



## FLECKEN DRAKENBURG

SAMTGEMEINDE Heemsen  
LANDKREIS NIENBURG / WESER

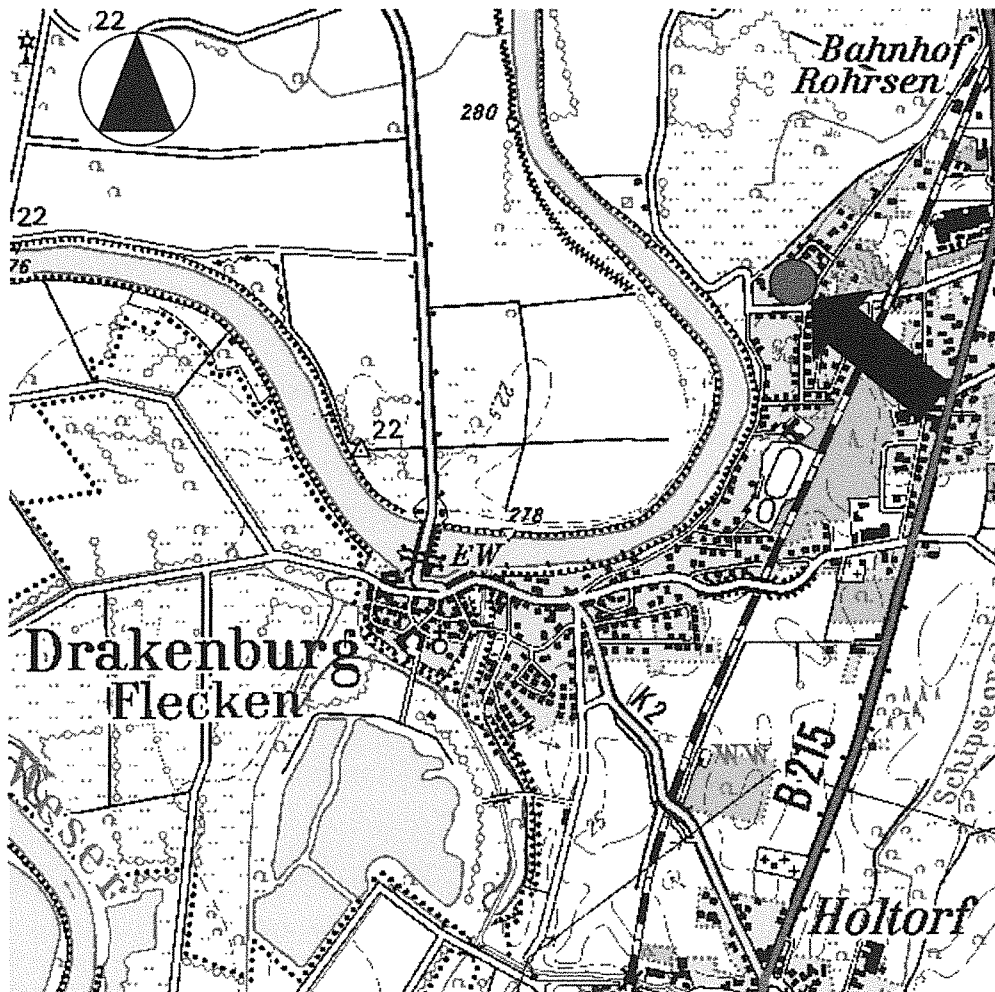
---

# B E B A U U N G S P L A N

---

## Nr. 18 „SCHWARZER WEG“

— Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB —



# Abschrift

---

planungsbüro für architektur stadt- und raumplanung  
r. unger - wacholderweg 13 - 31608 marklohe

---

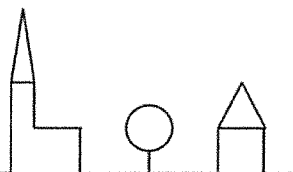
# Impressum

**Auftraggeber:** Christian Fricke  
Warpe 50  
27333 Warpe

**Stand :** März 2012

**Bearbeitung:**

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung



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

rolf unger  
dipl. - ing.  
architekt

Die Durchführung erfolgte in enger  
Zusammenarbeit mit der Samtge-  
meindeverwaltung Heemsen

