



Gemeinde : Marienhagen
 Gemarkung : Marienhagen
 Flur : 1
 Maßstab : 1 : 1000
 Rk.-Nr. : 4747 A, B

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN
 (§ 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB)

GRÜNLÄCHEN
 (§ 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
 (§ 9 Abs 1 Nr. 16 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 (§ 9 Abs 1 Nr. 20, 25 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)
- Art der baulichen Nutzung**
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgrund des § 1 Abs 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung**
- Gemäß § 19 Abs 4 BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) für neu zu schaffende Baugrundstücke der maximale Versiegelungsgrad auf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Ausnahmsweise kann die Grundflächenzahl für Stellplätze und Garagen sowie deren Zuwegungen um 15 % überschritten werden.
 - In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf gemäß § 16 (2) BauNVO die Traufhöhe (TH) (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut an den Traufseiten gemessen) am höchsten Punkt eines Gebäudegrundrisses die angegebene Höhe über gewachsenem Boden nicht überschreiten.
- Anpflanzungen, Ausgleichsmaßnahmen**
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind entlang der Straße "Zum Sportplatz" auf dem Streifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze pro Baugrundstück zwei standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Auf den übrigen Grundstücksflächen ist pro 50 m² versiegelter Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbau (auch Obstbaum) zu pflanzen.
 - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind pro 50 m² versiegelter Fläche sowie je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau (auch Obstbaum) zu pflanzen.
 - Am Rande der allgemeinen Wohngebiete sind auf den gemäß § 9 Abs 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen Bäume und Sträucher anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Bepflanzung ist als "Hochhecke" auszubilden. Pro 50 m² ist ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laubbäume sowie 50 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung hat dicht und flächennah zu erfolgen. Es sind nur standortgerechte Laubgehölzarten zulässig.
 - Auf dem Flurstück 89/19 ist der gemäß NSpPG einzurichtende Spielplatz auf der gemäß § 9 Abs 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche einzurichten. Die Anpflanzung hat wie in der textlichen Festsetzung Nr. 3c zu erfolgen.
 - Im Straßenraum der Straße "Zum Sportplatz" sind an der Nordseite im Abstand von jeweils 10 m Straßenbäume (Rötorn - Crataegus laevigata Paul's Scarlett Hochstamm) anzupflanzen. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 10 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten.
 - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen) sind auf den gemäß § 9 Abs 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Baumsorten standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 10 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten.
 - In den textlichen Festsetzungen Nr. 3-4 bestimmten Anpflanzungen sind durch den jeweiligen Bauherrn spätestens in der auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und ggfs. bei Abgang zu ersetzen.
 - Innerhalb der gemäß § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe und Flächenversiegelungen in den Baugebieten Maßnahmen durchzuführen, die der Verbesserung des Naturhaushaltes dienen.
 - Auf der mit A gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und die restliche Fläche zu einem standortgerechten, bachbegleitenden Sukzessionsgehölz zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.
 - Auf der mit B gekennzeichneten Fläche ist mittels Initialpflanzung von Pioniergehölzen der heutigen potentiell natürlichen Vegetation (hpnV) und durch Sukzession ein naturnaher Wald zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.
 - Die Maßnahmen A und B sind spätestens in der auf den Beginn der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.
- Sonstiges**
- Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und Bepflanzung freizuhalten. Die Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante darf nicht überschritten werden.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze und ihre Zufahrten im privaten und öffentlichen Raum nur in wasserundurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) gemäß § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB zulässig.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versäugungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen die Zufahrten von der Straße "Zum Sportplatz" zu den Baugrundstücken nur in einer maximalen Breite von 4,0 m angelegt werden.
 - Die mit Leitungsrechten zu belasteten Flächen erfolgen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
 - Für Außenwandbauteile von Aufenthaltsräumen, die innerhalb der gemäß § 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen liegen, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Außenwandbauteile von Aufenthaltsräumen müssen hier ein resultierendes Schalldämm-Maß R_w res gemäß DIN 4109 von 35 dB(A) erreichen. Ausgenommen hiervon sind die Außenwandbauteile der Gebäudeseiten, die der B 240 abgewandt sind.

Präambel

Aufgrund 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 des Flecken Marienhagen diesen **Bebauungsplan Nr. 4 „Tegge“**, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Sitzung beschlossen.

Marienhagen, den 12.04.1996

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der
 Hannover, im Dezember 1995
 NILEG - Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Marienhagen hat in seiner Sitzung am 12.12.95 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.01.96 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 2.02.96 bis 01.04.96 gemäß § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Marienhagen, den 12.04.1996

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.03.96 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Marienhagen, den 12.04.1996

Genehmigung

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

Hildesheim, den

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs 1 und 3 BauGB am 21.12.1995 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs 3 BauGB mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Hildesheim, den 12.12.1995
 Az. 11 (15) 85 421 408

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Marienhagen ist den in der Verfügung vom 12.12.1995 (Az. 11 (15) 85 421 408) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am 12.12.1996 beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom bis öffentlich bekannt gemacht. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am gegeben.

Marienhagen, den 12.12.1996

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 23.10.1996 im Amtsblatt 4 Landesrat bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.10.1996 rechtsverbindlich geworden.

Marienhagen, den 12.12.1996

Verletzung von Verfahrens- und Bauvorschriften

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

Marienhagen, den 30.10.2000

Mängel der Abwägung

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

Marienhagen, den

Gemeindedirektor

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (gemäß § 96 NBauO in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO)

1. Für die Hauptdachflächen sind nur gleichseitig symmetrische Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig. Ausgenommen sind Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebenanlagen.

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, bei der die o.g. örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (Vorschrift 1.) mißachtet wird.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.

Übersicht 1 : 5 000

Kartengrundlage: DGK 1 : 5 000, Verflechtungsübersicht gemäß dem Katasteramt Alfeld (Lüneburg) am 07.10.1994 Az.: 05/03 E.

NILEG
 Wir machen Lebensräume wahr.
 NILEG - Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

Verfahrensstand: § 10 BauGB

GEMEINDE MARIENHAGEN

Bebauungsplan Nr. 4

"Tegge"

Mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Übersicht 1 : 5 000

Kartengrundlage: DGK 1 : 5 000, Verflechtungsübersicht gemäß dem Katasteramt Alfeld (Lüneburg) am 07.10.1994 Az.: 05/03 E.

NILEG
 Wir machen Lebensräume wahr.
 NILEG - Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

Verfahrensstand: § 10 BauGB