

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG
(MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN)

Auf Grund des § 1 Abs 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der §§ 55, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), in der jeweils gültiger Fassung, hat der Rat der Stadt Rehburg-Loccum am 29.09.2005 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Jägerweg" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Rehburg-Loccum den 11.01.2006

gez. Husemann
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat / Verwaltungsausschuss 1) der Stadt Rehburg-Loccum hat - aufgrund des Antrages des Vorhabenträgers - gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am 06.07.2004 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Rehburg-Loccum den 11.01.2006

gez. Husemann
Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Stadt Rehburg-Loccum, Gemarkung Münchehagen, Flur 1
Geschäftsnummer L4-174/2005

Vervielfältigung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichtlegene wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nds. GVBl. 2003 S. 4). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.05.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Das Verfahrensgebiet liegt in einem Bereich, für den ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt wird. Nach § 34 des Flurbereinigungsgesetzes dürfen Bauwerke nur mit Zustimmung des Amtes für Agrarstruktur errichtet, wesentlich verändert oder beseitigt werden.

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

gez. Kühne
Unterschrift 04.01.06

PLANVERFASSER

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 wurde ausgearbeitet v. Bauplan / Bauleitplanung des Landkreises Nienburg / W.

Nienburg / W. den 14.04.2005

gez. Hockemeyer
(HOCKEMEYER)

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Gem. § 3 des Baugesetzbuches (BauGB) fand am 03.05.2005 die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Es wurden Informationen über Inhalt, allgemeine Ziele und Zwecke sowie voraussichtliche Auswirkungen der Planung dargelegt.

Rehburg-Loccum den 11.01.2006

gez. Husemann
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat / Verwaltungsausschuss 1) der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 30.06.2005 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 und die Begründung haben vom 18.07.2005 bis 18.08.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rehburg-Loccum den 11.01.2006

gez. Husemann
Bürgermeister

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Die Stadt Rehburg-Loccum vertreten durch den Bürgermeister und Herr Friedrich Kallendorf als Vorhabenträger haben am 31.03.2005 gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Durchführungsvertrag geschlossen.

Rehburg-Loccum den 11.01.2006

gez. Husemann
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 nach Abwägung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.09.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rehburg-Loccum den 11.01.2006

gez. Husemann
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 13.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 ist damit am 13.01.2006 rechtsverbindlich geworden.

Rehburg-Loccum den 13.01.2006

gez. Husemann
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht 1) geltend gemacht worden.

den

VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 ist die beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans nicht 1) geltend gemacht worden.

