

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1356), i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.02.2004 (Nds. GVBl. S. 69), in der jeweils gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Landesbergen am 15.11.2004 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Landesbergen, den 10.12.2004

(Siegel) gez. Henking
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss 1) der hat - aufgrund des Antrages des Vorhabenträgers - gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 und die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

den

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Geschäftsnachweis: L4-286/2004

Gemeinde Landesbergen
Gemarkung Landesbergen
Flur 23

Vervielfältigung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichteigene, wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nds. GVBl. 2003, S. 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.06.2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Vermessungs- und Katasterbehörde
Nienburg (Weser)
- Katasteramt -

Nienburg, den 06.12.2004

Im Auftrage
gez. Büller
Vermessungsbeamter
Unterschrift

Planverfasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 wurde ausgearbeitet vom
Bauamt / Bauleitplanung des Landkreises Nienburg / Weser

Nienburg / W., den 29.04.2004

i. A. gez. Hockemeyer
(HOCKEMEYER)

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Gem. § 3 des Baugesetzbuches (BauGB) fand am die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Es wurden Informationen über Inhalt, allgemeine Ziele und Zwecke sowie voraussichtliche Auswirkungen der Planung dargelegt.

den

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss 1) der Gemeinde Landesbergen hat in seiner Sitzung am 04.05.2004 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 und die Begründung haben vom 03.08.2004 bis 03.09.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Landesbergen, den 10.12.2004

gez. Henking

Durchführungsvertrag

Die Gemeinde Landesbergen, vertreten durch den Gemeindedirektor und Frau Magarethe Scharninghausen als Vorhabenträger haben am 10.11.2004 gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Durchführungsvertrag geschlossen.

Landesbergen, den 10.12.2004

gez. Henking

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Landesbergen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 nach Abwägung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.11.2004 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Landesbergen, den 10.12.2004

gez. Henking

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 15.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 ist damit am 15.12.2004 rechtsverbindlich geworden.

Landesbergen, den 15.12.2004

gez. Henking

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht 1) geltend gemacht worden.

den

Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 ist die beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans nicht 1) geltend gemacht worden.

den

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht 1) geltend gemacht worden.

den

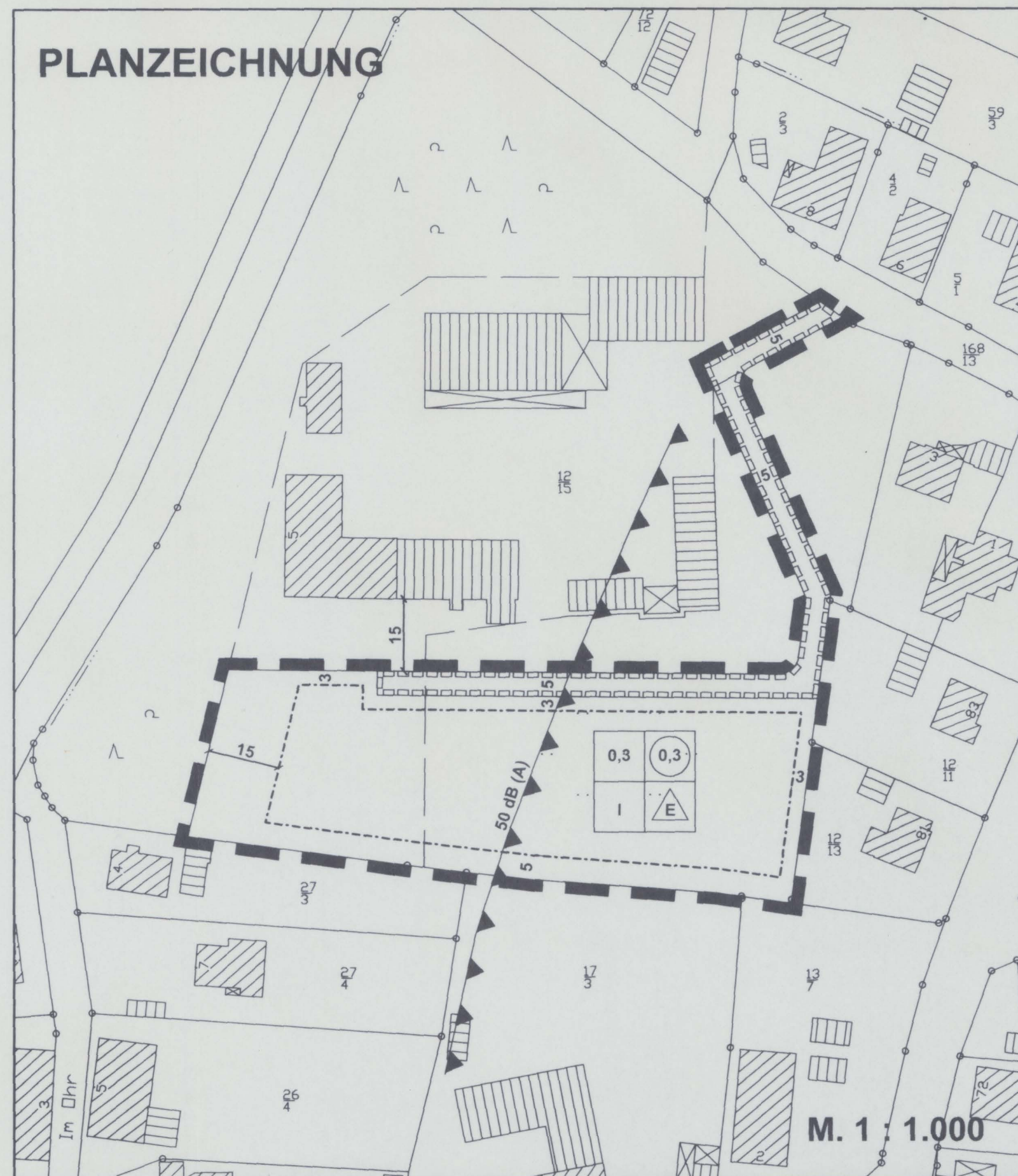
1) Nichtzutreffendes streichen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
Bauabstandsverordnung 1990 (BauABstVO)
Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

