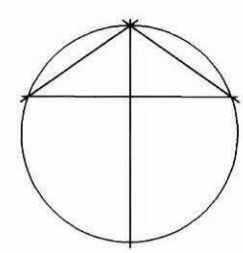


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :

Maßstab: 1 : 2.000

Gemarkung : FAHRENDORF
Flur : Ka



VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluss
Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.06.2000, 09.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Fahrendorf Nr. 53 "Schwarze Flage" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.08./11.08.2000, 12.12./13.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

GNARRENBURG, den 25. Juni 2003

Planunterlage
Kartengrundlage: Rahmen-Flurkarte (N) Maßstab: 1 : 1.000
Liegenschaftskarte: Gemarkung Fahrendorf, Flur 1
Die Verwältigung 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24. Juli 2000).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Bremervörde, den 01. Juli 2003

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
GULEKE + PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG 21640 HORNEBURG
Horneburg, den 12/02

Öffentliche Auslegung
Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.09.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes, den örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 12.12./13.12.2002 bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.12.2002 bis 31.01.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
GNARRENBURG, den 25. Juni 2003

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. NBauO nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.03.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
GNARRENBURG, den 25. Juni 2003

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (W) bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.2003 rechtsverbindlich geworden.
GNARRENBURG, den 03. Juli 2003

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht- geltend gemacht worden.
GNARRENBURG, den 24.03.2003

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht- geltend gemacht worden.
GNARRENBURG, den 24.03.2003

PRÄAMBEL:
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Fahrendorf Nr. 53 "Schwarze Flage" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO, als Satzung beschlossen.
GNARRENBURG, den 24.03.2003

PLANZEICHENERKLÄRUNG : Bauutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 [Rechtsgrundlage]

BAUWEISE / BAUGRENZE:
 Nicht überbaubare Fläche (vgl. textliche Festsetzung)
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 überbaubare Fläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) (vgl. textliche Festsetzung)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF UND SPIELANLAGEN :
 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) mit Angabe der Zweckbestimmungen

VERKEHRSFLÄCHE:
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 Ein- und Ausfahrt

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur dezentralen Rückhaltung/Versickerung von unverschnitztem Oberflächenwasser (vgl. textliche Festsetzung)
 Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes mit Angabe des Entwicklungszieles (vgl. textliche Festsetzung)
 Zuerhaltender Einzelbaum (standortheimisch/ortsbildprägend) (vgl. textliche Festsetzung)

SONSTIGE PLANZEICHEN :
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER :
 Vorhandene Verkehrsflächen
 Vorhandener Einzelbaum, standortheimisch/ortsbildprägend
 Vorhandene Bebauung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME :
 Bauverbotszone / Anbauverbotszone gem. Nds. Straßengesetz
 Flächen für Wald im Sinne des Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldG)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 91, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind für die Ausführung des Satzungsgebietes folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

- Außenwandmaterialien.** Zulässig sind :
1.1 Ziegelmauerwerk. Farbgebung : Rot bis Rotbraun
1.2 Holz und Holzverschalung in senkrechter Ausführung, Farbgebung : (gedeckte Farbtöne - kein Reinweiß) als Farben / Lasuren oder naturbelassen.
1.3 Für einzelne Architekturteile der Außenwände können andere Baustoffe wie Metall/Blech (mit Stegfalzstruktur), Holz und Glas zugelassen werden, wenn Ziegelmauerwerk oder senkrechte Holzverschalung (mit bis zu 70 %) vorherrschend bleibt.
- Dächer.** Zulässig sind :
2.1 Satteldächer oder Krüppelwalmdächer (bis Halbwaln) mit einer Neigung von 38 - 52 Grad. Für untergeordnete Dachaufbauten ist ausnahmsweise eine Neigung ab 25 Grad zulässig.
2.2 Dacheindeckung als Weich-/Harddach mit Ziegel/Dachsteine in der Farbgebung von rot bis rotbraun oder braun bis antrazit. Für Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Dachaufbauten ist auch Blecheindeckung zulässig.
2.3 Dachgauben sind nur als Schlep- oder Giebelgauben zulässig. Sie sind je Traufseite auf 1/3 der Trauflänge des Daches zu beschränken.
2.4 Dacheinschnitte aller Art sind unzulässig.
- Für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gilt :
3.1 Materialwahl und Farbgebung gem. der Ziffern 1 und 2. Darüber hinaus sind überdachte Stellplätze (Carports) aus naturbelassenem Holz zulässig.
3.2 Als Dachform ist nur Satteldach-, Pult- oder einhäufiges Satteldach zulässig. Für Pultdachformen ist ausnahmsweise eine Dachneigung ab 25 Grad zulässig.
3.3 Für überdachte Stellplätze (Carports) sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer zulässig.
- Baumaterialien / -teile.** Unzulässig sind :
- engobierte, glasierte und eloxierte Baustoffe / -teile
- ungeschichtetes Aluminium
- Verkleidungen und Vordächer aus Kunststoffen.
- Die Vorgärten sind dauerhaft bis auf die erforderliche Zuwegungen als offene Vegetationsfläche herzurichten und gärtnerisch zu gestalten.
- Stellplatzflächen und Zufahrten sind zur Verringerung des Oberflächenabflusses in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen und dauerhaft herzustellen.
- Als Einfriedungen der Vorgärten sind Zäune mit rotem Klinker- oder Natursteinsockel, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Lebendecken zu verwenden.
Drahtzäune nur in Verbindung mit Lebendecken.
- Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Dachhaut liegen oder parallel zu ihr im Abstand bis maximal 0,2 m.
- Ausnahmen im Sinne von § 85 NBauO von den v.g. Bauvorschriften der Ziffern 1, 2 und 3 sind bei bestehenden Gebäuden zulässig, wenn die Durchführung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

10. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN:
Ordnungswidrig im Sinne von § 91 (3) NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist auf 1.000 qm festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind diejenigen Flurstücke, die die v.g. Mindestgröße bis zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der Sitzung nicht erfüllten (Flurstück 130/6).
- Die Zahl der Wohneinheiten (Wo) im Sinne von § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist wie folgt beschränkt :
2.1 nordwestlich der Schwarzen Flage ist je überbaubarer Fläche die Zahl der Wohneinheiten (Wo) auf maximal 2 Wo in einem Gebäude begrenzt. Ausgenommen hiervon sind vorhandene privilegierte Vorhaben im Sinne von § 35 BauGB mit den Haus-Nummern 49, 50, 51 und 52.
2.2 nordöstlich und südwestlich der Schwarzen Flage ist die Zahl der Wohneinheiten (Wo) ist pro pro Baugrundstück auf 2 Wo in einem Gebäude begrenzt.
- Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) :
3.1 Garagen (§ 12 BauNVO) und überdachte Stellplätze (Carports=offene Garage) sind nur innerhalb der Baugrenzen / überbaubaren Flächen zulässig.
3.2 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) in Form von Gebäuden sind auf den nicht überbaubaren Flächen parallel zur Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft :
4.1 Im Planbereich sind für Anpflanzungen nur standortheimische Arten zulässig (vgl. Anlage zur Begründung - Pflanz-/Gehölzliste).
Qualität bei Einzelbäumen zur Pflanzzeit: Mindeststammumfang 14-16 cm, gemessen in 1 Meter Höhe.
Qualität der Gehölze zur Pflanzzeit: 2 x verpflanzte Ware oder Heister.
4.2 Kompensationsmaßnahmen
Die Herstellung der Kompensationsmaßnahmen (Feldhecke, Streuobstwiese) ist zeitnah abzuschließen; spätestens jedoch nach der Pflanzperiode (November bis April), die auf die Fertigstellung des Rohbaus folgt. Die Maßnahmen sind fachgerecht im Sinne der DIN 18916 - Pflanz- und Pflanzarbeiten (Pflanzqualität, Bodenvorbereitung, Sicherung, Entwicklungspflege) auszuführen. Zur Ausführung und Pflege der Maßnahmen vgl. auch die Pflanz-/Gehölzliste als Anlage zur Begründung.
4.3 Der Umbau von Waldflächen ist nur in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt durchzuführen.
4.4 Pro neu geschaffene Wohneinheit sind 2 großkronige Laubbäume im Vorgartenbereich anzupflanzen (vgl. Pflanz-/Gehölzliste als Anlage zur Begründung).
4.5 Innerhalb des Planbereiches sind ortsbildprägende Einzelbäume (standortheimische Laubbäume) als zuerhaltende Einzelbäume festgesetzt. Bei Ersatzpflanzungen für abgängige Bäume sind nur großkronige Laubbäume standortheimischer Arten (vgl. Pflanz-/Gehölzliste als Anlage zur Begründung) zulässig.
Ausnahmen/Ersatz sind nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

HINWEIS zu Art und Maß der baulichen Nutzung (einfacher Bebauungsplan) :

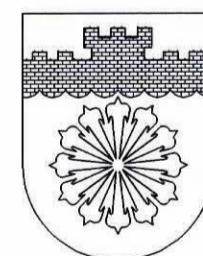
Die Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung für die überbaubaren Flächen richtet sich im Sinne des § 30 (3) BauGB nach den §§ 34 und 35 BauGB.

GEMEINDE GNARRENBURG

LANDKREIS ROTENBURG (W)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 53
FAHRENDORF
"SCHWARZE FLAGE"**

mit Örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO



Satzungsbeschluss/Bekanntmachung gem. § 10 BauGB

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG VORDAMM 12-14 ☎ 04163-7731 FAX 808161
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS PLANER + ARCHITECTEN