

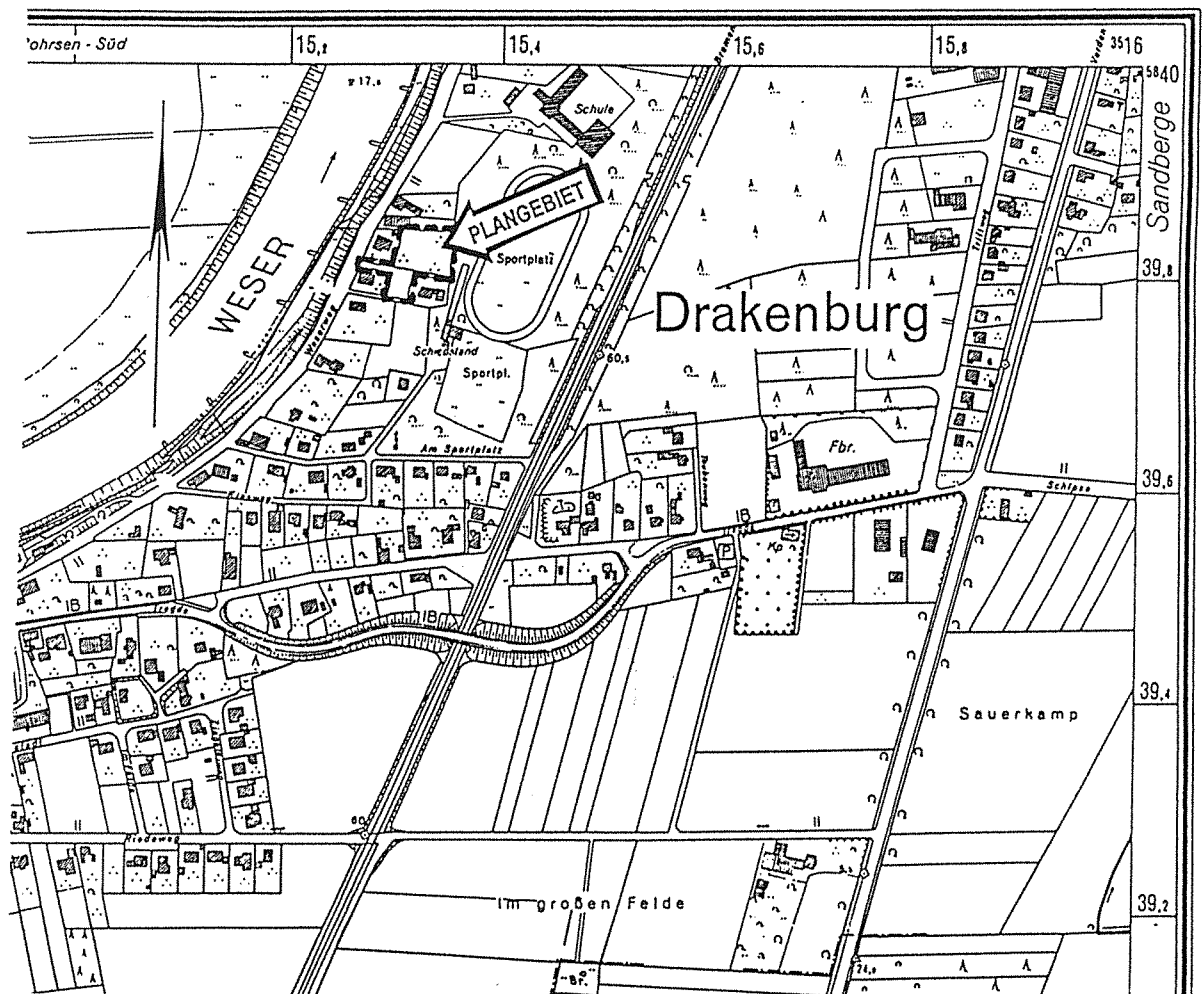


FLECKEN DRAKENBURG

# BEBAUUNGSPLAN

NR. 15

"AM WESERWEG"



# ABSCHRIFT

# Impressum

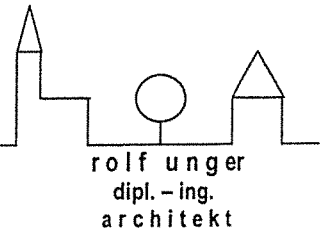
Auftraggeber: Gabor Balint  
Lübecker Str. 9 A  
31582 Nienburg/W.

