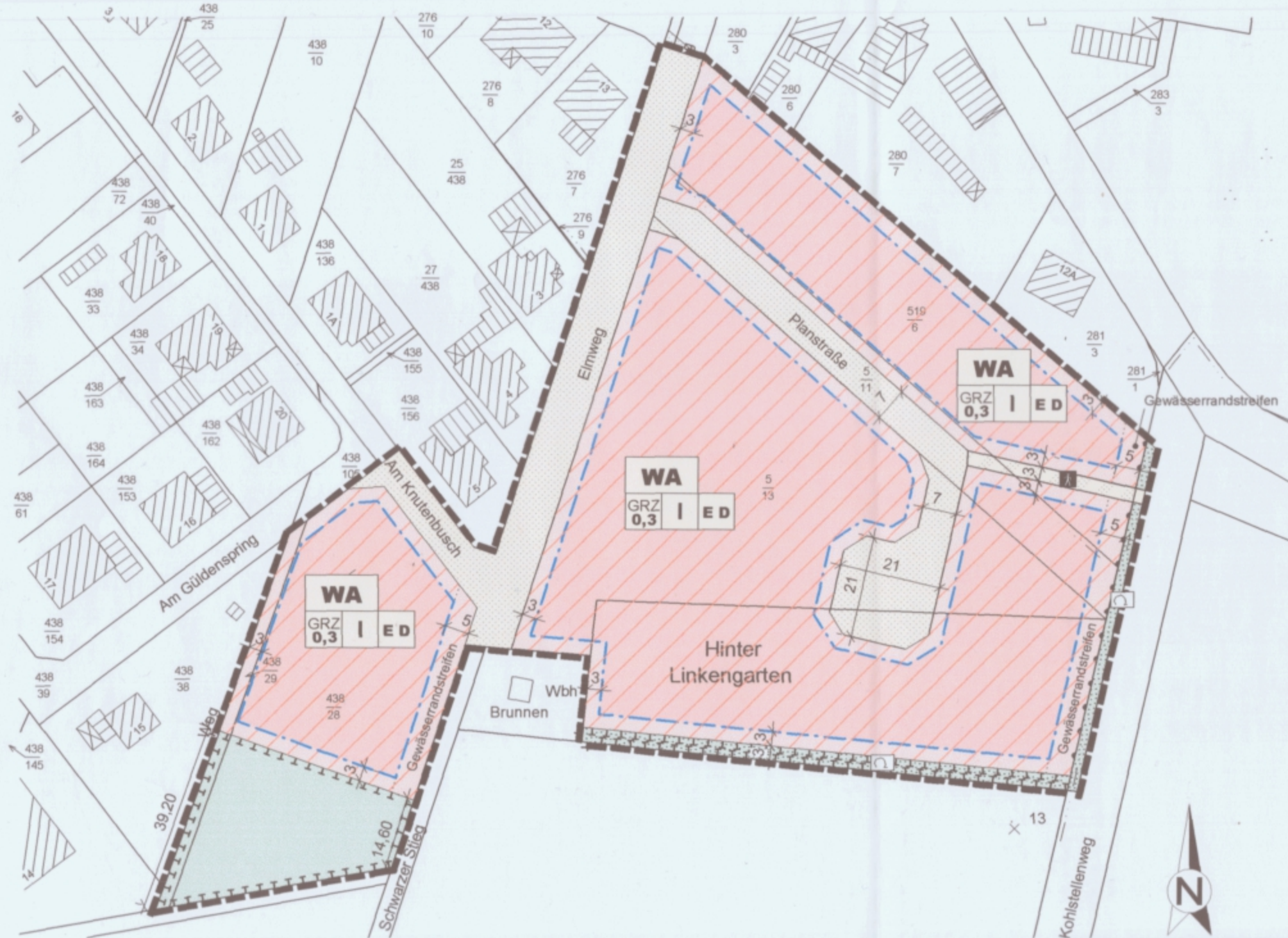


Planzeichnung, Maßstab 1:1.000



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Warberg
Flur 2, Maßstab 1: 1.000, L4-274/2003 625/2002
Stand: 17.07.2003

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke
gestattet (§ 13 Abs 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom
02. Juli 1985 Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des
Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S.345) dazu gehören auch
Zwecke der Bauleitplanung.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines
Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16
BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22
BauNVO)

--- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2
BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen mit besonderer
Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung:
■ Fußweg

→ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinweise

BauNVO

Auf diesen Bebauungsplan ist die
BauNutzungsverordnung 1990 anzuwenden.

Regenwasser

Die Regenwassereinführung in den öffentlichen Kanal
ist auf den Baugrundstücken durch geeignete
Maßnahmen zu begrenzen. Nähere Informationen
hierzu gibt der Abwasserverband Nordeln.

