

Zeichnerische Festsetzungen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
GE* Gewerbegebiete (§ 9 BauVO)
GI* Industriegebiete (§ 9 BauVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 ff. BauNVO)
GRZ 0,8 Grundflächenzahl
GFZ 2,0 Geschossflächenzahl
BMZ 7,0 Baumassenzahl
Hmax 16m Höhe baulicher Anlagen über natürl. Geländeoberkante als Höchstgrenze, s. textl. Festsetzungen Nr. 2.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 f. BauNVO)
Baugrenze
überbaubare Grundstücksflächen

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Straßenbegrenzungslinie

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Brünflächen als Randbegrünung (privat)

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen s. textl. Festsetzung Nr. 5.
Private Stellplätze, Garagen und Parkhaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung v. Flächen für Schallschutzanlagen I (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 3.
Umgrenzung von freizuhaltenden Sichtfeldern s. textl. Festsetzungen Nr. 4.
Abrandung unterschiedlicher Nutzung
Mindesthöhe über Straßenniveau

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
St/Ga Private Stellplätze, Garagen und Parkhaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung v. Flächen für Schallschutzanlagen I (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 3.
Umgrenzung von freizuhaltenden Sichtfeldern s. textl. Festsetzungen Nr. 4.
Abrandung unterschiedlicher Nutzung
Mindesthöhe über Straßenniveau

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Wasserschutzgebiet (Verordnung v. 13.05.2004)
oberirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen

9. UNVERBODLICHE HINWEISE UND BESTANDSDARSTELLUNGEN
Gemeindegrenze
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Fahrbahnkante
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne
Höhenlinie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 8. Fassung der Baunutzungsverordnung
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
1.1. Gewerbegebiet GE*
In dem Gewerbegebiet GE* dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber maximal 65 dB(A)/m² und von nachts maximal 50 dB(A)/m² errichtet und betrieben werden.
1.2. Industriegebiet GI*
In dem Industriegebiet GI* dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber maximal 67,5 dB(A)/m² und von nachts maximal 52,5 dB(A)/m² errichtet und betrieben werden.
1.3. Gesamtgebiet GE* und GI*
Eine Umschichtung der vorgenannten flächenbezogenen Schallleistungspegel innerhalb des Gesamtgebietes ist unter Berücksichtigung der Immissionssituation zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstgrenzen für die Höhe baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten und Kanäle. Im Industriegebiet ist auf 10 % der Fläche eine Überschreitung der festgesetzten Höhe bis auf maximal 30 m im Wege der Ausnahme zulässig, wobei ein Mindestabstand von 80 m zur östlichen und südlichen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist.

3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten "Flächen für Schallschutzanlagen" ist ein Schutzwall oder eine Schutzwand oder eine Kombination von beidem, mit der in der Planzeichnung festgesetzten Mindesthöhe bezogen auf die Fahrbahnoberkante Elasto-granstrasse (L 464) zu errichten, der die Lärmschutzwand/-wand ist im Kurvenbereich der L 364 bei Kilometer 4,7+30 unter Berücksichtigung eines Sichtweitenbereiches von 80 m zu errichten. Bei Errichtung eines Parkhauses ist die Ost-, West- und Nordseite sowie die Dachgeschossebene vollständig zu schließen.

4. Sichtdreiecke - von der Bebauung (freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 1 BauGB in Verb. m. § 23 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO))
Die Flächen innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen sowie Grundstücks- und -abfahrten freizuhalten (siehe auch Hinweise Nr. 1.).

5. Bepflanzung
5.1. Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen standorttypischen Baum- und Straucharten derart zu bepflanzen, dass dem Sichtschutz und der Einbindung der Baugruben in die Landschaft entsprochen wird. Die festgesetzten privaten Grünflächen sind die vorgenannten Anpflanzungen dürfen nur durch notwendige Zu- und Abfahrten unterbrochen werden.
5.2. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die Bepflanzung nach Ziff. 5.1 ist dauernd zu erhalten und ggfls. mit größen- und standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen.

