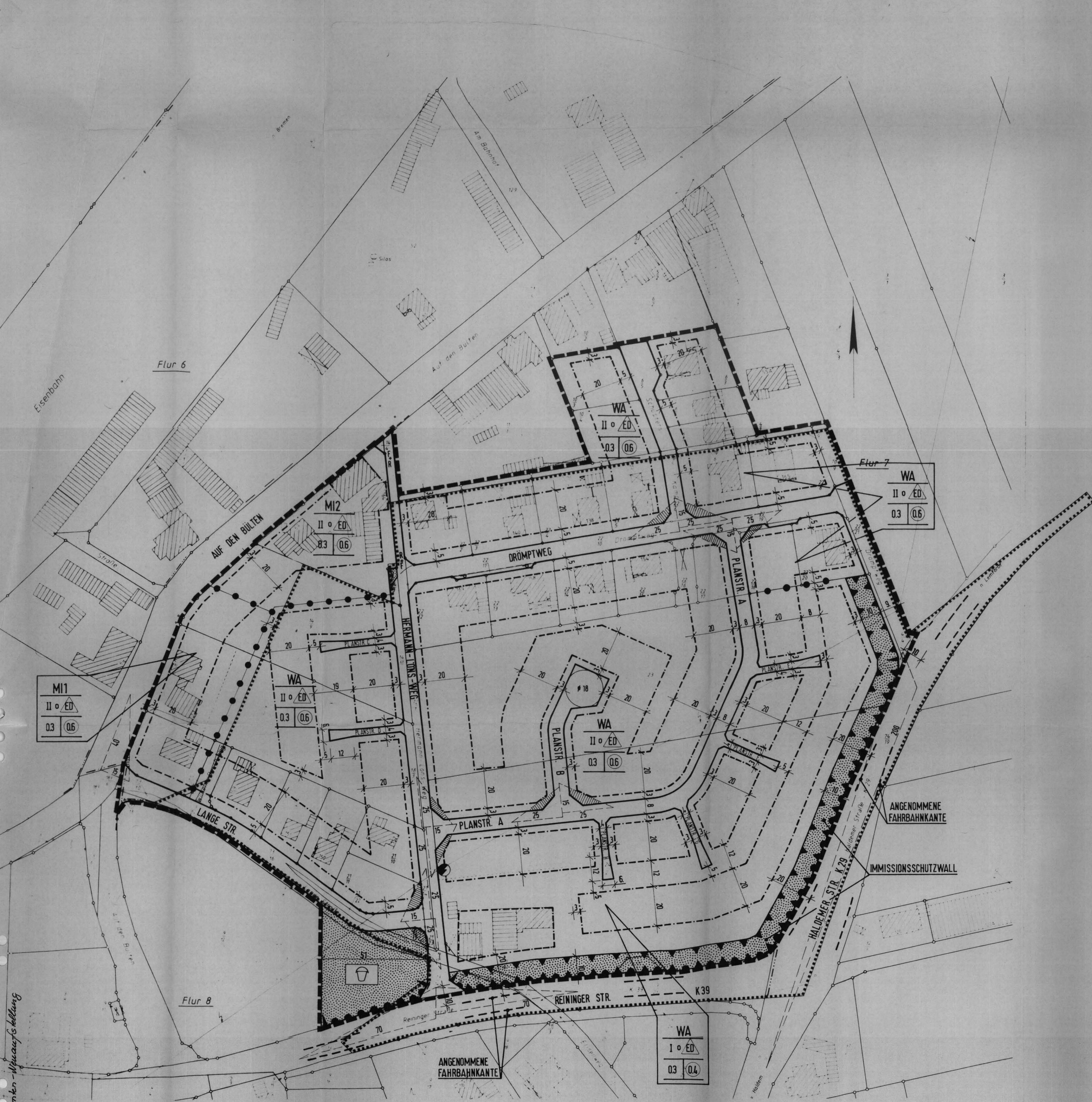


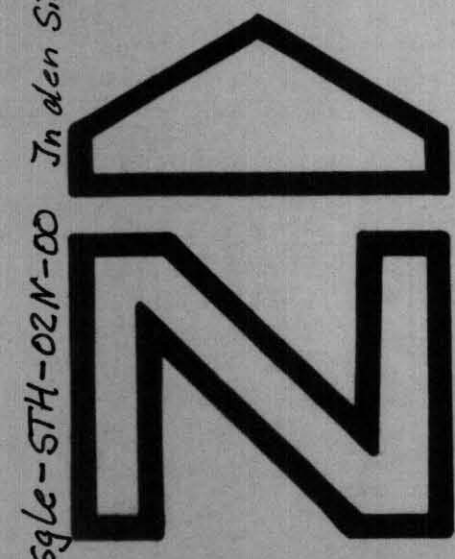
# GEMEINDE STEMISHORN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 2

### IN DEN SIEBEN DRÖMTEN · NEUAUFSTELLUNG · MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



In den Sieben Drömten - Neuaufstellung



M. 1:1000

Vervielfältigungsvermerk  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur 6, 7, 8 Maßstab 1:1000  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 12 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1965 - Nds. GVB1 S. 187 i. GB-Nr. 90 721-7 (dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung)).

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 5. Sept. 1991)  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Barnstorf, den

#### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

|     |                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|
| WA  | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (s. textl. Festsetzung, 1.2.1) |
| MI  | Mischgebiete gem. § 6 BauNVO (s. textl. Festsetzung, 1.2.2)           |
| MI2 | Mischgebiete gem. § 6 BauNVO (s. textl. Festsetzung, 1.2.2)           |

##### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

|    |                                          |
|----|------------------------------------------|
| 06 | Geschoßflächenzahl                       |
| 03 | Grundflächenzahl                         |
| II | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze |

##### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

|     |                                                        |
|-----|--------------------------------------------------------|
| 0   | offene Bauweise                                        |
| ED  | offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| --- | überbaubare Grundstücksfläche                          |
| --- | Baugrenze                                              |

##### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

|     |                                           |
|-----|-------------------------------------------|
| --- | Straßenverkehrsfläche (öffentlich)        |
| --- | Straßenbegrenzungslinie                   |
| P   | öffentliche Parkfläche (Langparkstreifen) |
| F   | Fußweg (öffentlich)                       |
| R   | Radweg (öffentlich)                       |
| Y   | Verkehrsgrün (öffentlich)                 |
| --- | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt            |

