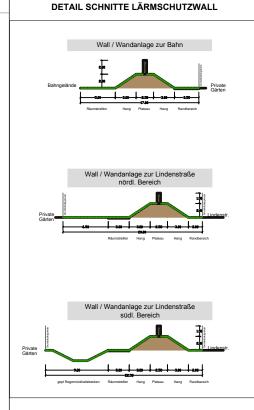


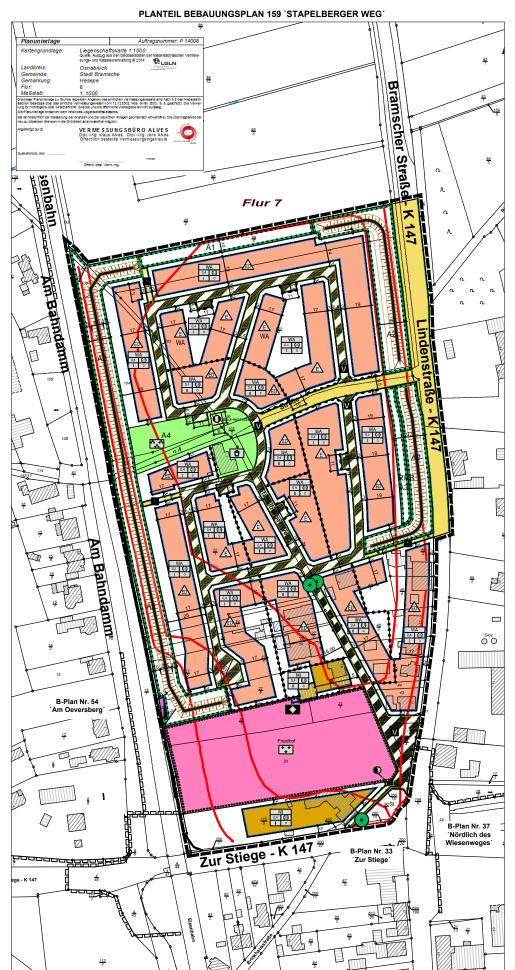
Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

amsche, den

BEGLAUBIGUNG





PLANZEICHENERKLÄRUNG

imäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I, S. 58), zuletzt geände rch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. I.S. 1509) und der Baunutzungswerordnung i. d. F Bekanntmachung vom 23,011,1990, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes v. 11. Juni 2013 (BGBI.

I. BESTANDSANGABEN Gemarkungsgrenze Flurgrenze

Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenzi mit Grenzmal 12 Flurstücksnummer

Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit G
ütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Fl
ächen f
ür den Gemeinbedarf, Fl
ächen f
ür Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 Bau
GB)

Flächen für den Gemeinbedarf •

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverke § 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

Bahnanlagen

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

Straßenverkehrsflä Straßenbegrenzungslinie

44

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB)

.... Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

Fernwärme Block-Heiz-Kraftwerk

9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Friedhof Parkanlage Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Bemaßungsangaben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZLINGEN

§1 Höhe der baulichen Anlagen ı uer nonenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußbode nr Schnittpunkt der Mittellnie der erschließenden öffentlichen Verkerbritläche - Oberkante fertige zußenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Itellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse)

§2 Firsthöhen (§18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (2.4) BauNVO) a) Bei einem Höchstmaß bis zu einem Vollgeschoß (h.

maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgescherkante First 8,50 m nicht überschreiten.

b) Bei einem Höchstmaß bis zu zwei Vollgeschossen (II) Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgesch Oberkante First 9,50 m nicht überschreiten.

§3 Traufhöhe (§18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (2.4) BauNVO) a) Bei einem Höchstmaß bis zu einem Vollgeschoss (I) und einer Firsthöhe von 8,50 m.

Traufhöhe von 3,90 m muss auf mind. 50% der Trauflänge eingehalten werden, gemesse erkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des außenmauerwerks mit der Dachhaut.

p) Bei einem Höchstmass bis zu zwei Vollgeschossen (II) und einer Firsthöhe von 9,50 m. bie Trauthöhe von 5,80 m muss auf mind. 50% der Trauflänge eingehalten werden, gemessen von der bekrante des ferigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

§4 Grundflächenzahl (§19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf von dem Hauptbaukörper nicht überschritten werden. Bei der Ermittung der

\$5 Geschossflächenzahl (GFZ) (\$20 Abs. 3 BauNVO)
Die Fläche von Aufenthaltsfaumen in anderen Geschossen (Nicht Vollgeschossen) einschließlich der zu Die Fläche von Aufenthaltsfaumen in anderen Geschossen (Nicht Vollgeschossen) einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässig en gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Um
7 anzurechnen

§6 Anzahl der zulässigen Wohnungen (gem. §9 Abs. 1 Nr.6 BauGB) Je Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen zulässig.