Grünflächen

Ö Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:
□ Ortsrandeingrünung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum
Schutz zur Pflege und zur Ent-
wicklung von Natur und Land-
schaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

sonstige Planzeichen

G Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss baulicher Anlagen (§ 23
Abs. 5 BauNVO)

(1) Innerhalb einer Grundstückstiefe von 3 m,
gemessen von der Grundstücksgrenze zur
öffentlichen Verkehrsfläche sowie innerhalb der
als Gewässerrandstreifen gekennzeichneten
nicht überbaubaren Flächen, sind Nebenanlagen,
Garagen, überdachte Stellplätze und nach der
NBauO genehmigungsfreie Bauten nicht
zulässig.

(2) Abs. 1 gilt nicht für Einfriedungen bis 1,4 m
Höhe über dem natürlichen Gelände.

2. Obstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

(1) Innerhalb der für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur
und Landschaft festgesetzten Fläche der
Flurstücke 438/28 und 438/29 sind 650 qm
Grundfläche in extensiv genutztes Dauergrünland
umzuwandeln. Im Rahmen der extensiven
Nutzung sind Beweidung, Pflegeumbruch sowie
der Einsatz von Dünger und
Pflanzen-schutzmitteln unzulässig. Die jährliche
Mahd soll nach dem 15. August erfolgen.
Weiterhin sind auf der Wiese mind. 7 Obstbäume
(Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume) als Hochstamm
zu pflanzen. Der Pflanzabstand untereinander
soll mind. 8 m betragen.

(2) Die in Abs. 1 aufgeführten Maßnahmen
sind den Eingriffen (§ 18 BNatSchG) auf den
Bauflächen der gleichen Flurstücke zugeordnet
und sind mit Fortschritt der Bebauung bzw.
Nutzungsänderung durchzuführen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bau-
gesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der
Niedersächsischen Bauordnung sowie des § 40 der
Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat
der Gemeinde Warberg den Bebauungsplan,
bestehend aus Planzeichnung und nachstehenden
textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am
16.12.2003 als Satzung beschlossen.

Warberg, den 18.12.2003

gez. Schrecken L.S.
Gemeindedirektorin Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Warberg hat in seiner Sitzung
am 19.06.2003 die Aufstellung des
Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1
BauGB am 29.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Warberg, den 18.12.2003

gez. Schrecken L.S.
Gemeindedirektorin

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Büro
für Objekt- und Landschaftsplanung, Brokof &
Voigts, Am Lindenplatz 1, 38373 Frellstedt
erarbeitet.

Frellstedt, den 12.12.2003

gez. Voigts
Voigts

Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Stand des
Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich
bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen,
Wege und Plätze vollständig nach.
Stand: 17.07.2003
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und
der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die
Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die
Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Heimstedt den 20.02.2004

gez. Dragmeister L.S.
Katasteramt Heimstedt

Beteiligung der Träger öffentlicher

Belange

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher
Belange wurden mit Datum vom 29.10.2003
angeschrieben und zur Stellungnahme zum Entwurf
des Bebauungsplans aufgefordert.

Warberg, den 18.12.2003

gez. Schrecken L.S.
Gemeindedirektorin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Warberg hat in seiner
Sitzung am 23.10.2003 dem Entwurf des
Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt
und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2
BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen
Auslegung wurden am 24.10.2003 ortsüblich
bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der
Begründung haben vom 4.11.2003 bis 4.12.2003
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Warberg, den 18.12.2003

gez. Schrecken L.S.
Gemeindedirektorin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Warberg hat nach Prüfung
der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2
BauGB den Bebauungsplan, nebst Begründung in
seiner Sitzung am 16.12.2003 beschlossen.

Warberg, den 18.12.2003

gez. Schrecken L.S.
Gemeindedirektorin

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10
Abs. 3 BauGB am 18.12.2003 im Amtsblatt des
Landkreises Heimstedt bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 18.12.2003
wirksam geworden.

Warberg, den 18.12.2003

gez. Schrecken L.S.
Gemeindedirektorin

Verletzung von Verfahrens- und
Formvorschriften

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

Warberg, den

Gemeindedirektorin

Mängel der Abwägung

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

Warberg, den

Gemeindedirektorin

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt,
dass die Abschrift des Bebauungsplanes
mit der Unterschrift übereinstimmt.
Supplingen, den
Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrage



Gemeinde Warberg

Bebauungsplan
"Hinter Linkengarten"

Maßstab 1:1.000

Objekt- und
Landschaftsplanung

Brokof & Voigts
Lindenplatz 1 38373 Frellstedt 05355/98911
Rm Pfefferboch 9 39387 Osterndorfen 05940/99107
info@objplan.de