##### 5. GRÜNFLÄCHEN

|     |                        |
|-----|------------------------|
| --- | öffentliche Grünfläche |
| --- | Spielplatz             |

##### 6. SONSTIGE PLANZEICHEN

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| --- | Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z. B. von Baugebieten) und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| --- | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| --- | Sichtdreiecke (s. textl. Festsetzung, 1.1.0)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| --- | Immissionsschutzwall (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB): Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (s. textl. Festsetzungen, 1.3.0, 1.5.0)                                                                                                                                                                                                                  |
| --- | Grenze (innenliegend, zur äußeren Darstellung) des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 "In den Sieben Drömten" vom 19.10.1972, genehmigt am 07.05.1973 (Amtsblatt Regierungsbezirk Hannover vom 20.06.1973) zugleich auch Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung vom 08.05.1980, genehmigt am 11.03.1980 (Amtsblatt Regierungsbezirk Hannover vom 23.10.1980), die mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben werden |

##### 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

|     |              |
|-----|--------------|
| --- | Trafostation |
|-----|--------------|

##### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

##### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB

##### 1.0 Sichtdreiecke:

Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 0,8 m bis 2,5 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von allen Sichtbehinderungen freizuhalten. Ausnahme: dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke in einem solchen Abstand zueinander stehen, daß eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist. Grundstückszur- und -abfahren sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

##### 2.0 Art der baulichen Nutzung:

##### 2.1 Allgemeines Wohngebiet WA:

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

##### 2.2 Mischgebiete MI 1 und MI 2:

Im MI 1-Gebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO unzulässig. Im MI 2-Gebiet ist darüberhinaus das Wohnen nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung zulässig.

