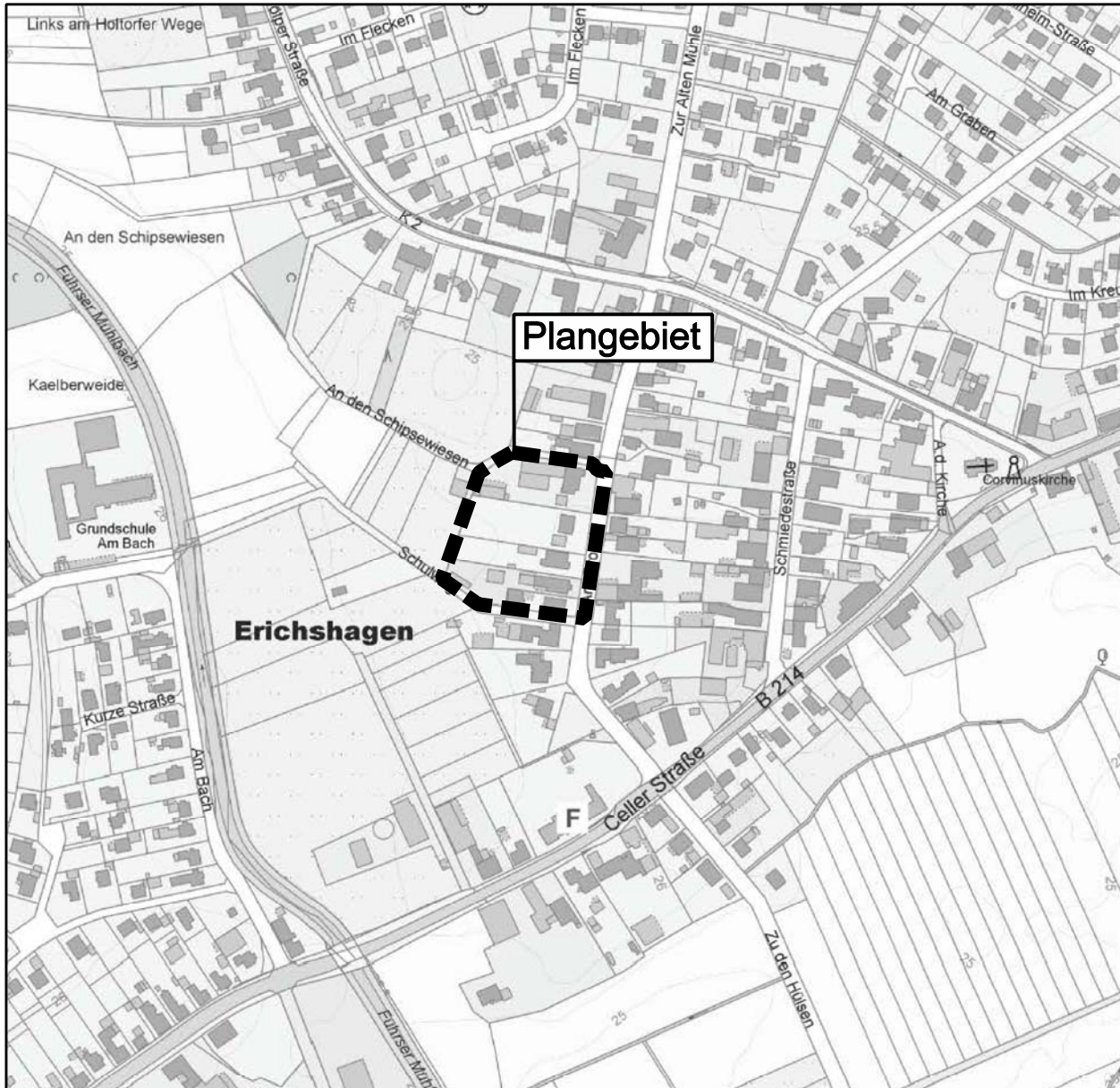


## Bebauungsplan Nr. 184 - Ortsteil Erichshagen-Wölpe - "Am Drosch"

Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5.000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

