RECHTSGRUNDLAGEN

DAS BAUGESETZBUCH (BAU GB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08. 12. 1986 (BG BL. I. S. 2253).

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAU NVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. 01. 1990 (BG BL. I. S. 132).

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PLAN ZV 90) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG V. 18. 12. 1990 (BG BL. I. S. 58).

DIE NIEDERSÄCHSISCHE GEMEINDEORDNUNG (NGO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG V. 22.08.1996 (NDS GV BL. S.382).

DIE NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBAU) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG V. 13. 07. 1995 (NDS GV BL. S.1991).

in der jeweils gültigen Fassung

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans
(mit brillanten Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom der 93 BL. S7 und 38 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Estorf diesen Bebauungsplan Nr. 9 , bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (brillanten Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Estorf den 17.02.99

Bürgermeister: Amtsleiter: Ratsmitglied:

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluß

Der Rat hat den Aufstellungsbeschluß des Gemeinde hat in seiner Sitzung am 3.02.33 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 am 3.02.33 ortsüblich bekannt gemacht.

Landesbergen den 1.02.33

Planunterlage

Katastervermessung
Liegenschaftskarte
Gemarkung Estorf Flur 10 Maßstab 1:1000

Die Planunterlage ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gefertigt (§ 13 Abs. 4 des Gesetzes über das Vermessungs- und Katasterwesen (GVBl. S. 235).

Hannover, den 10.01. gültigkeit durch Aktiver 12 des Gesetzes vom 19.06.1995 (Nds. GVBl. S. 245).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.01.1997). Sie ist hinreichend zur Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist gewährleistet.

Vermessungs- und Katasterbehörde
des Landkreises
Verden
Nienburg, den 03.02.1997

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von: der Amt für Planung und Verkehrsförderung,
Nienburg am 19.02.1997

(U. HOCKEYER)

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß/ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 3.02.58 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung zugestimmt und eine öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB § Abs. 3 Satz 1 einer Teilnahme/ ( ) § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.11.58 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 30.11.58 bis 30.01.59 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Landesbergen den 01.02.59

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß/ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 4 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

..... den .....

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß/ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... den vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung zugestimmt.

Die Gelegenheit zur Stellungnahme ist gegeben worden ..... bis ..... gegeben.

..... den .....

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 3.02.33 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Landesbergen den 3.02.33

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 6 Abs. 2 Satz 2 BauGB § Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigem Tage (Az. .....) unter Auflagen/mit Maßgaben/ohne Auflagen/ohne Auflagen genehmigt worden.

Es Teile/ (gemäß § 11 Abs. 1 und 2/ V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

..... den .....

Höhere Verwaltungsbehörde

(Unterschrift)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ..... angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/ Auflagen/ohne die durch ..... beseitigt worden/ ist nicht geltend gemacht.

..... den .....

Amtsleiter/Amtsleiter

Unterschrift

Bekanntmachungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den in der Verfügung vom ..... (Az: .....) aufgefohlenen Auflagen/Maßgaben/Auflagen/ ( ) in seiner Sitzung ..... beschlossen.

Die Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben/ ( ) vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

..... den .....

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Die Anzeigeverfügung/ ( ) des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 12.3.33 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB mit Begründung seit 12.3.33 öffentlich ausgelegen.

Landesbergen den 12.3.33

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht/ ( ) geltend gemacht worden.

..... den .....

Mängel der Abwägung

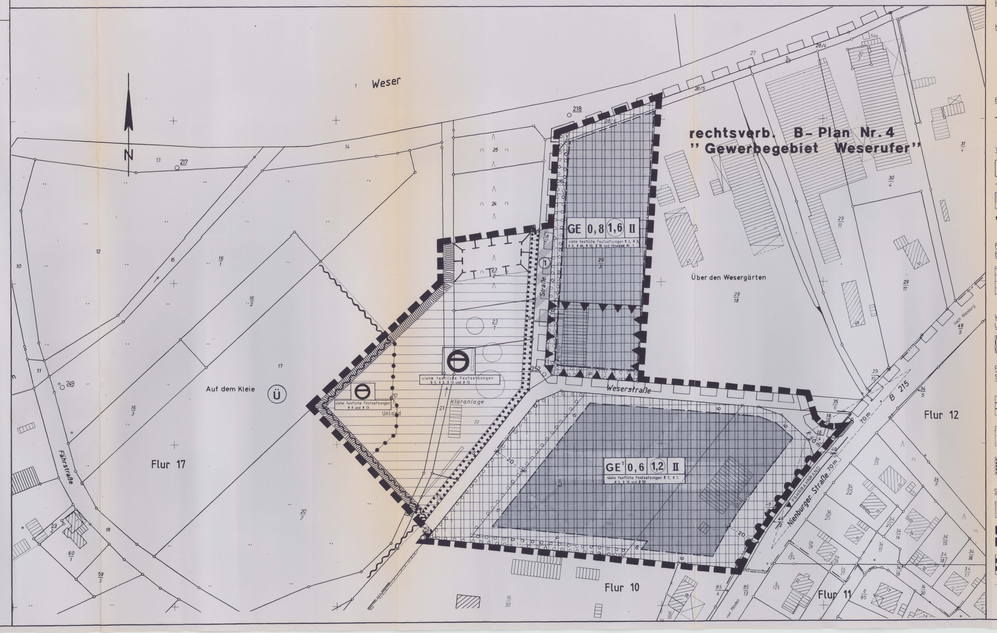
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht/ ( ) geltend gemacht worden.