##### 3.0 Lärmschutz (Immissionsschutzwall/ öffentliche Grünfläche):

Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m - gemessen von der Fahrbahnoberkante der nachgelegenen Fahrbahnmitte der Kreisstraßen K 29 (Haldemer Straße) und K 39 (Reiningger Straße) - zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

##### 4.0 Höhenlage baulicher Anlagen:

##### 4.1 Höhenlage Erdgeschoßfußboden:

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf mittig vor dem Gebäude nicht höher als 0,60 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche - Bezugsebene - liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB).

##### 4.2 Firsthöhe:

Die Firsthöhe der Gebäude für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 darf maximal nicht höher als 11,0 m und in den MI-Gebieten (I-Geschoß und II-Geschoß) maximal nicht höher als 9,0 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche - Bezugsebene - liegen.

##### 5.0 Bepflanzung:

##### 5.1 Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

Der Lärmschutzwall ist zusammenhängend mit einheimischen Baum-/Strauchgruppen und sonstigen einheimischen Pflanzen zu bepflanzen. Art und Eigenschaften der Pflanzungen sind auf Standort und ganzjährigen Schutzzweck abzustimmen.

##### 5.2 Bindung für Bepflanzung und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB):

Die Bepflanzung nach Ziff. 5.1 ist zu erhalten und ggf. mit groß- und standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen.

##### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 56 NBauO und § 97 Abs. 1 NBauO

##### 1.0 Fassaden:

1.1 Alle Haupt- und Nebengebäude (einschl. Garagen) sind entweder aus Verbundmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun oder Weiß zu errichten oder aber weiß zu verputzen. Carports in Holzbaubweise sind zulässig. (Carport = offene Garage)  
1.2 Innerhalb der Fassade kann zusätzlich zu den Fenster- und Türöffnungen bis zu 30 % der Fassadenfläche ein anderes Material verwandt werden.

##### 2.0 Dächer:

##### 2.1 Dachformen:

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude (einschl. Garagen) sind bei eingeschossigen Gebäuden als symmetrische, Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer, bei zweigeschossigen Gebäuden ausschließlich als Mansarddächer auszuführen. Carports dürfen auch in Flachdachbauweise in Stil einer Pergola errichtet werden, wenn die Zwischenräume der Dachbalken ausnahmslos mit lichtdurchlässigem Material versehen werden (Carport = offene Garage).

##### 2.2 Dachneigung:

Die Dachneigung beträgt mind. 40 Grad (bei Garagen und Nebengebäuden mind. 20 Grad) bis max. 50 Grad. Die Dachneigung von Mansarddächern beträgt im 1. Obergeschoß mind. 60 Grad bis max. 75 Grad und im Dachgeschoß mind. 20 Grad bis max. 30 Grad. Im MI 1- und MI 2-Gebiet beträgt die Dachneigung im Dachgeschoß mind. 35 Grad bis max. 45 Grad. Nebendächer über insgesamt weniger als 10 % der bebauten Fläche dürfen im Einzelfall auch eine geringere Dachneigung, jedoch nicht weniger als 20 Grad aufweisen.

##### 2.3 Dachaufbauten:

Dachaufbauten (Gauben) und Dachschritte sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudescheit zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 2,00 m vom Giebel bzw. Waln-grad einhalten. Die Höhe ihrer senkrechten Ansichtsflächen darf 1,50 m, gemessen jeweils von Oberkante Sparren, nicht überschreiten.

##### 2.4 Dachendeckung:

Die Dachendeckung hat in den Farben Rot oder Hellbraun bis Mittelbraun unter Ausschluss glasierter Oberflächen mit Dachsteinen zu erfolgen.

##### 2.5 Sparrenanschnittspunkt (Drempel):

Der Sparrenanschnittspunkt (Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes) darf das Maß von 0,60 m, gemessen von Oberkante Rohdecke Erdgeschoß, nicht überschreiten.

