickerungsmulden/-rigolen zuzuführen. Von Dachflächen, befestigten Zufahrten u.ä. abfließendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken – großflächig – zu versickern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

§ 2

Innerhalb des Plangebietes sind alle Eichen mit einem Stammdurchmesser $\geq 0,3$ m (gemessen 1,0 m über OK-Gelände) zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf dem Grundstück mit Gehölzen gleicher Art an anderer Stelle zu ersetzen. Als Ersatz sind 4 Laubbäume (Eichen) zu pflanzen. Der Stammumfang muss 10 – 12 cm betragen. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen, 2 x verpflanzt mit 10 – 12 cm Stammumfang.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

§ 3

Innerhalb des Plangebietes sind 10 % der Grundstücksflächen mit standortheimischen Gehölzen zusammenhängend zu bepflanzen. Pro Grundstück ist dabei mindestens ein heimischer, großkroniger Laubbaum in Hochstammqualität zu verwenden. Die vorgesehenen Pflanzungen sind in einer Mindestdichte von 1,5 x 1,5 m pro Pflanze durchzuführen. Hierbei sind folgende Arten zu verwenden (Mindestqualität: Hochstamm, 2 bzw. 3 x verpflanzt, 8 bis 12 cm Stammumfang; Heister, 2 x verpflanzt, 1 bis 1,5 m Höhe oder 8 bis 10 cm Stammumfang; Sträucher 0,6 bis 1,0 m Höhe)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Großkronige Laubbäume:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)

Sonstige Gehölze:

Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Wildkirsche (*Prunus avium*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Walnuß (*Juglans regia*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Holzbirne (*Pyrus pyraster*)
Holunder (*Sambucus nigra*)

§ 4

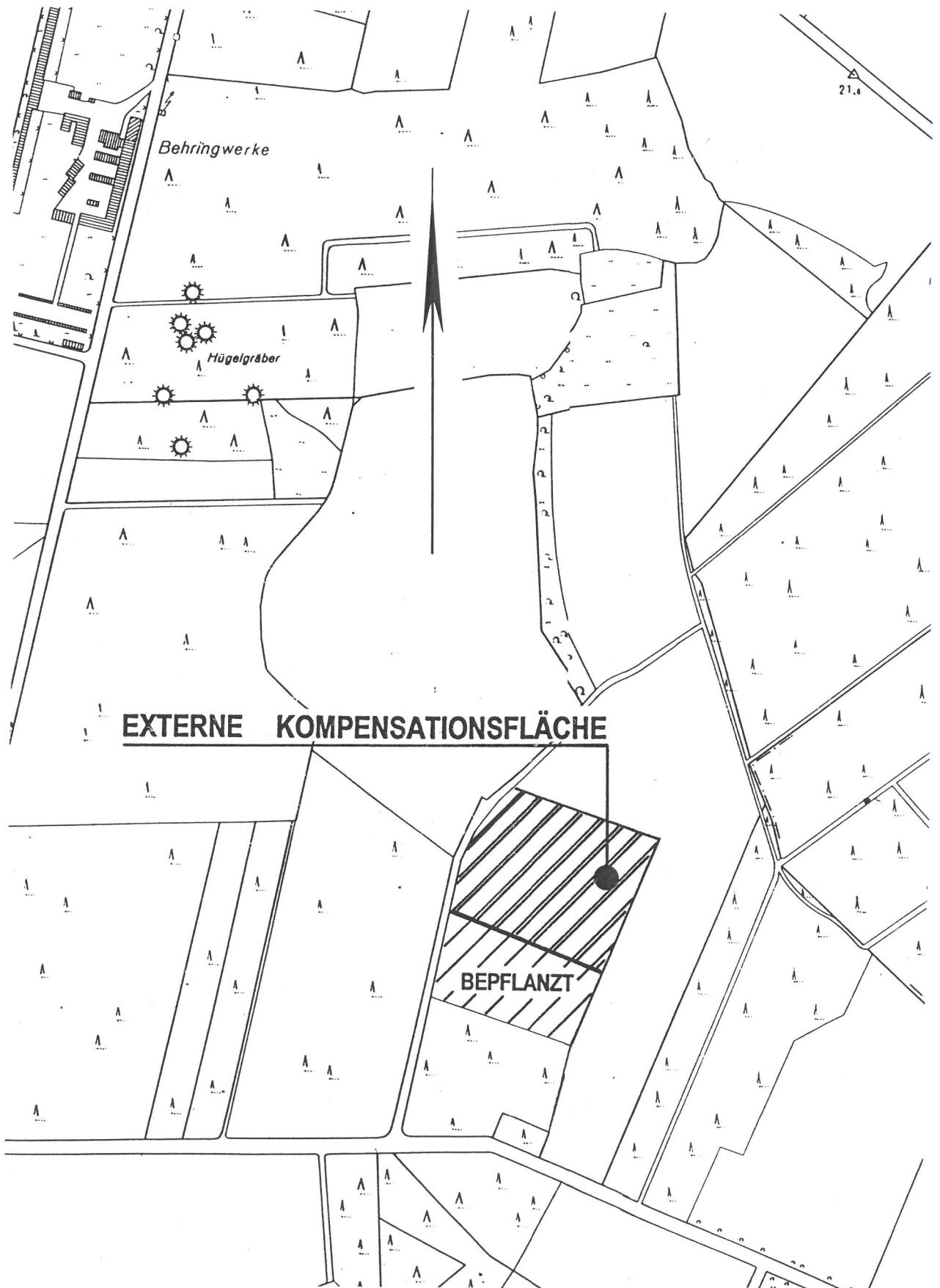
Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur in einer Grundstückstiefe von 30,00 m – gemessen von der Gemeindestraße "Lehmweg" – zulässig.

