

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 Pöhle und Lauenau diesen Bebauungsplan Nr. 13 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/obenstehenden/unterstehenden/ textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/obenstehenden/unterstehenden/ örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Pöhle, den 07.03.1997 In Vertretung Weinz
Baumgarten
Ratsvorsitzender
Ratsvorsitzender
Lauenau, den 07.03.1997 In Vertretung Wehrhahn
Ratsvorsitzender
Ratsvorsitzender

Verfahrensvermerk des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Planunterlagen

Liegenschaftskarte: Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Pöhle Flur: 6
Die Verwirklichung 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 des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.08.1996). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Katasteramt Pöhle, den 11.08.1998
Unterschrift
VBZ: -B/RE/FCR

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde angefertigt von Planungsbüro M. Reinold, Hesse/Oldendorf, Hess. Oldendorf, den 07.03.1997

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz + V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 09.01.1997 bis 10.02.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

* Die Bekanntmachung ist mit gleicher Frist auch im Flecken Lauenau durchgeführt worden.

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.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. ...) unter Auflagen/mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Anzeige

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

Beltragsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az. ...) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ... beigetreten.

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 05.08.1998 im Amtsblatt 1998, Nr. 17 ... bekannt gemacht worden.

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.

Mängel der Abwägung

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Table with 2 columns: Symbol/Code and Description. Includes ART DER BAULICHEN NUTZUNG, MAB DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE; BAUGRENZE.

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

Table with 2 columns: Symbol/Code and Description. Includes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, SONSTIGE PLANZEICHEN.

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 Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) erstellt worden.

Textliche Festsetzungen

- 1. Bodenerrechtliche Festsetzungen
1.1 Bauliche Nutzung
Innerhalb der festgesetzten GE-GE-Bereiche werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO ausgeschlossen.
1.2 Abweichende Bauweise
Innerhalb dieses B-Planes gilt eine abweichende Bauweise i.S. der offenen Bauweise ohne Einschränkung der Gebäudelänge.
1.3 Anpflanzung von heckenartigen Gehölzen
Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heckenartige Gehölzpflanzungen mit einer Mindestbreite von 9 m anzulegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
1.4 Anlegung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens
Die in den §§ 3 - 10 und 14 genannten Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, auszuführen.
1.5 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen
Die in den §§ 3 - 10 und 14 genannten Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, auszuführen.
1.6 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13 "In der Masch III" wird durch die Planbereiche A und B gebildet.

§ 5 Erhaltung und Entwicklung eines Außenbereiches

Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 1) ist es weiterhin des Fikt 391 eine Weidewirtschaft zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Hecke ist als einreihige Gehölzpflanzung aus Solitären mit einer Mindesthöhe von 1,50 zu pflanzen. Die Pflanzweite beträgt eine Pflanze pro m. Die übrigen Freiflächen sind zu 60% in der im Grundrungsplan dargestellten Weise mit standortgerechten, im Naturnahem heimischen Gehölzen zu bepflanzen (Gehölzarten s. Anlage 1). Die gehölzfreien Bereiche sind mit einer an den Standort angepassten Kräuter-/Gräsermischung anzulassen.

§ 6 Eingrenzung der Baugrundstücke

Jedes Baugrundstück ist an 2 Seiten durch einen Pflanzstreifen mit standortgerechten, im Naturnahem heimischen Gehölzen einzugrenzen; diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten s. Anlage 1). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, daß sich eine artenreiche, freiwachsende Hecke entwickeln kann. Die Mindestbreite der Pflanzstreifen beträgt bei Grundstücken bis zu 1000 m² mind. 3 m, bei Grundstücken von 1000 - 5000 m² mind. 3,50 m, bei Grundstücken über 5000 m² mind. 4 m. Die freie Wahl der Grundstückseite und die variable Breite gilt nur, sofern keine flächenhafte Pflanzvorgabe vorgegeben ist.

§ 7 Anlegung einer Sukzessionsfläche

Die im B-Plan gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 2) ist in der im Grundrungsplan dargestellten Weise wie folgt zu gestalten:

- (1) Pflanzung einer 5 m breiten Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern im Übergang zum angrenzenden Wirtschaftsweg (Fikt. 44/3). Die Hecke ist zu 20% aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von 2 m und zu 80% aus Sträuchern herzustellen. Die Pflanzweite beträgt 1 Pflanze pro m. Die Gehölze sind in Gruppen von 4-7 Pflanzen einer Art - mit Ausnahme der Bäume 1. Ordnung - zu pflanzen. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu entwickeln, daß sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Hecke ist alle 3 bis 7 Jahre in Teilen (ca. 30%) auf den Stock zu setzen.
(2) Pflanzung von Weiden im Nahbereich des Pohler Baches. Die Bäume sind als Heister mit einer Höhe von 2 m einzubringen.
(3) Pflanzung von Erlen seitlich des Meiser Baches. Die Bäume sind als Heister mit einer Höhe von 2 m einzubringen.
(4) Die Fläche selbst ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zum Zwecke der Pflege und Unterhaltung des angrenzenden Gewässers kann die Fläche zeitweise überfahren werden.