Stand: März 2004

Bearbeitung und Verfassung:

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de



Die Durchführung erfolgte  
in enger Zusammenarbeit mit  
der Samtgemeinde Heemsen

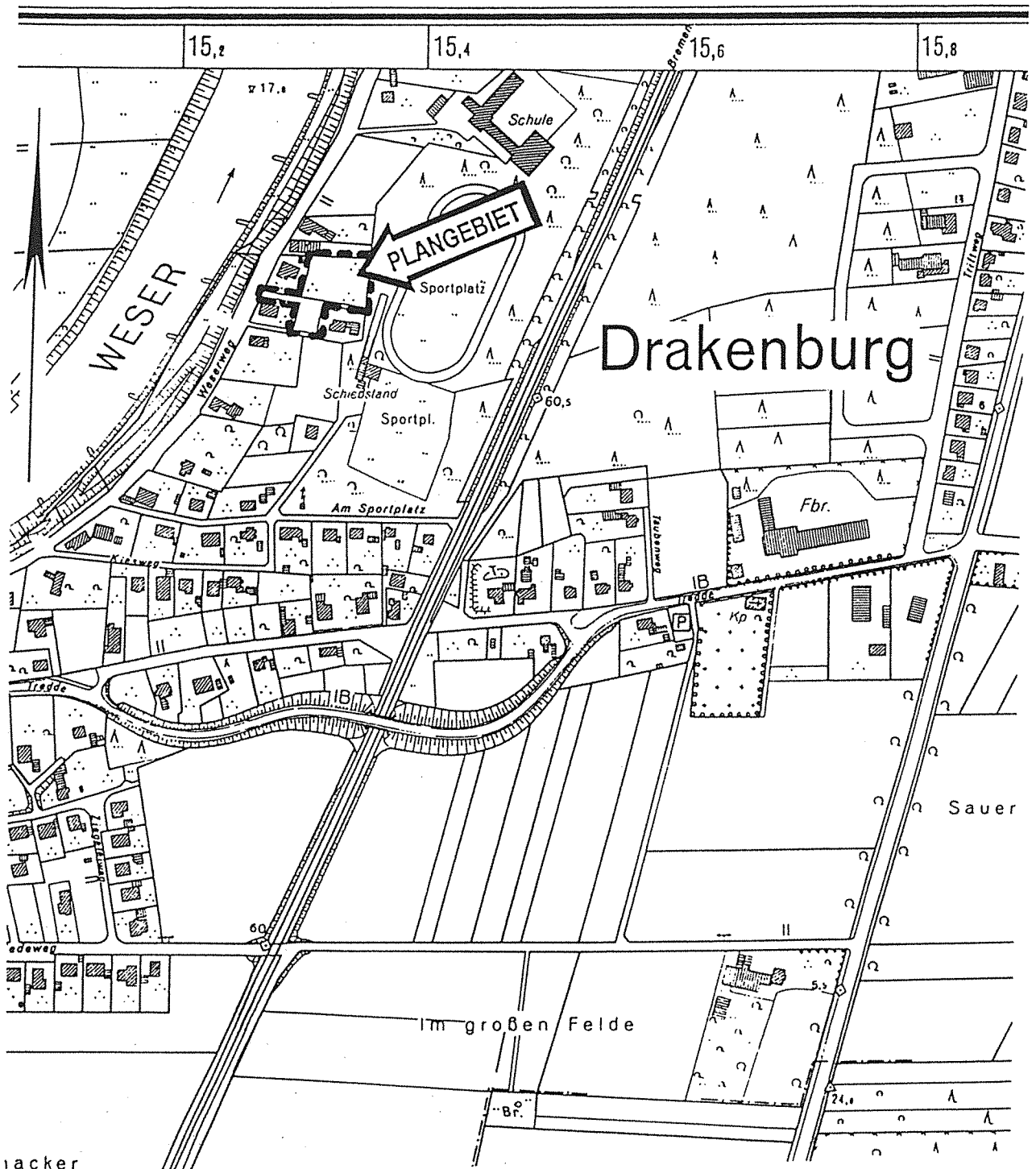
# RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997  
(BGBl. I. S. 2141)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990  
(BGBl. I. S. 132)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990  
(BGBl. I. S. 58)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003  
(Nds. GVBl. S. 89)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996  
(Nds. GVBl. S. 382)