..... den .....

(Verletzungsvermerke) ?

Die Landesplanerische Stellungnahme ist nicht nachgewiesen.

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE¹ — EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET - siehe textliche Festsetzung § 1

GE — GEWERBEGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(1,2) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - siehe textliche Festsetzung # 6

BEREICH OHNE EIN - UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER - BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

KLÄRANLAGE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

GEWÄSSER III ORDNUNG

GESETZLICHES ÜBERSCHWEMMUNGS - GEBIET DER WESER

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - siehe textliche Festsetzung # 11

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - siehe textliche Festsetzung # 14

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - siehe textliche Festsetzung #7

SONSTIGE PLANZEICHEN

DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND DURCH GRAUE FOLIE ZUSÄTZLICH GEKENNZEICHNET

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 " AM KLÄRWERK "

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT - EINWIRKUNGEN - siehe Hinweis Nr. 1

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES RECHTSKRÄFTIGEN B.- PL. NR. 4 "GEWERBEBEREIK WESERUFER "

SICHTDREIECK - siehe textliche Festsetzung # 8

Textliche Festsetzungen

§ 1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet 1 (GE¹) sind Gewerbebetriebe nur dann zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

§ 2 Gemäß § 17 (5) BauNVO können Ausnahmen bei der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn sie aus betriebstechnischen Gründen notwendig sind und die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

§ 3 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anlage von Grundstückszu- und -ausfahrten in der erforderlichen Anzahl zulässig.

§ 4 Innerhalb des Sichtdreieckes darf die Sicht in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante beider Straßen nicht behindert werden.

§ 5 Das von den Dachflächen und Nebenanlagen abfließende Regenwasser ist auf den privaten Grundstücken flächenhaft zur Versickerung zu bringen.

§ 6 Der mit der Nr. 1 gekennzeichnete Abschnitt des unversiegelten Stichweges ist als Erdweg bzw. Graseweg zu erhalten. Der Einbau von Schotter oder sonstigen Materialien, die geeignet sind, zu einem höheren Versiegelungsgrad beizutragen, ist nicht zulässig.

§ 7 Die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sind im Bereich der aus Stileiichen bestehenden Baumhecke dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen. Der Bereich der Strauchhecke ist extensiv zu pflegen. Das heißt, abschnittsweise schonender Rückschnitt höchstens alle drei Jahre. Die Anlage von Grundstuckszufahrten im Bereich des Klärwerkgeländes bleibt zulässig.

§ 8 Der Schönungsteich sowie die randlich vorhandenen Gehölzstrukturen sind unter besonderer Beachtung der technischen Anforderungen an den Schönungsteich zu erhalten.

§ 9 Die im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Gewässer III. Ordnung vorhandenen den Graben beidseits begleitenden Gehölzbestände sind unter besonderer Beachtung der technischen Anforderungen an die Gewässerunterhaltung zu erhalten.

§ 10 Die Fassaden der Schlammspeicher und sonstige ungegliederte Fassaden von mehr als 50 m sind mit Efeu (Hedera helix) zu beranken, dauerhaft zu erhalten, und bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen.

§ 11 Im Zusammenhang mit der Festlegung der Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbehandlung sowie für Ablagerungen - Zweckbestimmung Kläranlage werden im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der besonderen Zweckbestimmung als Flächen für Ausgleichsmahnen festgesetzt.
Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind zeitgleich mit der erheblichen Erweiterung der Kläranlage, spätestens jedoch in der auf die Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu einem naturnahen Teich mit randlichen Sukzessionsstadien und naturnahen Waldbeständen zu entwickeln. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen.

