

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Pohle diesen Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden/unterstehenden/örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Pohle, den 07.03.1997
In Vertretung
Baumgart Weinz
Ratsvorsitzender
Gemeindedirektorin/Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.10.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.10.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Pohle, den 07.03.1997
In Vertretung
Weinz

Planunterlagen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Pohle, Flur 6, 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. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.08.96). 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.
Rieteln, den 17.03.1997
Katasteramt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
Planungsbüro Matthias Reinold, Kleinenwied 45, 31840 Hess. Oldendorf
Hessisch Oldendorf, den 07.03.1997
Reinold
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.10.1996 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 13.11.1996 bis 13.12.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Pohle, den 07.03.1997
In Vertretung
Weinz

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
den

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 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 21.02.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Pohle, den 07.03.1997
In Vertretung
Weinz

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen/mitt Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. 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 04.04.97 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.
Stadthaltegen, den 24.06.97
Az. 63 61700/05/92

Aufsichtsbehörde
Unterschrift

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
den

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 09.07.97 im Amtsblatt Nr. 15/1997 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 09.07.97 rechtsverbindlich geworden.
Pohle, den 14.7.97
i. v. Weinz

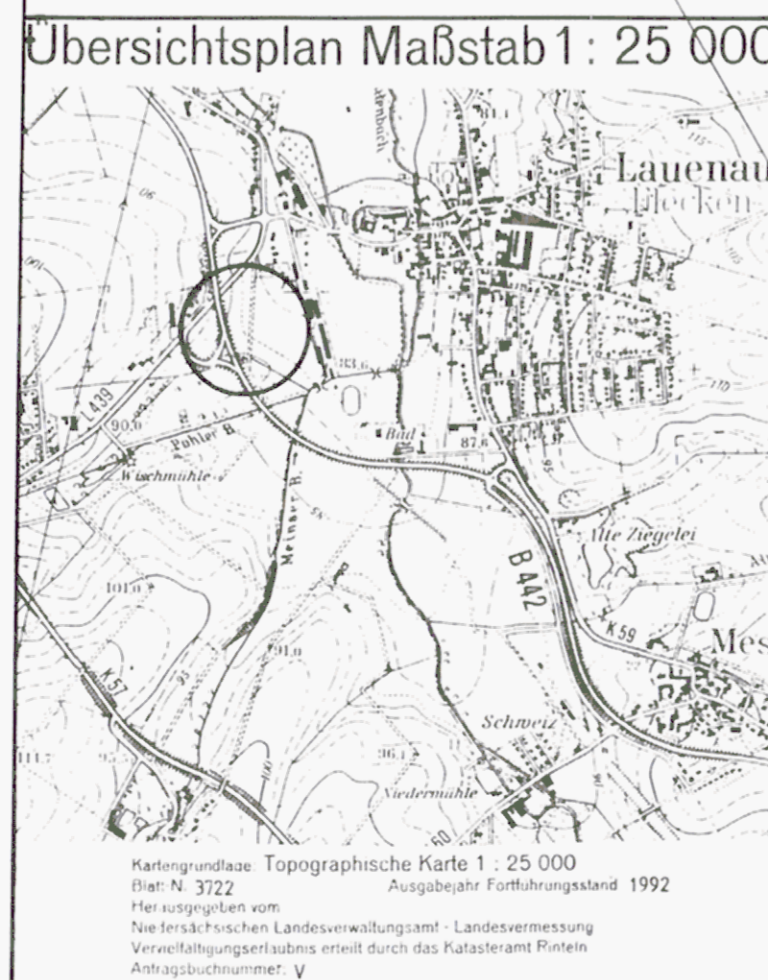
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

1) Nichtzutreffendes streichen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Table with 2 columns: Plan symbol and its corresponding legal or planning reference (e.g., § 9 (1) Nr. 1 BauGB).

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE GRÜNFLÄCHEN

Table explaining symbols for nature and landscape protection areas, including public and private green spaces.

WASSERFLÄCHEN

Table explaining the symbol for water surfaces.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Table explaining various other planning symbols like boundaries, sight triangles, and different usage areas.