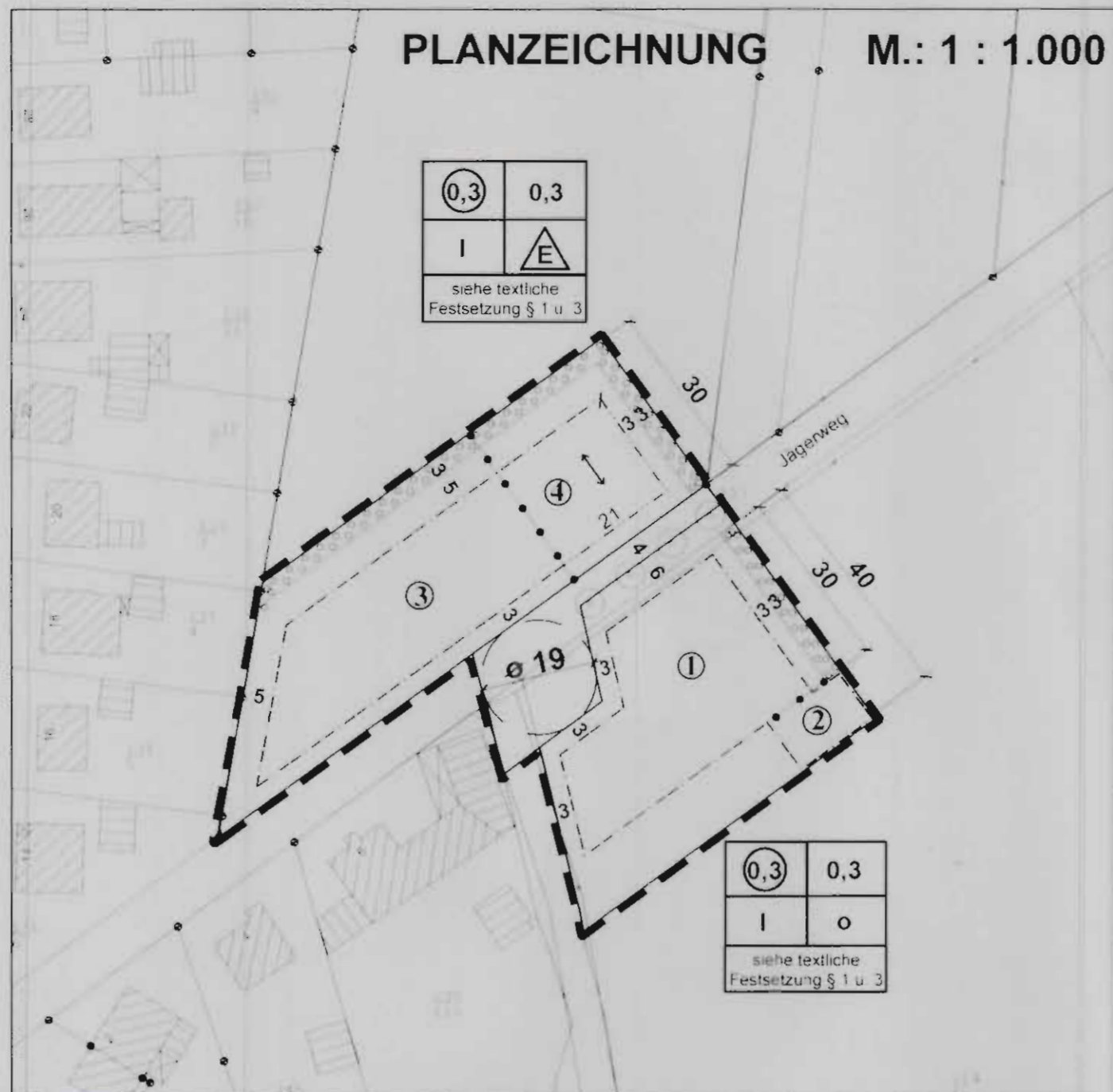
den

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht 1) geltend gemacht worden.

den

1) Nichtzutreffendes streichen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

In der überbaubaren Fläche des Plangebietes ist in den drei gekennzeichneten Bereichen folgende Art der baulichen Nutzung und Nebennutzung zulässig:

- Bereich 1, 3 und 4: die Errichtung von Einfamilien-Wohnhäusern mit den dazugehörigen Nebenanlagen
- Bereich 2: die Errichtung von Stallanlagen zur Pferdehaltung für maximal 3 Pferde als Nebennutzung

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Nutzung mit zum Wohnen dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

§ 2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bepflanzungen sind mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzarten als Baum-Strauchhecke zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Pflanzenarten -qualität und -dichte:

- Sträucher:** Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Weissdorn, Crataegus monogyna, Hartriegel (Cornus sanguinea), Hundrose (Rosa canina), Feldahorn (Acer campestre), Leichte Heister 60 - 100 cm, 1 Pflanze / m² mind. 5 Stück einer Art gruppenweise
- Bäume:** Eberesche (Sorbus aucuparia), Steieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Heister 150 - 200 cm, 8 Pflanzen pro 100 m Anpflanzlänge

Anpflanzen von Einzelbäumen

Es sind vier Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenart: Feldahorn (Acer campestre). Pflanzqualität: Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 8 - 10 cm. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Alle Bepflanzungen sind mit Erstellung der Bauvorhaben bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

§ 3 OBERFLÄCHENWASSER

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

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

Hermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorveröffentlichte Beschriftung...
24. JAN 2006
Stadt Rehburg-Loccum
Der Bürgermeister
in Auftrag

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

siehe entsprechende textliche Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze, Baulinie (im Bereich 4)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3, § 23 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anzupflanzende Einzelbäume

Fläche zum anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe textliche Festsetzung § 2

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Jägerweg" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Stellung baulicher Anlagen - Firstrichtung im Bereich 4 siehe § 3 örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 56 NBAUO

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Die Gestaltungsvorschrift gilt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 8 "Jägerweg".

§ 2 DÄCHER

2.1 Form und Neigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Sattel-, Walmd- oder Kruppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad auszuführen. Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.2 Material und Farbgebung

Die Dacheindeckung hat mit Tonplatten oder Betondachsteinen in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit unter Ausschluss glasierter Oberflächen zu erfolgen. Als Anhaltspunkte für diese Farbtöne gelten die nachfolgend aufgelisteten RAL-Farben der Farbreihen Rot, Grau und Braun.

Rot 3000 - Feuerrot, 3001 - Signalrot, 3002 - Karminrot, 3003 - Rubinrot, 3004 - Purpurrot, 3005 - Weinrot, 3011 - Braunrot.

Grau 7016 - Anthrazitgrau

Braun 8019 - Graubraun

2.3 Ausnahmen

Der Einbau von Dachflächenfenstern und das Anbringen von Anlagen zur Energiegewinnung sind uneingeschränkt zulässig.