in der jeweils gültigen Fassung

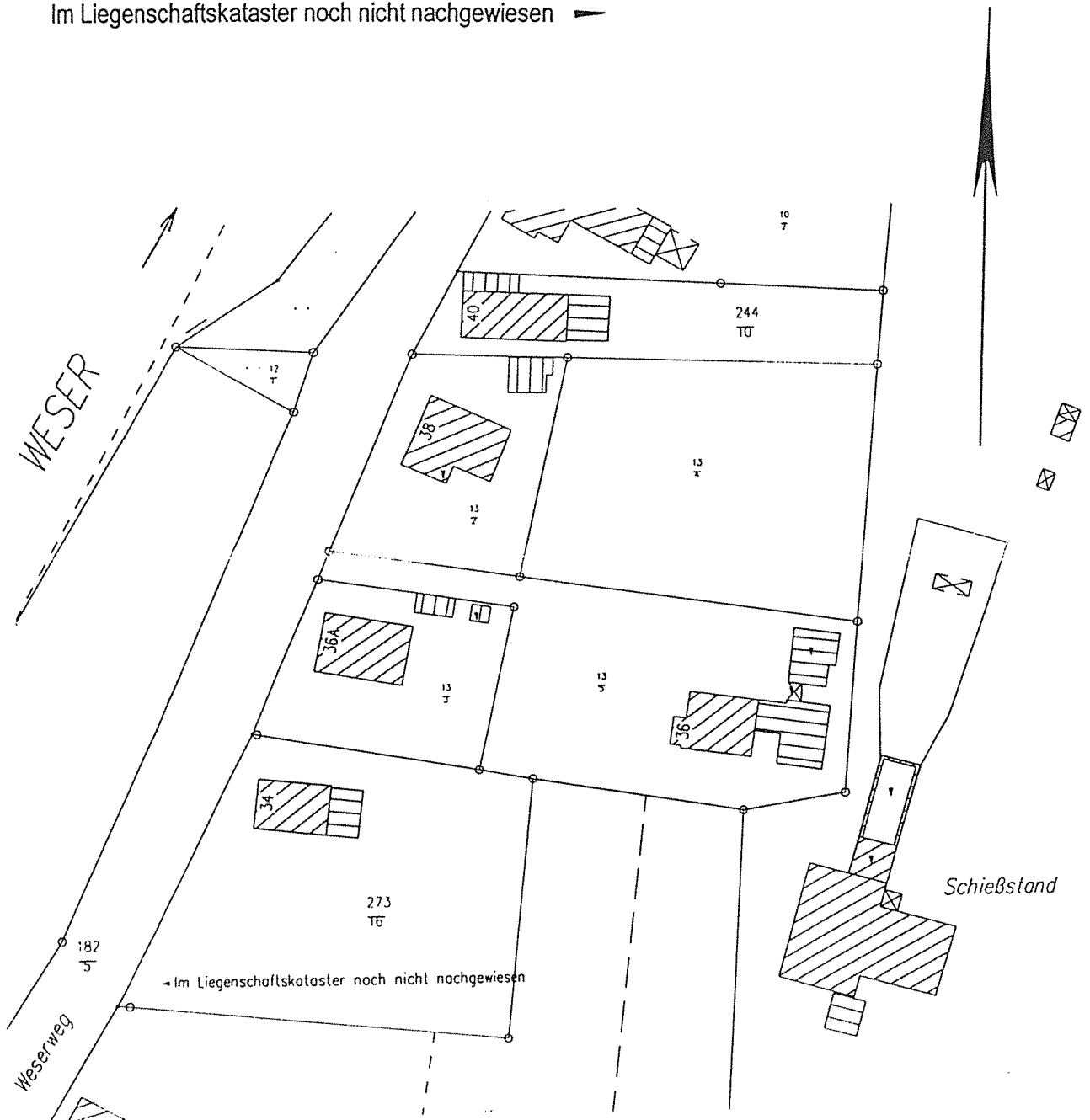
# ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5000