- Beseitigung und ordnungsgemäße Entsorgung von Bauschutt, Müll, Bodenaushub, Zäunen und sonstigen Einfriedungen, Hütten und sonstigen einem naturnahen Biotopkomplex wesensfremden Elementen.
- Beseitigung der standortfremden Fichten, die den Teich einfassen. Das Holz ist aus der Fläche zu entfernen.
- Die Uferböschungen des aufgelassenen Gartenteiches sind in Teilbereichen abzuflachen, und die Verwaltung zum westlich verlaufenden Graben ist zu öffnen. Der Teich selbst ist zu entschlammen.

§ 12 Im Zusammenhang mit der Festlegung des Gewerbegebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes werden im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG die gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit der besonderen Zweckbestimmung als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Anpflanzungen sind zeitgleich mit der ersten Baumaßnahme im Gewerbegebiet, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) umzusetzen.

Straucharten sind gruppenweise mit 5 - 9 Exemplaren je Art, einmal verpflanzte Sträucher, 70 - 90 cm, zu pflanzen.
Baumarten sind in Gruppen von 3 - 5 Exemplaren je Art, einmal verpflanzte Heister, 100 - 150 cm, innerhalb der Gehölzfläche zu pflanzen.
Pflanzabstand jeweils 1 x 1.5 m.

Zu verwendende Straucharten: Hasel (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Hartriegel (Cornus mas), Hundsrose (Rosa canina), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Öhrchenweide (Salix aurita).
Zu verwendende Baumarten: Stieleiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia)

§ 13 Die privaten Grünflächen im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie auf den Flächen mit der Zweckbestimmung Kläranlage sind extensiv zu pflegen. Das heißt, die Flächen sind höchstens zweimal im Jahr zu mähen.

§ 14 Für die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Eingriffsplanzierung ermittelten extern zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen ist in den in Aufstellung befindlichen Ökofonds die durch diesen noch festzusetzende Geldbeteiligung hinzuzuziehen. Diese Maßgabe wird im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG den Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbehandlung sowie für Ablagerungen - Zweckbestimmung Kläranlage zugeordnet.

§ 15 Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Klärwerk" treten für dessen Geltungsbereich die festgesetzten des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Weserufer" außer Kraft.

HINWEISE

Nr. 1 Der gekennzeichnete Bereich ist durch die von dem Klärwerksgelände ausgehenden möglichen Geruchsimmissionen vorbelastet, wobei der Immissionswert nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Gewerbeflächen überschritten werden kann.

Betriebsteile, die dadurch beeinträchtigt werden könnten, sind außerhalb der gekennzeichneten Fläche anzuordnen.

Nr. 2 Gemäß § 13 NDSchG ist der Beginn von Erdarbeiten (Erschließungsarbeiten) mindestens zwei Wochen vorher der Bezirksregierung Hannover, Dezernat 406, (Denkmalpflege) anzuzeigen.

Hiermit wird amtlich bestätigt, daß die ein ~~vereinfachte~~ ~~Änderung~~ / Änderung mit der vorgeschriebenen Form und das Verfahren zu dem Bebauungsplan Nr. 9 „Am Klärwerk" erfolgt ist.

Estorf, den 17.02.99

Bürgermeister

Amtsleiter

Ratsmitglied

Hiermit wird bestätigt, daß die ein ~~vereinfachte~~ ~~Änderung~~ / Änderung mit der vorgeschriebenen Form und das Verfahren zu dem Bebauungsplan Nr. 9 „Am Klärwerk" erfolgt ist.

Estorf, den 02.03.1999

LANDKREIS NIENBURG/WESER
Der Landrat
Kommunalaufsichtsbehörde
Im Auftrag

Landkreis Nienburg / Weser

Gemeinde

ESTORF

ORTSTEIL LEESERINGEN
SAMTGEMEINDE LANDESBERGEN

Bebauungsplan Nr 9

„AM KLÄRWERK"

- und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Weserufer" -

Flur 10 und 17 — Maßstab 1:1000

ZWEITSCHRIFT

ÜBERSICHTSPLAN — MASSTAB 1 : 25 000

PLANVERFASSER : LANDKREIS NIENBURG / WESER Der Überkreisbeamte	BEARBEITET : U. HOCKEMEYER	STAND : FEBRUAR 1999
- BAUAMT / BAULEIT - PLANUNG -	GEZEICHNET : A. WITTE	
	AZ. 65 - 422 - 21 / 006 - 2 - 9	