

Gemarkung: Maasen
Flur: 3
Flurstücke: 138/48 u.a.
Maßstab: 1:1000

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke
gestattet (§13 Abs.4, §19 Abs.4 Nds. Vermessungs- und
Katastergesetz vom 2.7.1985-Nds.GVB. S.187).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 1 bis 11 - BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 - BauGB)

— Grünfläche, öffentlich, die auch der Entwässerung dient

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Abs. 6 - BauGB)

o o o o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs. 6 - BauGB)

Sonstige Planzeichen

— Umgrenzung von Flächen, die von Nebenanlagen und Stellplätzen
freizuhalten sind (s. textliche Festsetzung Nr. 4)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 - BauGB)

HINWEIS
— Sichtdreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung:
Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
Nutzungen hier ganz ausgeschlossen.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist die 3m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und
Sträuchern als dichte Gehölzfläche zu entwickeln. Bei den Anpflanzungen sind ausschließlich
Gehölzarten der folgenden Artenliste zu verwenden:

Baumarten: Esche (Fraxinus excelsior), Traubenkirsche (Prunus padus), Hainbuche (Carpinus
betulus), Sandbirke (Betula pendula), Stieleiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
Schwarzerle (Alnus glutinosa).
Straucharten: Faulbaum (Rhamnus frangula), Grauweide (Salix cinerea), Hasel (Corylus avellana),
Hundsrose (Rosa canina), Kreuzdorn (Rhamnus carthetica), Pfaffenhütchen (Euonymus
europaeus), Schwarzdorn (Prunus spinosa), Holunder (Sambucus nigra), Wasser-Schneeball
(Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna).

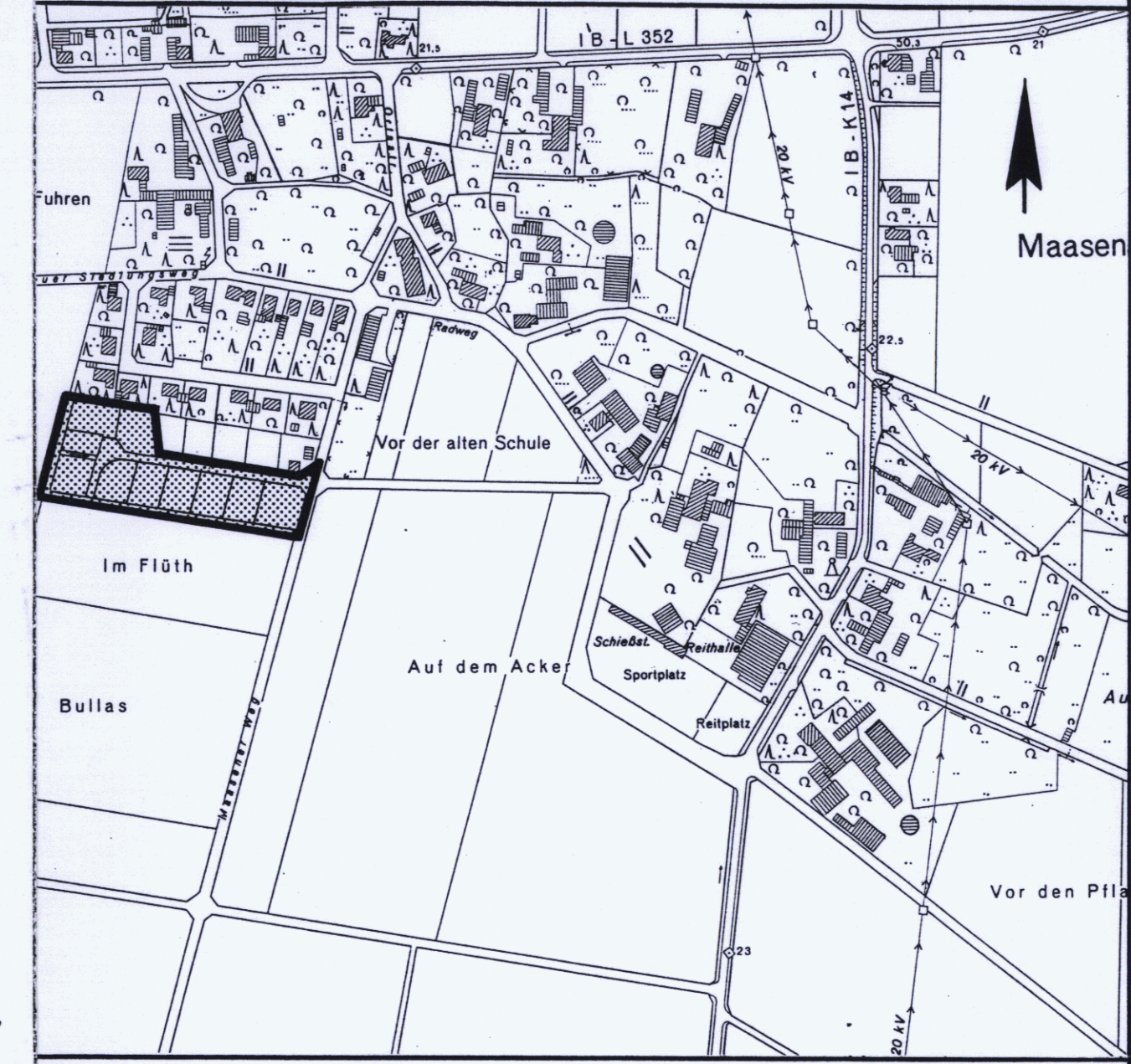
Als Mindestqualität des Pflanzgutes sind "Heister, 100-150 cm" bzw. "leichte Sträucher, 50-80
cm" zu verwenden.