HINWEISE

1. Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Gemäß § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes ist der Beginn von Erdarbeiten daher mindestens zwei Wochen vorher der Bezirksregierung Hannover – Dezemat 406- Am Waterlooplatz 11, 30169 Hannover anzulegen.
2. Die externe Kompensationsfläche ist vollflächig mit standortgerechten Bäumen zu begrünen. Als Gehölzarten sind ausschließlich Bäume der potentiellen natürlichen Vegetation (Stiel-Eichen-Birkenwald) zu verwenden. Als Hauptbaumart ist die Stiel-Eiche (*Quercus robur*) zu verwenden. Daneben können in geringerem Umfang auch Hänge-Birke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Faulbaum (*Frangula alnus*) gepflanzt werden. Als Mindestqualität sind dreijährige, bewurzelte Sämlinge zu verwenden, die in einem Abstand von 1 m zu pflanzen sind. Die Aufforstung ist durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Während der Jungwuchspflege ist auf die Anwendung von Herbiziden zu verzichten. Wo ein Eingreifen unerlässlich ist, sind die zu fördernden Kulturpflanzen durch Mulchen oder Aushieb auszukesseln, so dass die Bodenvegetation nur im Wurzelbereich der Jungbäume zurückgedrängt wird. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes ist die externe Kompensationsmaßnahme in der darauffolgenden Pflanzperiode umzusetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB)

LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE, M 1 : 5000

Gemarkung Eystrup
Flur 9 / Flurstück 32/6 (Teilfläche)
Kompensationsflächengröße: 14.880 qm



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der **Gemeinde Gandesbergen** diesen Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Gandesbergen, den 27.01.2000



Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Gandesbergen** hat in seiner Sitzung am **18.02.1999** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **12.11.1999** ortsüblich bekanntgemacht.

Gandesbergen, den 23.11.1999



Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

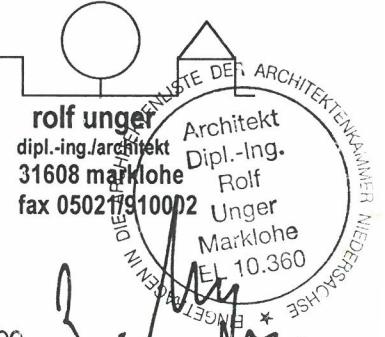
Kartengrundlage: Az. L4 - 67/1999
Liegenschaftskarte:
Gemarkung Gandesbergen Flur 4 Maßstab 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVfG, S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVfG, S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 1999). 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.
Vermessungs- und Katasterbehörde
Nienburg (Weser)
- Katasteramt -
Nienburg, den 28.01.1999




PLANVERFASSER

planungsbüro

wacholderweg 13
tel. 05021/911211



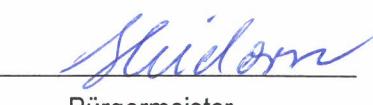
Marklohe, den 11.11.1999

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der **Gemeinde Gandesbergen** hat in seiner Sitzung am **18.02.1999** 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 **26.11.1999** ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben **vom 09.12.1999 bis 14.01.2000** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gandesbergen, den 21.01.2000



Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Rat der Gemeinde 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 ausgelegt.

....., den

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Gandesbergen** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **27.01.2000** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gandesbergen, den 27.01.2000



Bürgermeister

INKRAFTTREten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **01.03.2000** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **01.03.2000** rechtsverbindlich geworden.

Gandesbergen, den 15.03.2000



Bürgermeister

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.

Gandesbergen, den 15. Mai 2001



Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

....., den

Bür