§7 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§12 und 14 BauNVO)

nnten Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, s chen des jeweiligen Grundstückes, parallel zur Bautiefe zulässig. Ausger en bis zu 40 m².

benanlagen bis zu 40 m².
ragen und Carports haben mit ihrer Längsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche und Fußwegen einen stand von 1,50 m einzuhalten.
r Grangen und Carports ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mind. 3 m Tiefe bis zur vorderen undstücksgrenze (Sträßenbegrenzungsfinie) einzurrichten.

§8 Gemeinschaftsstellplätze/ Gemeinschaftsgaragen
Gemeinschaftsstellplätze/ Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren
Grundstücksfähzer zulassig (§12 Abs. 6 Baul/VO).
Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsgaraportanlagen und Garagen/Nebengebäude über 60m² sind
mit einer einheillichen Dachneigung (mid. 12 Grad) auszuführen.

§3 Begrünung von Steilplatzanlagen Private und öffentliche PKW-Einstelplätze mit mehr als 3 Einstellplätzen und Garagenhöfe bzw. Gemeinschaftsgangenanlagen mit mehr als 3 Garagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit einer mindestens 0,50 m breiten und 1,50 m hohen Hecke einzugrünen.

\$10 Chundatückszu- und Ausfahrten
Pro Gamdettick ist har einz G. b.-b. Ausfahrt in einer Breite von maximal 5,0 m zuläseig. Die
Grundstückszuginge sind von den Grundstückszufahrten bzw. -abfahrten ausgehend anzulegen.
Je Doppelhaus ist eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.
Entlang der von Westen nach Osten vradenden Haupterschließungsstraße besteht ein absolutes Zuund Ausfahrgebot bis auf einen kleineren Bereich.

\$11 Behandlung des Niederschlasswessers
(Courbettlich ist dies von den Dach» und befestigne Flächen anfallende Niederschlagswesser auf den
Baugundstücken des von den Dach» und befestignen Flächen anfallende Niederschlagswesser der
Baugundstücken gem § 66 Abs. 1 Nr. 8 NBauC i V m. §50 (3) NWC zu versichem. Für das auf den
Griefflichen Sträenflachen anfallenden Niederschlagswasser wird ein Regerwassernetz mit einem
Regerrückhaltebecken vorgesehen und gedrosselt dem Vorfluter zugeleitet. Näheres ist dem
Wasserrechtsantarg zu entenherne.

§12 Ausgleich und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung a) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9

sgleichsfläche A3: age eines Regenrückhaltebeckens in Form einer Sukzessionsfläche. Im Böschungsbereich des perrückhaltebeckens ist. zur Seite der Baugrundstücke, eine punktuelle Bepflanzung mit dortgerechten und landschaftstypischen Sträuchern der beigeflügten Auswahl vorgesehen. Der chungsbereich ist freizuhalten. Enflang der Baugrundstücke ist der 1.00 m breite Streifen mit jiosaatgut einzusäen. saleichsfläche A4:

13 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

\$13 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (Kostenerstätungsbeiträge) (gem. §9 Abs. 1a BauGB u. §1a Abs. 3 BauGB I.V.m. §135 a bis §135 c BauGB) (gem. §9 Abs. 1a BauGB u. §1a Abs. 3 BauGB I.V.m. §135 a bis §135 c BauGB) Lauf der Bilanzienen wurde für die Erschließungsanlagen ein Eingriffsflachenwert von 7.671.00 ermittelt. Durch die vollständige Versiegelung der Straßenverkehrsflachen, der Fußwege und der Affallchen verlötibet in Kompensändedtzt von 7.671.00 WE. Dieses wird durch die Maßnahm 47. 83. 109, 119 und 125 des Wegerandstreitenprojektes Balkum Ueffein Kompensiert. Lauf der Bauffallchen ein Kompensionsdeltz von 2.16 202.02 WE ermittel. Dies Banzberung wurde in die Bauffallchen ein Kompensionsdeltz von 2.16 202.02 WE ermittel. Dies Banzberung wurde in die Bauffallchen ein Kompensionsdeltz von 2.16 202.02 WE ermittel. Dies der damit verhundenen ökologischen Aufwertung der gem. §6 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzen falle für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Ernikvötkung von Boden, Natur und Landschaft in von 11.061,10 WE (Ausgleichsflache A1, A2, A3, A4), sowie den Maßnahmen Nr. 1,17,52, 60, hone ein Wegerandstreitenprojektes Baukmur-Ueffein kompensiert. Die v. g. Tächen oder Maßnahmen Ausgleich von Eingriffen jeweils zugeor

A PLANLINGSRECHTLICHE FESTSETZLINGEN

§14 Schallschutzmaßnahmen
7: m Schutz vor I ärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schie uni Solutz voi Laimeninkikungen üutori Den Salasein-ina Schienenerkein weiten bie einen Laikun ririchtung oder baulichen Anderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt vo lenschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur estimmung des erforderlichen Riv, res des Außenbautelis sind im Bebauungspäng gekennzeichnet.