# PLANUNTERLAGE

Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen  $\blacktriangleright$

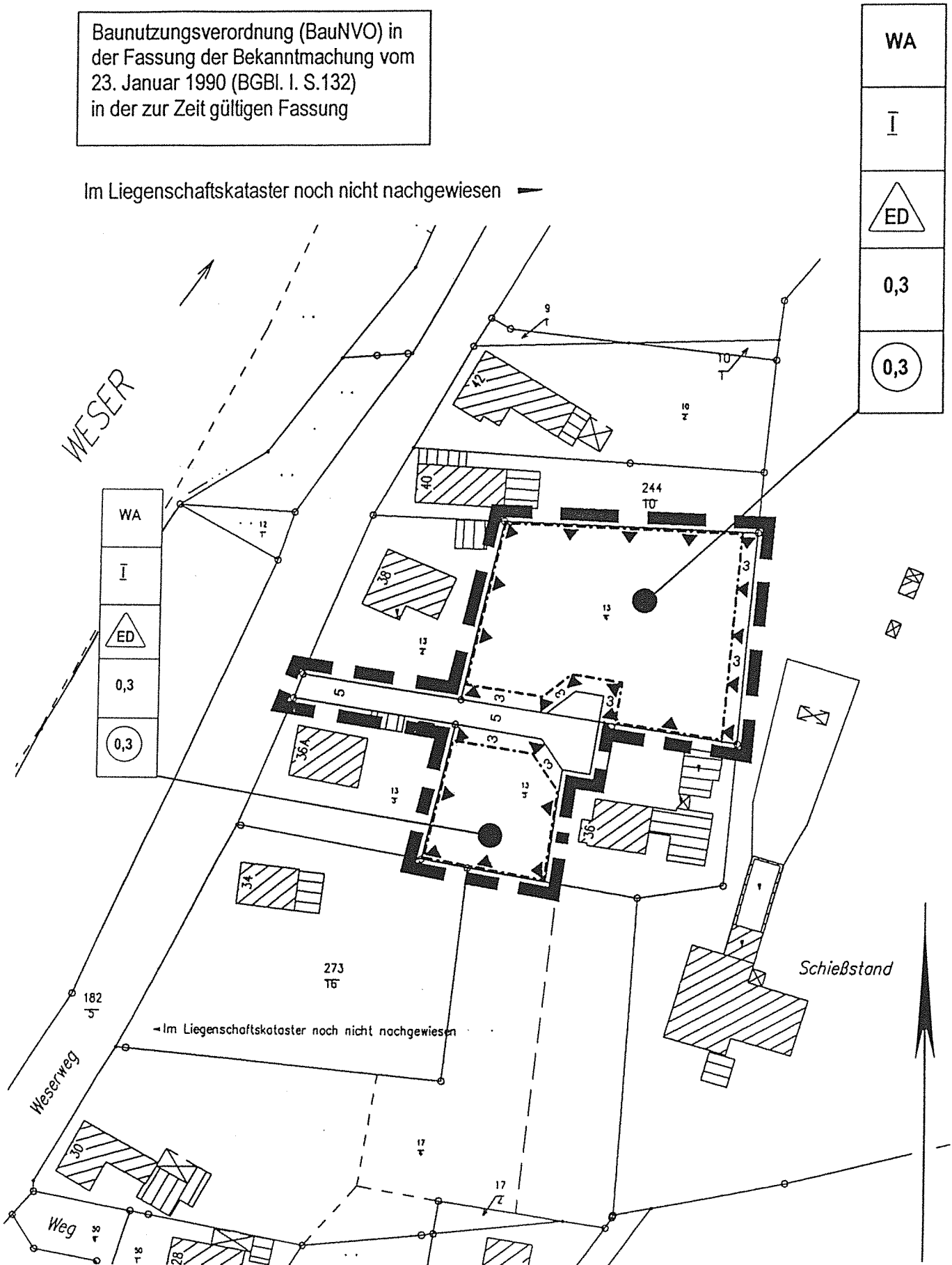


# PLANZEICHNUNG

M.: 1 : 100

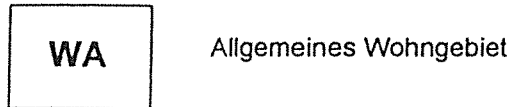
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in  
der Fassung der Bekanntmachung vom  
23. Januar 1990 (BGBl. I. S.132)  
in der zur Zeit gültigen Fassung

Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen

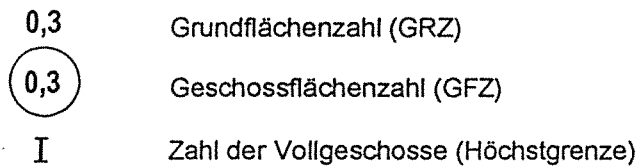


# PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

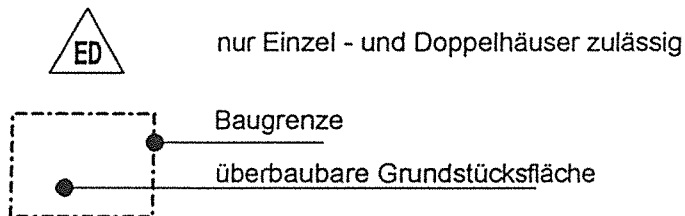
## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



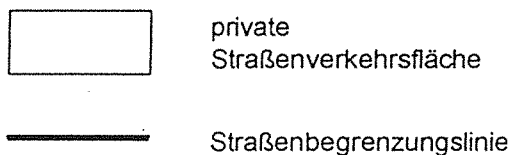
## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



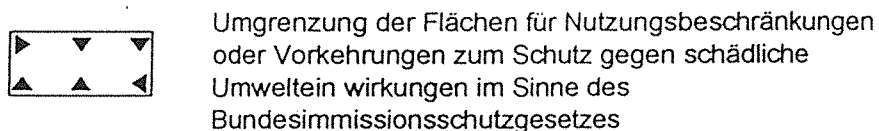
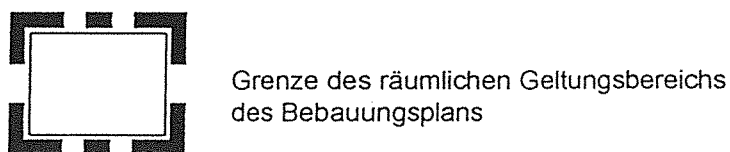
## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



## VERKEHRSFLÄCHEN



## SONSTIGE PLANZEICHEN



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das innerhalb des Plangebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.  
Die Versickerung muss flächenhaft in flachen, begrünten Versickerungsmulden durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Begrünung der Versickerungsmulden ist dauerhaft zu erhalten.

## 2. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, wobei nachts Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) erreicht werden. Die Aufenthaltsräume von Wohngebäuden sind folgendermaßen auszustatten:

• Gesamte Außenbauteile	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w}$ , res. >30 dB
• Fenster, Terrassen- und Balkontüren	Schalldämm-Maß > 30 dB
• Rolllädenkästen	Schalldämm-Maß > 30 dB

- Die Lüftung der Räume muss über Lüftungselemente sichergestellt werden, deren Schalldämm-Maß dem der verwendeten Fenster entspricht
- Wohn- und Schlafräume sind auf der der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite(n) anzuordnen



# HINWEISE

## 1 Bodendenkmale § 13 NDSchG

Im Plangebiet ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes sind hierbei zu beachten.