Textliche Festsetzungen

- 1. Bauliche Nutzung: Innerhalb des festgesetzten GE-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO ausgeschlossen.
2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 1) sind im Meterverbund standortgerechte Gehölze sowie groß- und schmal Kronige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
3. Abweichende Bauweise: Innerhalb dieses B-Planes gilt eine abweichende Bauweise i. S. der offenen Bauweise ohne Einschränkung der Gebäudehöhe.
4. Durchgrünung des Plangebietes: Je 500 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
5. Begrenzung der Bodenversiegelung auf Zufahrten und Stellplätzen: Garagenzufahrten und nicht überdeckte Stellplätze sowie deren Zufahrten sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist.
6. Überschreitung der Grundflächenzahl: Die festgesetzte Grundflächenzahl kann bei den in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Vorhaben (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um max. 50 % überschritten werden.

§ 7 Rückhaltung und Teilversickerung des anfallenden Oberflächenwassers

Innerhalb des festgesetzten B-Planes ist das auf den befestigten und überbauten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (siehe Begründung) zurückzuhalten bzw. zur (Teil-)Versickerung zu bringen. Es ist zu gewährleisten, daß lediglich die natürliche Abfließende des un bebauten Geländes an die nächste Vorflut abgegeben wird. Die der Ableitung der natürlichen Abfließende dienende und im B-Plan festgesetzte öffentliche Grundfläche darf je Grundstück auf einer Länge von max. 7 m überfahren werden.

§ 8 Extensive Pflege der Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Pestiziden ist auf allen Flächen unzulässig. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist darüber hinaus die Verwendung von Düngemitteln nicht erlaubt.

§ 9 Interne Kompensationsmaßnahmen

- (1) Die in den §§ 2 und 4 vorgesehenen Planungen und Maßnahmen werden als interne Kompensationsmaßnahmen wirksam.
(2) Die Anpflanzungen auf den Grundstücken sind zeitgleich mit der Umgestaltung der Flächen (erstmalige gärtnerische Anlegung) zu realisieren.

II. Gestaltungsvorschriften - Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

§ 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

§ 2 Dächer

Auf den innerhalb des festgesetzten GE-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10 - 30 Grad zulässig. Flachdächer können als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Altba-Konstruktion in mindestens 20 % der Bauwerkshöhe hergestellt wird.

§ 3 Traufhöhe der Gebäude

- (1) Die äußere Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut darf an der Traufseite des Hauptgebäudes die Höhe von 9,00 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Als maßgebliche Traufhöhe gilt die Seite des Gebäudes, die der Bezugsebene (Abs. 2) zugewandt ist.
(2) Bezugsebene (Traufhöhe) ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
(3) Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o.g. Maße um einen Zuschlag überschritten werden, der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.
(4) Da die öffentliche Verkehrsfläche als Bezugsebene der Höhenfestsetzung ein Gefälle aufweisen kann, gilt das mittlere Maß pro Grundstücksbreite als "maßgebliche Bezugshöhe", bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche im Ausbaustand.

§ 4 Firshöhe der Gebäude

- (1) Der äußere Firstpunkt darf die Höhe von max. 12,00 m über Bezugsebene nicht überschreiten.
(2) Bezugsebene (Firshöhe) ist die Oberkante des gewachsenen Bodens, lotrecht vom obersten Firstpunkt gemessen.
(3) Da die öffentlichen Verkehrsflächen als Bezugsebene der Höhenfestsetzung ein Gefälle aufweisen kann, gilt das mittlere Maß pro Grundstücksbreite als "maßgebliche Bezugshöhe", bezogen auf die öffentlichen Verkehrsflächen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.
Hinweis: Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01.1990 zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) erstellt worden.

Bauleitplanung der Gemeinde Pohle
Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

B-Plan Nr. 12

„In der Masch II“

Gemeinde Pohle

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

Maßstab 1:1000

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl. Ing. für Raum- und Stadtplanung
31860 Hess. Oldendorf, Hakenwäldchen 45
Tel. 05158-1566 - Fax 05158-51857