HINWEISE

- 1. Sichtdreiecke (§ 31 Abs. 2 Nds. Straßengesetz)
(1) Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 8,8 m bis 2,5 m, gemessen von der Fahrbahnkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.
(2) Ausnahmsweise dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke in einem solchen Abstand zueinander stehen, dass eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.

2. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB)
Die Kompensationsleistungen für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf der der Gemeinde bereitgestellten, landwirtschaftlichen Flächen vor dem Waldrand am Nordhang des Stenweider Berges erteiligt. Geplant sind Aufforstungsmaßnahmen von ca. 3 ha und der Aufbau eines naturnahen Waldanteils auf dem Flurstück-Nr. 96/1, Flur 5, in der Gemarkung Quernheim.

3. Aufhebung
Durch diesen Bebauungsplan werden der überplante Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "In den Kämpen I" und der Bebauungsplan Nr. 2 "In den Kämpen II" ersetzt.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit § 48 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NdsGO) hat der Rat der Gemeinde Quernheim den Bebauungsplan Nr. 4 "In den Kämpen IV", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Lentförde, den. 09.06.2005
gez. Winkelmann (L.S.)
Winkelmann
Bürgermeister
Gemeindefraktor

VERFAHRENSVERMERKE

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Vervielfältigungsvermerk für die Gemeinde Quernheim erteilt durch das Vermessungsbüro Kamphausen - Lambers - Ostendorf am 17.04.02, Az.: 82765-9
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom: 17.04.02).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die örtlichkeit übertragen.
Barnstorf, den. 08.08.2005
gez. Lambers (L.S.)
Lambers
Ausarbeitungsvermerk
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Santgemenster/Altes Amt Lentförde - Bauamt - Bahnhofstraße 10 A, 49448 Lentförde
Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Quernheim hat in seiner Sitzung am 18.10.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "In den Kämpen IV" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.04.02 öffentlich bekannt gemacht worden.
Lentförde, den. 19.07.2005
Der Santgemensterbürgermeister im Auftrag
gez. Bechtel
Bechtel
Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Quernheim hat in seiner Sitzung am 08.10.04 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 13.11.04, öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben von 23.11.04, bis 23.12.04, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
Lentförde, den. 19.07.2005
Der Santgemensterbürgermeister im Auftrag
gez. Bechtel
Bechtel
Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Quernheim hat in seiner Sitzung am 09.06.05, nach Prüfung der Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 18 BauGB
den Bebauungsplan als Satzung nach § 18 BauGB
die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach § 97 Abs. 1 Satz 1 BauGB als Satzung im übertragenen Wirkungskreis
sowie die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB
beschlossen.
Lentförde, den. 19.07.2005
Der Santgemensterbürgermeister im Auftrag
gez. Bechtel
Bechtel
Rechtsverbindlichkeit
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 18 Abs. 3 BauGB am 01.07.05 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz entsprechend der Hauptsetzung der Gemeinde bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 01.07.05 rechtsverbindlich geworden.
Lentförde, den. 19.07.2005
Der Santgemensterbürgermeister im Auftrag
gez. Bechtel
Bechtel
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 4 "In den Kämpen IV" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäss § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Lentförde, den.
Der Santgemensterbürgermeister
Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 4 "In den Kämpen IV" sind Mängel der Abwägung gemäss § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Lentförde, den.
Der Santgemensterbürgermeister

GEMEINDE QUERNHEIM

REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER LANDKREIS DIEPHOLZ

Bebauungsplan Nr. 4 „In den Kämpen IV“

Ausarbeitung: Santgemenster "Altes Amt Lentförde" - Bauamt - Bahnhofstraße 10 A, 49448 Lentförde, Tel.: 05442 12 09-0

M. 1 : 1000