##### 2.6 Wintergärten:

Bei Wintergärten mit Glas- oder anderer lichtdurchlässiger Bedachung können Ausnahmen von den Absätzen 1 bis 5 zugelassen werden.

##### 3.0 Einfriedungen:

Die Einfriedungen von Grundstücksteilen, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen (außer K 29 und K 39) liegen, sind als lebende Hecken, Holzsäulenzaun oder Mauern nicht höher als 0,60 m - gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Verkehrsfläche - auszuführen. Material und farbliche Ausbildung der Mauern müssen dem Hauptgebäude entsprechen.

##### 4.0 Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstklebende Werbeanlagen sind oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses unzulässig.

##### 5.0 Warenautomaten:

In den WA-Gebieten sind Warenautomaten unzulässig.

##### 6.0 Bestehende bauliche Anlagen:

Bei Veränderungen (An- und Umbauten) baulicher Anlagen, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes baulichlich genehmigt worden sind, können Ausnahmen von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zugelassen werden.

##### PRÄAMBEL

Auf Grund des

§ 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel XIV Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 5 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i. V. m. Artikel I des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. I. S. 885, 1122), und der

§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 06.06.1986 (Nds. GVB1. S. 157), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.11.1991 (Nds. GVB1. S. 295) und des

§ 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVB1. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.11.1991 (Nds. GVB1. S. 363 und 367)

hat der Rat der Gemeinde Stemsborn diesen Bebauungsplan Nr. 2 "In den Sieben Drömten" - Neuaufstellung mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung aus der Planzeichnung und den bestehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stemsborn, 25.06.1992

Der Samtgemeindedirektor

Tiemann

(Ratsvorsitzender)

Petering

(als Gemeindedirektor)

##### AUSARBEITUNGSVERMERK

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen wurde ausgearbeitet vom

PLANUNGSBÜRO GARTHAUS  
ARCHITEKTUR · STADTEBAU · REGIONALPLANUNG  
LENGERICHTER LANDSTR. 19 · 31541 NABENBURG  
TEL.: 05 41/44 11 01-02

##### VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Stemsborn hat in seiner Sitzung am 26.08.1991, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "In den Sieben Drömten" - Neuaufstellung - mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 03.03.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Leinförde, 15.07.1992

Der Samtgemeindedirektor

Petering

(als Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Stemsborn hat in seiner Sitzung am 27.02.1992, dem Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.03.1992 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 12.03.1992 bis 13.04.1992, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Leinförde, 15.07.1992

Der Samtgemeindedirektor

Petering

(als Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Stemsborn hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Leinförde, .....

Der Samtgemeindedirektor

.....

(als Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Stemsborn hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Beteiligung der Eigentümer der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Grundstücke und Trägern öffentlicher Belange beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Leinförde, .....

Der Samtgemeindedirektor

.....

(als Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Stemsborn hat den Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.06.1992, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Leinförde, 15.07.1992

Der Samtgemeindedirektor

Petering

(als Gemeindedirektor)

Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist gem. § 11 Abs. 3 BauGB dem Landkreis Diepholz angezeigt worden. Der Landkreis Diepholz hat mit Verfügung vom 27.08.1992, erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Leinförde, 24.11.1992

Der Samtgemeindedirektor

Petering

(als Gemeindedirektor)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 28.10.1992, im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 28.10.1992, rechtsverbindlich geworden.

Leinförde, 24.11.1992

Der Samtgemeindedirektor

Petering

(als Gemeindedirektor)