Die Pflanzungen sind im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf den zugehörigen Grundstücken
von dem jeweiligen Bauherrn durchzuführen und auf Dauer zu erhalten.

3. Die öffentliche Grünfläche die auch der Entwässerung dient, ist bis auf die notwendigen
Maßnahmen für die Entwässerung des Oberflächenwassers flächendeckend entsprechend der
textlichen Festsetzung Nr. 2 zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

4. Sichtdreiecke
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der Sichtdreiecke Nebenanlagen im Sinne des §14
BauNVO oberhalb von 80 cm gemessen von der Fahrbahnoberkante sowie Stellplätze
unzulässig.

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Gemeinde Maasen
Landkreis Diepholz

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "IM FLÜTH" 1. Änderung

URSCHRIFT

Projekt-Leit.: Winkenbach Bearb.: Gez.: Koch Projekt-Nr.: 3100214735 Datum: 03.99 Maßstab: 1:1.000

GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH
28211 Bremen Friedrich-Mißler-Straße 42 Tel.: 0421/20326

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen
Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 in seiner jetzt gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Maasen diesen
Bebauungsplan Nr. 2, „Im Flüth“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen
Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Maasen, **31. Jan. 2000**

(Signaturen)
(Bürgermeister/In) (Gemeindedirektor) (Landkreis Diepholz)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Maasen hat in seiner Sitzung am 30.11.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 "Im Flüth",
1. Änderung beschlossen. Bekanntmachung: 14.01.1999.

Maasen, **31. Jan. 2000**

(Signaturen)
(Gemeindedirektor) (Landkreis Diepholz)

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: **1:2500**

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen
Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVB. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom
19.9.1989, Nds. GVB. 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 **3.08.1998**). Sie ist hinsichtlich der
Darstellungen der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem Kataster ist einwandfrei möglich.

Syke/Sulingen-Katasteramt Sulingen
Sulingen, den **31. Jan. 2000**

(Signaturen)
(Katasteramt) (Landkreis Diepholz)

Planverfasser

Der Bebauungsplans Nr. 2 „Im Flüth“, 1. Änderung wurde ausgearbeitet von der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft
GmbH, Bremen.

Bremen, den 25.01.2000

(Signaturen)
(Winkenbach) (GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH)

Öffentliche Auslegung

Der **Verwaltungsausschuß** der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.04.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der
Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.
m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 05.08.1999 bis 06.09.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
öffentlich ausgelegen.

Maasen, **31. Jan. 2000**

(Signaturen)
(Gemeindedirektor) (Landkreis Diepholz)

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung
am 20.12.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Maasen, **31. Jan. 2000**

(Signaturen)
(Gemeindedirektor) (Landkreis Diepholz)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gemäß § 10 Abs. 3
BauGB nicht genehmigungspflichtig.

Der Bebauungsplans ist am **16.02.2000** im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover bekanntgemacht
worden.

Der Bebauungsplan Nr. 2, „Im Flüth“, 1. Änderung ist damit am **16.02.2000** rechtsverbindlich geworden.

Maasen, **22. Feb. 2000**

(Signaturen)
(Gemeindedirektor) (Landkreis Diepholz)

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.

Maasen, **22. Feb. 2001**

(Signaturen)
(Gemeindedirektor) (Landkreis Diepholz)

Mängel der Abwägung

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

Maasen,

(Gemeindedirektor)

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. Neuf. v. 27.08.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. v. 23.01.1990
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes	v. 01.05.1993
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i.d.F. v. 18.12.1990
Niedersächsische Bauordnung (NBauO)	i.d.F. v. 13.07.1995