## 2 Externe Kompensation § 9 Abs.1a BauGB

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans sind spätestens in der dem Baubeginn innerhalb der Eingriffsfläche folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Aufforstung auf **770 m<sup>2</sup>** auf Teilbereichen des Flurstücks 53/2 der Flur 9 in der Gemarkung Drakenburg

Die Umsetzung und der dauerhafte Erhalt der Ausgleichsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und dem Investor geregelt.

Der Aufbau der Aufforstung orientiert sich an folgendem Schema

**Krautsaum** - Sukzessionsfläche auf einer Breite von mindestens 5 m entlang der Zufahrt zum Sendemast. Eine Mahd der Flächen ist nicht vorgesehen. Der 5 m breite Räumstreifen entlang des Schipsegrabens ist freizuhalten und zählt nicht zur Ausgleichsfläche.

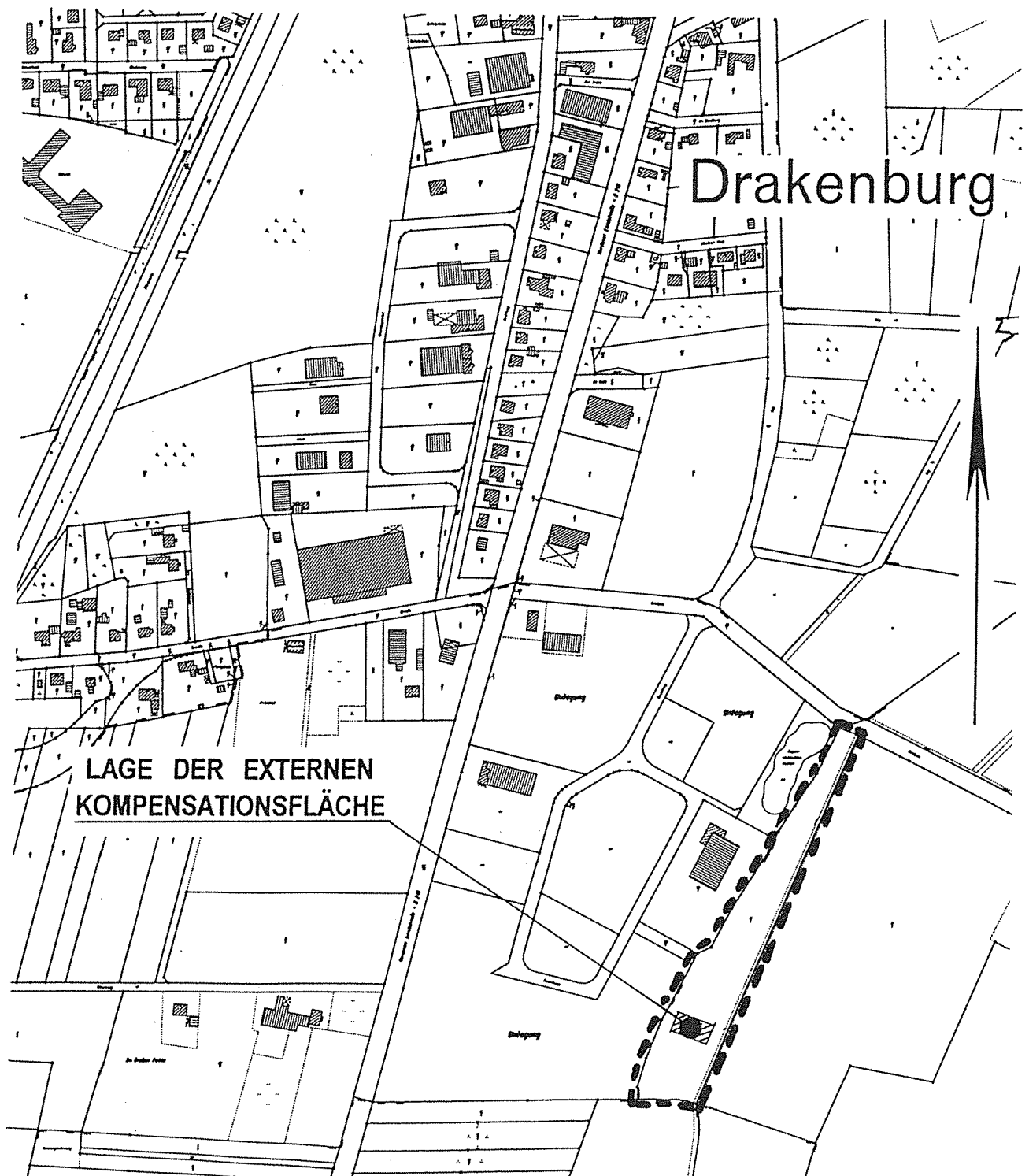
**Waldrand** – mindestens dreireihige Strauchpflanzung mit standortheimischen Sträuchern, entlang der Zufahrt zum Sendemast und entlang des Räumstreifens am Schipsegraben