Lärmpegel- bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Beurteilungspegel Tag	erforderliches Schalldämmmaß erf. R'wzes in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
- 1	bis 55 dB(A)	bis 52 dB(A)	30	-
II	56 - 60 dB(A)	53 - 57 dB(A)	30	30
III	61 - 65 dB(A)	58 - 62 dB(A)	35	30
IV	66 - 70 dB(A)	63 - 67 dB(A)	40	35
٧	71 - 75 dB(A)	68 - 72 dB(A)	45	40

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten
a) Die Dachausbildung der Hauptbaukörper nuss mit geneigten Dachflächen erfolgen. Zulässige
Dachformen sind das Sattel- und Wämdech. Die Dachflächen sind mit Dachziegein oder Betendachstein
zu erstellen. Im WA1-Bereich sind nur rote, rotterune und kupfer-nuancierte Farbtöne für die
Dachteindeckung zu verwenden. Die Farbtöne- grün, Dalu, gelb. welli, völlett und eine glänzende
Glassterung / Engobierung sind in allen Bereichen ausgeschlossen. Begrünte Dachausbildungen im Sinne
des §9 (1) Nr. 25 ans din allen Bereichen zulässig.

) Die Dachneigung muß mindestens 25 Grad betragen.

) Bei Doppelhäusem ist die gleiche Dachneigung zu wählen

d) Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe hirer Seitenlänge auf insgesamt 35 der darunterliegenden Traufenlänge zu begenzezen. Druchgehende Dachaufbauten dürfen in ihrer Längenausdehnung 30 % der dannuterliegender Traufenlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Außernkante des Ortgangs mass mindestens zu her bergenz unterhalb des Dachaufbauten wins der mindestens 3 Reihen Dachzeigen unurhertrochen durchlaufen. Analog hierzu müssen auch im Ausäutbereich des Dachaufbautes 30 Reihen Dachzeigen her Bauptdach bis zum Fist unurnetrochen durchlaufen.

§2 Außenwandgestaltung a) Bei Doopelhäusern sind für die Fassade / Verblendung und die Dacheindeckung einheitliches Materia

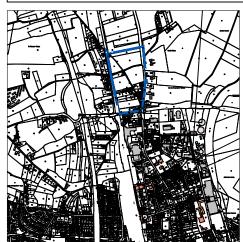
§3 Nebenanlagen und Garagen an Nebenanlagen und Garagen sind mit den Außenwandmaterialien Wellblech und unbehandelten aserzementplatten unzulässig. irundsätzlich ist die Ausführung von Garagen, Carports und Nebenanlagen in Holzbauweise zulässig.

C HINWEISE

1, <u>Bodenfunde</u>
Sollten bei Blau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßschreben, Hotzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffälige Bodenverfärbrungen und Steinkonzentrationen, auch peringe Sperine solcher Fundlog pemacht werden, sind diese gem. 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgebeztes (NDSrbG) meldepflichtig um drüssen der Denkmalschutzbehörde das dast und des Landkreises Genabrück (Sadt- und Kreisenschaboige), Letter Ste. 2, 49078 Gonabrück, T. 0541 / 322277 oder -4433) umerzüglich gemelbet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Letter der Arbeiten oder der Unternehmer: Bodenfunde und Fundlestelln sind nach 1 § 14.8. 2 des NDSchG bis zu

2. Kampfmittelbeseitigung Für diesen Bereich wird kanne Sondierung nach Auswertung der Luftbilder für erforderlich gehalten. Sollte bei Erdarbeiter Kompfmittel (Granaten, Paruserfluste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bei Erdarbeiter Kompfmittel (Granaten, Paruserfluste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie Dezernat 55 - Kampfmittelbeseitigungsdienst - in Hannover.

3. Geruchsimmissionen
Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Frasultierenden Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen. 4. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 159 'Stapelberger Weg', mit örtlichen Bauvorschrifter
Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33 'Zur Stiege' außer Kraft





BEBAUUNGSPLAN NR. 159 `STAPELBERGER WEG'

mit örtlichen Bauvorschriften