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

Leinförde, 29.10.1993

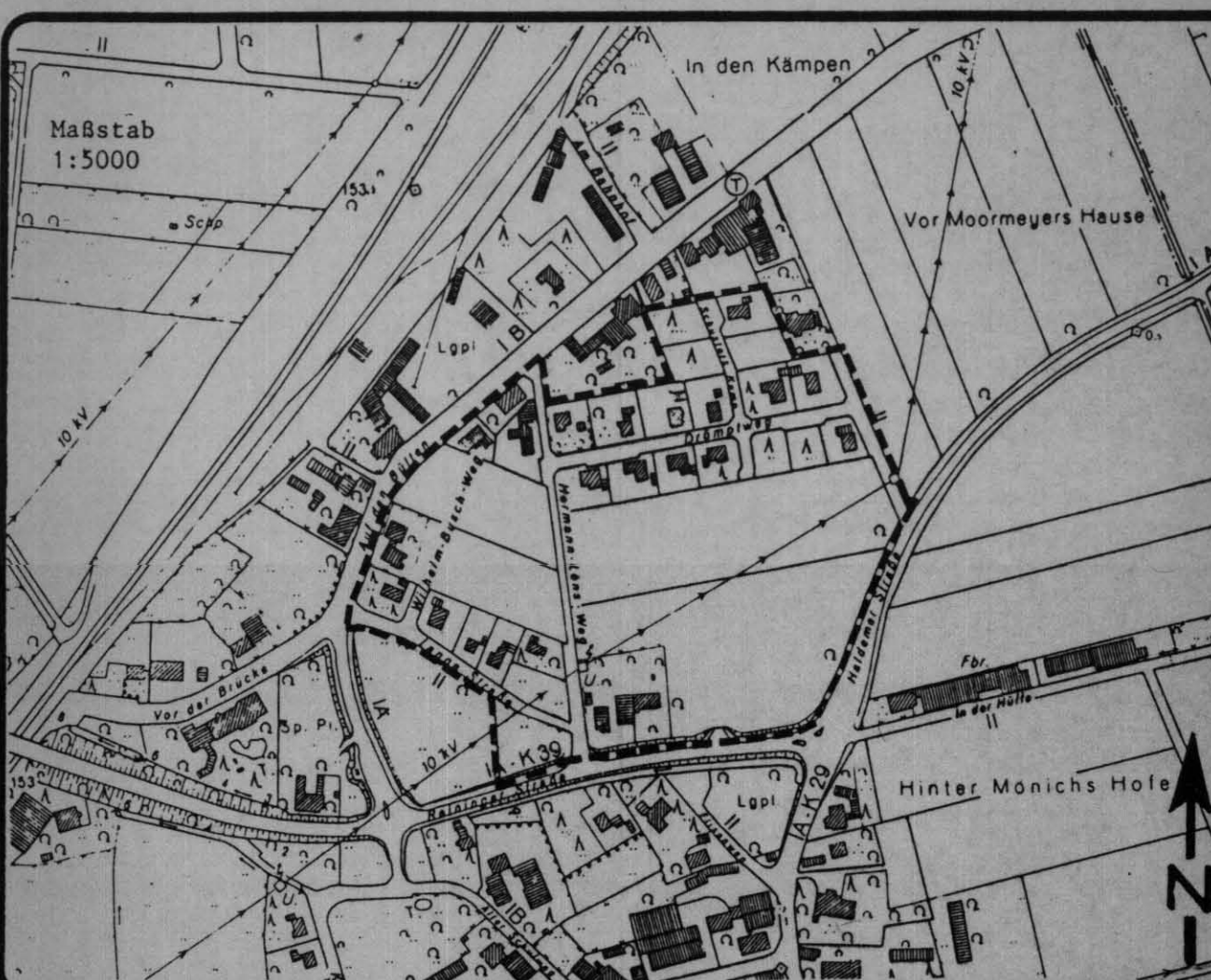
Der Samtgemeindedirektor

Petering

(als Gemeindedirektor)

## GEMEINDE STEMISHORN

LANDKREIS DIEPHOLZ REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER



### Bebauungsplan Nr. 2

"In den Sieben Drömten" - Neuaufstellung - mit baugestalterischen Festsetzungen

Planerfasser: Planungsbüro Garthaus, Lengelicher Landstr. 19, 31541 Nabernburg, Tel. 0541/441101-02 Plan-Nr. 90501/12  
Bearbeitung: Samtgemeinde "Alte Amt Leinförde" - Baubau - Rathaus, Bahnhofstr. 10 A, 2844 Leinförde, Tel. 0543/209-0