**Wald** – Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen.

Für die Aufforstung und die Strauchpflanzung sind Pflanzen in der Pflanzqualität mindestens 50 – 80 cm zu verwenden. Folgender Reihenabstand ist zu beachten: 1,5 m Reihenabstand, Abstand in der Reihe 1 m. Pflanzenarten sind der Pflanzenliste 1 zu entnehmen. In den ersten 5 Jahren ist die Pflanzung haarwildsicher einzuzäunen.

## LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE

Gemarkung Drakenburg  
Flur: 9; Flurstück: 53/2  
Kompensationsflächengröße: 770 m<sup>2</sup>



## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat des Fleckens Drakenburg diesen Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rohrsen, den 16.06.2004

gez. Timke

Bürgermeister

Siegel

gez. Meyer

Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens hat in seiner Sitzung am 16.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 05.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Rohrsen, den 17.06.2004

gez. Meyer

Gemeindedirektor

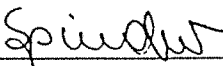
### PLANUNTERLAGE

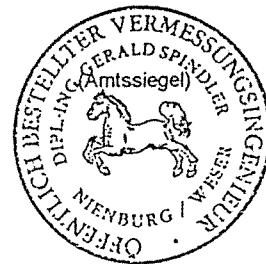
Gemarkung Drakenburg, Flur 11

Maßstab:1:100

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Februar 2004). 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. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr 1/2003, Seite 5)

Nienburg/Weser, den 26.02.2004

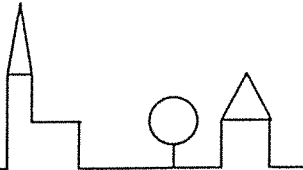
  
Dipl.-Ing. Gerald Spindler  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

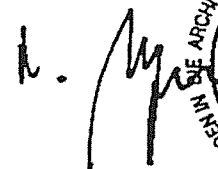


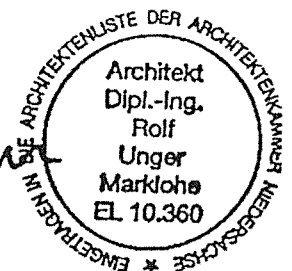
### PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: [Rolf.Unger@t-online.de](mailto:Rolf.Unger@t-online.de)

  
rolf unger  
dipl.-ing.  
architekt





### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss des **Fleckens Drakenburg** hat in seiner Sitzung am **15.03.2004** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **22.03.2004** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **01.04.2004 bis 05.05.2004** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rohrsen, den 17.06.2004

\_\_\_\_\_  
gez. Meyer  
Gemeindedirektor

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Rat **des Fleckens** hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .....ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom .....bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rohrsen, den.....2004

.....  
Gemeindedirektor

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat des **Fleckens Drakenburg** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **16.06.2004** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rohrsen, den 17.06.2004

\_\_\_\_\_  
gez. Meyer  
Gemeindedirektor

### INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am **28.07.2004** im Amtsblatt Nr. **15** für den Regierungsbezirk Hannover rechtsverbindlich geworden.

Rohrsen, den 02.08.2004

\_\_\_\_\_  
gez. Meyer  
Gemeindedirektor

### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Rohrsen, den <sup>15. Okt. 2007</sup> .....

.....  
*gez. Meyer*  
Gemeindedirektor

### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

....., den.....

.....  
Gemeindedirektor