infraplan GmbH  
Celle, den 15.03.2018

geändert:  
30.10.2018

Verfahrensstand:  
§ 10 (1) BauGB

- Satzungsbeschluss

**infraplan**

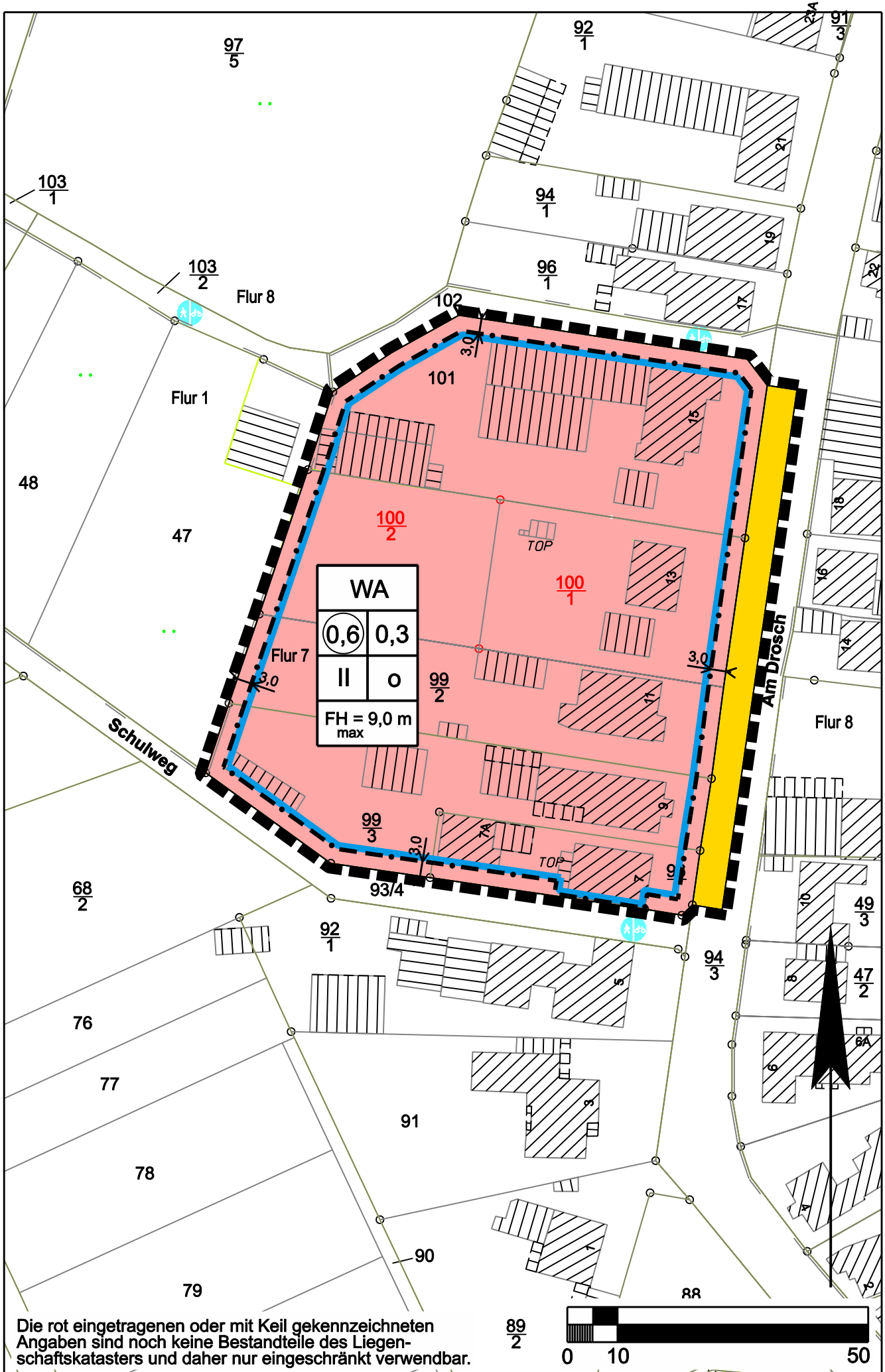
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle

Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31

E-mail: [info@infrap.de](mailto:info@infrap.de)



# Planzeichnung (Maßstab 1 : 1.000)



# Planzeichenerklärung (gem. PlanzV `90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. §§ 19 u. 20 BauNVO)

0,6

Geschossflächenzahl

0,3

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH = 9,0 m  
max

Firsthöhe als Höchstmaß

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

o

offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsflächen

5. Sonstige Planzeichen

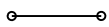


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Sonstige Darstellung

Planunterlage

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)



Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt

31  
53

Flurstücksnummer



Bauwerk, topografisch erfasst



Rad- und Fußweg

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzte maximale Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstückes angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie.

### 3. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu versickern.

## Hinweise

### 1. Örtliche Bauvorschrift

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 - Ortsteil Erichshagen/Wölpe - “Am Drosch” gilt die „Ortskernsatzung Erichshagen“ (Örtliche Bauvorschrift für einen Teil des Ortsteils Erichshagen der Stadt Nienburg/Weser).

### 2. Archäologische Denkmalpflege

Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gemäß § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

### 3. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten wird, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitats von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitats sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuzuziehen. Ggf. werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Bei Sanierungs-, Renovierungs- oder Abrissarbeiten ist der Artenschutz ebenfalls zu beachten.