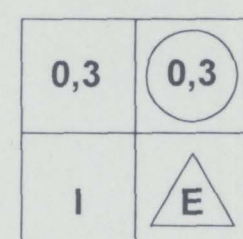
in der jeweils gültigen Fassung (Für den Bebauungsplan greifen die Überleitungsvorschriften gem. § 244 BauGB)

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

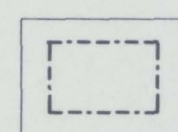
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, i.V. mit § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl GRZ : 0,3 (§ 19 BauNVO);
Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß : 0,3 (§ 20 BauNVO)

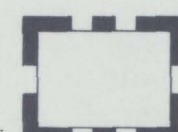
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO);
nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

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

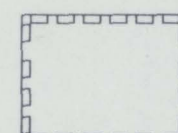


Baugrenze

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Scharninghausen"



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - siehe textliche Festsetzung § 3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In der überbaubaren Fläche des Plangebietes ist die Errichtung von Einfamilien - Wohnhäusern mit dem dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

§ 2 Oberflächenwasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Oberflächenwasser einschließlich anfallendem Wasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

§ 3 Straßenverkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im schalltechnisch vorbelasteten Bereich sind Schlafräume in den Wohnhäusern entweder auf der der Schallquelle (B 215) abgewandten Seite anzuordnen oder es sind bei Schlafräumen, die in Richtung der Schallquelle liegen, an den Fensteröffnungen bauliche Schutzmaßnahmen in Form von schalldämmenden Zuluftelementen vorzusehen.

HINWEISE

Nr. 1 Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, der bodenrechtlichen Veränderungen und der Durchführung des Vorhabens sowie der externen Kompensation, schließt der Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Landesbergen ab, bevor der Satzungsbeschluss gefasst wird. Die Gemeinde Landesbergen darf mit den Kosten nicht belastet werden. Eine Durchführungsfrist wird vereinbart.

Nr. 2 Externe Kompensation

Folgende Kompensationsmaßnahme wird außerhalb des Plangebietes verwirklicht: Ein Teilbereich des Flurstückes 96 / 1 der Flur 7 der Gemarkung Landesbergen (Lage siehe nachfolgende Übersichtskarte) wird in einer Größe von 3.717 m² mit dem Ziel "Aufforstung naturnaher Laubwald" aufgewertet. Entlang des Grabens (Flurstück 258) ist die Schau- und Unterhaltsordnung des LK Nienburg / Weser einzuhalten.



Landkreis Nienburg / Weser

GEMEINDE
LANDESBERGEN

OT. LANDESBERGEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 20

" SCHARNINGHAUSEN "

ZWEITSCHRIFT



PLANVERFASSER:
LANDKREIS NIENBURG / WESER
Der Landrat
Bauamt / Bauleitplanung

BEARBEITUNG: U. HOCKEMEYER
GEZEICHNET: A. WITTE

STAND: 15. 11. 2004