Wintergärten und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind von den o.g. Festsetzungen ausgenommen. Es sind auch andere Dachformen (Flachdächer, Pultdächer) und Dächer mit einer Neigung unter 30 Grad zulässig.

§ 3 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Im gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes (Bereich 4) hat die Stellung von Hauptgebäuden so zu erfolgen, dass der First die zeichnerisch vorgegebene Richtung Nordwest / Südost einhält.

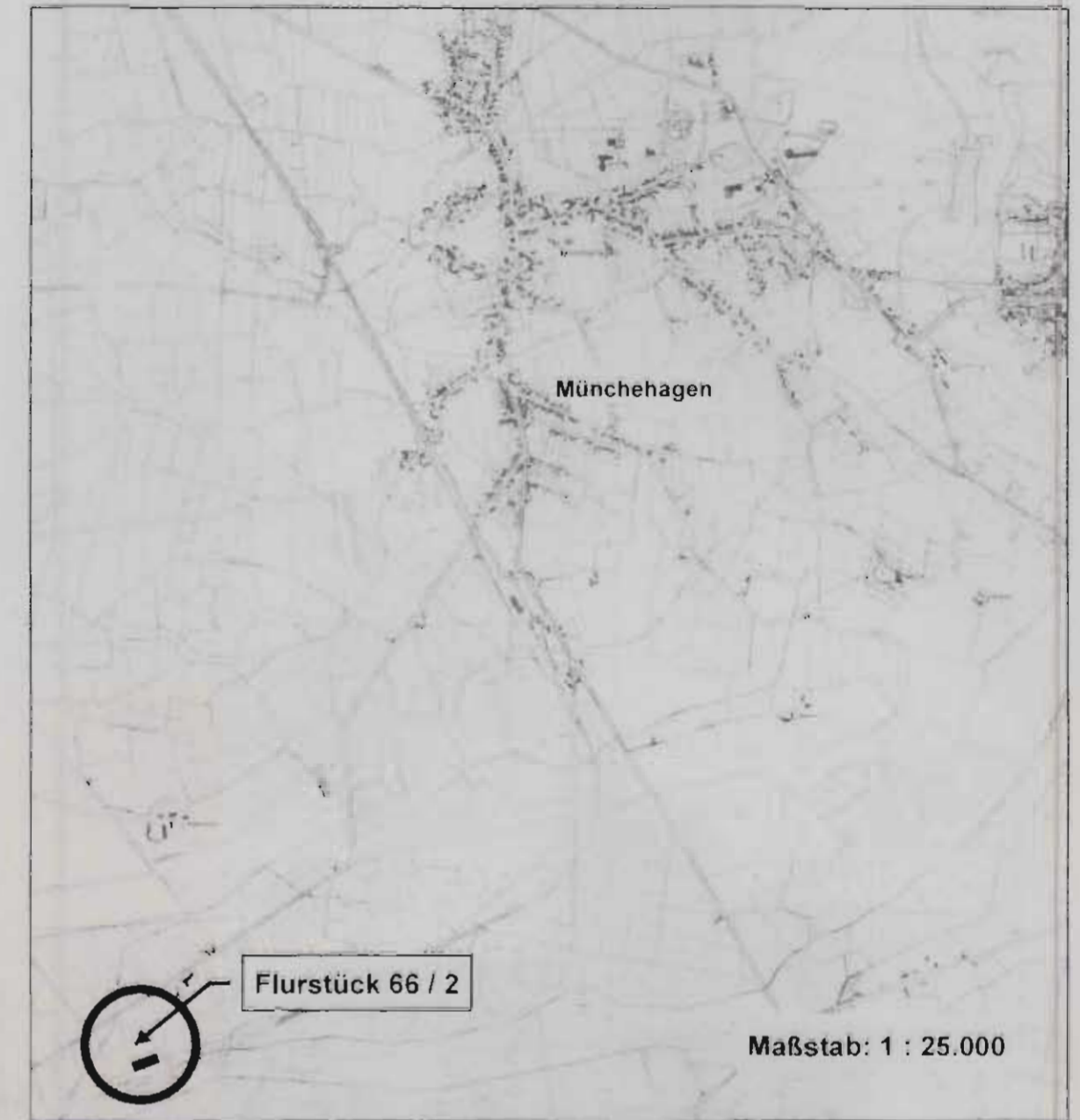
HINWEISE

NR. 1 STÄDTEBAULICHER VERTRAG

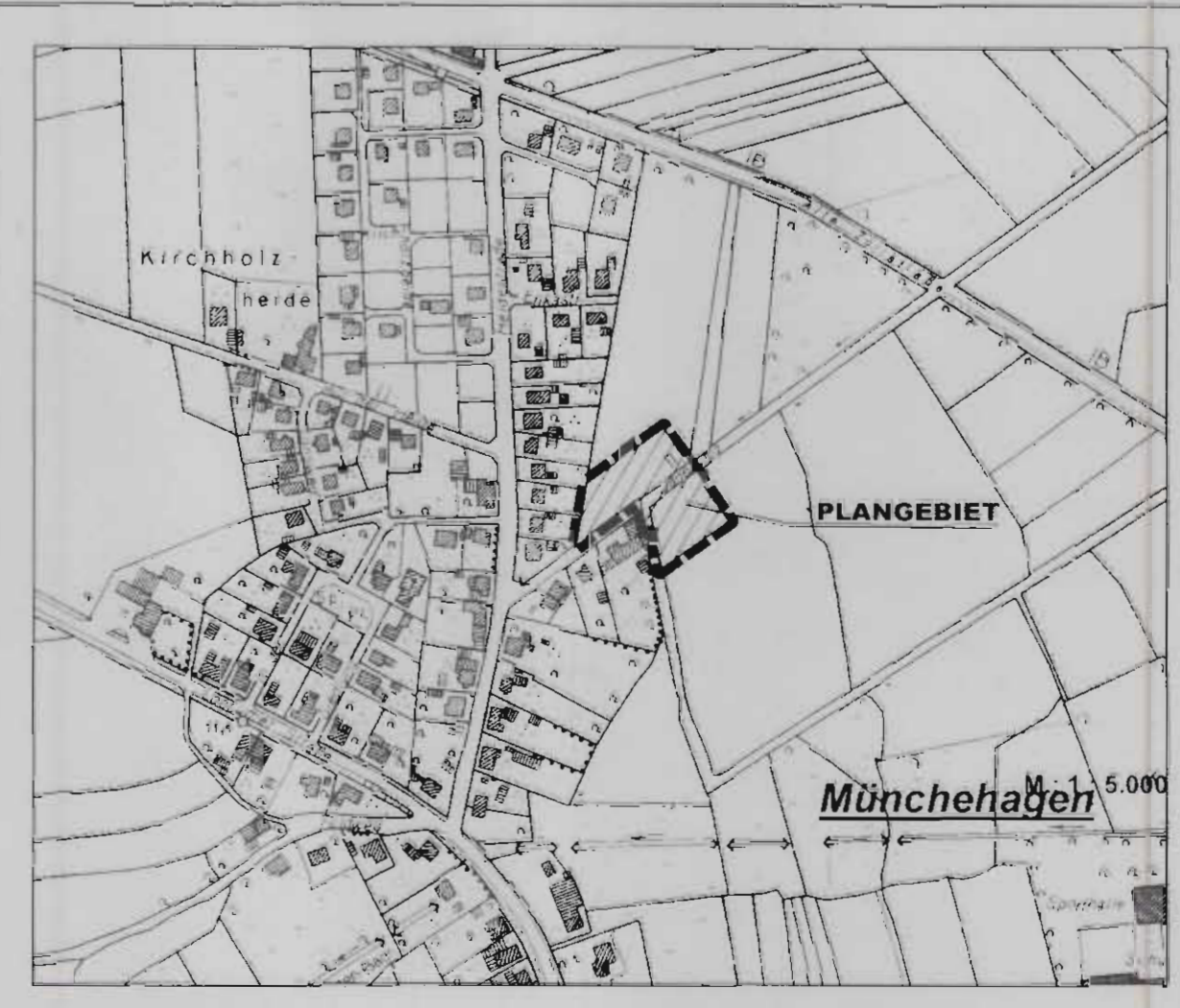
Zur Umsetzung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, der bodenrechtlichen Veränderungen und der Durchführung des Vorhabens sowie der externen Kompensation, schließt der Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Rehburg-Loccum ab, bevor der Satzungsbeschluss gefasst wird. Die Stadt Rehburg-Loccum 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 66 / 2 der Flur 10 der Gemarkung Münchehagen (Lage siehe nachfolgende Übersichtskarte) wird in einer Größe von 3.021 m² mit dem Ziel "Waldrand aus Sträuchern" aufgewertet.



Landkreis Nienburg / Weser
STADT
REHBURG - LOCCUM
OT. MÜNCHEHAGEN
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 8
" JÄGERWEG "
- mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung -
ZWEITSCHRIFT



PLANVERFASSER
LANDKREIS NIENBURG / WESER
Der Landrat
BAUAMT / BAULEITPLANUNG

BEARBEITUNG: U. HÖCKEMEYER
GEZEICHNET: A. WITTE

STAND: 29.09.2005