§ 8 Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen

Je angefangene 200 m² überbauter oder voll versiegelter Grundstücksflächen mit einem Abflußbeiwert über 0,7 ist mindestens ein mittelkröniger (Wuchshöhe 10-15 m) oder großkröniger (Wuchshöhe über 15 m) Laubbäum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm (bei mittelkrönigen Bäumen) oder 18 cm (bei großkrönigen Bäumen) in 1 m Höhe oder als Stammbüsch mit einer Mindesthöhe von 3,50 zu pflanzen. Max. 70 % der Bäume können in die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmten Flächen eingebracht werden. Mind. 30 % der zu pflanzenden Bäume sind innerhalb der Grundstücke auf weiteren Flächen anzubringen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 2 m Breite und insg. 10 m² vorzusehen. Die Flächen sind zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

§ 9 Anlegung einer Gehölzfläche

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft NG 4 ist in der im Grundrungsplan dargestellten Weise wie folgt zu gestalten.
Pflanzung einer lockeren Gehölzstruktur. Der Anteil an Bäumen soll bei einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro 4 qm 60 % betragen. Die Gehölze sind in Gruppen von 4-7 Pflanzen einer Art - mit Ausnahme Bäume 1. Ordnung - zu pflanzen. Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in 1 m Höhe oder als Heister mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Arten siehe Anlage 1).

§ 10 Gliederung und Durchgrünung von Stellplätzen/Parkplätzen

Stellflächen mit mehr als 6 Stellplätzen (St) sind wie folgt zu gliedern und zu bepflanzen. In einer St-Reihe ist nach höchstens 5 St ein mind. 2 m breiter Pflanzstreifen herzustellen. In den Pflanzstreifen ist je angefangene 5 St ein großkröniger (Wuchshöhe über 15 m), hochstammiger Laubbäum mit einem Stammumfang von 18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und gegen Überfahren nachhaltig zu schützen.

§ 11 Begrenzung der Bodenversiegelung auf Zufahrten und Stellplätzen

Garageneinfahrten und nicht überdeckte Stellplätze sowie deren Zufahrten sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil der voll versickerungsfähigen Fläche (z.B. Pflasterungen) muß mindestens 20 % betragen.

§ 12 Überschreitung der Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann bei den in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Vorhaben (Garagen und Nebenanlage sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um max. 60 % überschritten werden. Diese Überschreitung ist jedoch nur dann zulässig, wenn Stellplätze und Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) mit einem Abflußbeiwert von max. 0,7 erstellt werden.

§ 13 Extensive Pflege der Freiflächen

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.

§ 14 Externe Kompensationsflächen

Die innerhalb des B-Planes Nr. 12 "In der Masch II", Gemeinde Pöhle, festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - NG 3 - (Pflanzung einer Streuobstwiese) wird hinsichtlich der Kompensation auf die durch den B-Plan Nr. 13 "In der Masch III", Gemeinde Pöhle, vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft angerechnet.

§ 15 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen

Die in den §§ 3 - 10 und 14 genannten Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, auszuführen.

§ 16 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13 "In der Masch III" wird durch die Planbereiche A und B gebildet.

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 Bebauungsplanes.

§ 2 Dächer innerhalb des festgesetzten GE-Bereiches

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

§ 3 Höhen innerhalb des festgesetzten GE-Bereiches

- (1) Die im Bereich des festgesetzten GE-Bereiches errichteten Hauptbaukörper dürfen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite eine Firsthöhe von 12 m bzw. eine Traufhöhe von 9 m über Bezugsebene nicht überschreiten.
(2) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Als maßgebliche Firsthöhe wird der oberste Firstpunkt des Daches definiert. Als maßgebliche Traufhöhe gilt die äußere Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.
(3) Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o.g. Maße um die Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes, und der Bezugsebene überschritten werden.
(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 Ausbaubestand.

§ 4 Höhen innerhalb des festgesetzten GE-Bereiches

Die maximale Höhe der im GE-Gebiet errichteten Gebäude darf das Maß von 12 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Als Bezugsebene gilt die zur Erschließung des Gewerbegebietes notwendige öffentliche Verkehrsfläche im Ausbaubestand.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NdsO, 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.

Hinweise und Forderungen des Niedersächsischen Landesverwaltungsamtes - Institut für Denkmalpflege

- 1. Der Mutterbodenabtrag sowie der Kanalbau im Bereich des Plangebietes hat mit einem Hydraulikbagger mit Grabenschaukel unter Überwachung eines Mitarbeiters des ID 2 erfolgen.
2. Der Beginn des Mutterbodenabtrages ist dem ID 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.
3. Der Denkmalpflege ist die erforderliche Zeit für fachgerechten Bergung und Dokumentation der archäologischen Funde einzuräumen.
4. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Punkte 1 - 3 auf die Einzelgrundstücke zu beziehen und als Auflage festzuschreiben.

Bauleitplanung der Gemeinde Pöhle
Samtgemeinde Rodenberg
Landkreis Schaumburg

B-Plan Nr. 13
„In der Masch III“
Gemeinde Pöhle

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

und
Teilaufhebung des B-Planes Nr. 9
„In der Masch“
Gemeinde Pöhle
einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

Maßstab: 1:1000

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung
31840 Hess. Oldendorf - Kleinmeyerden 35
Tel. 05152-1566 - Fax 05152-51857

Abschrift
Urschrift