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

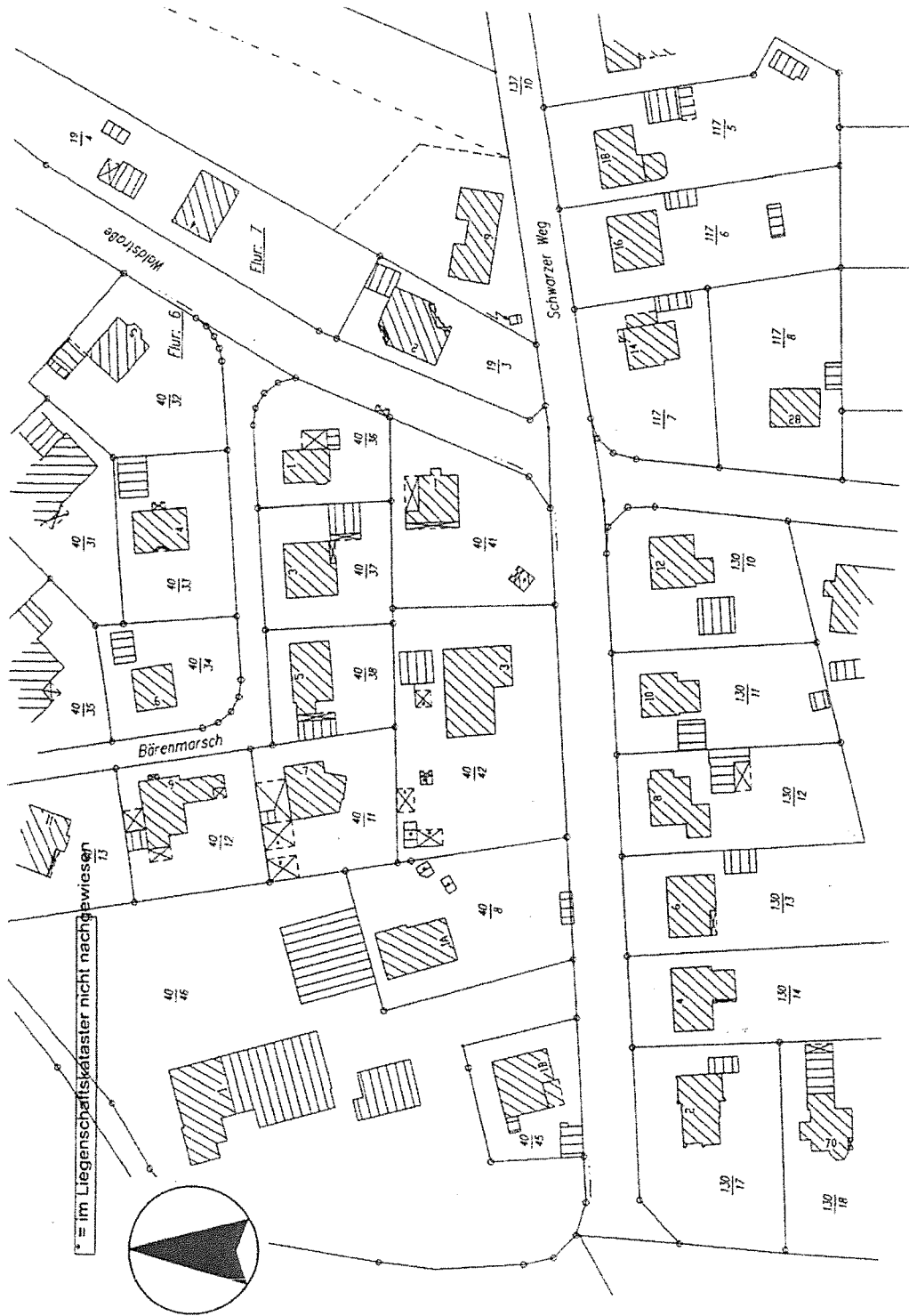
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**
- **Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**

**in der jeweils gültigen Fassung**

## ÜBERSICHTSKARTE

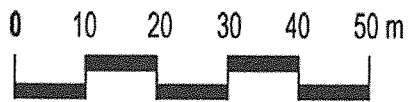


# PLANUNTERLAGE (Verkleinerung)

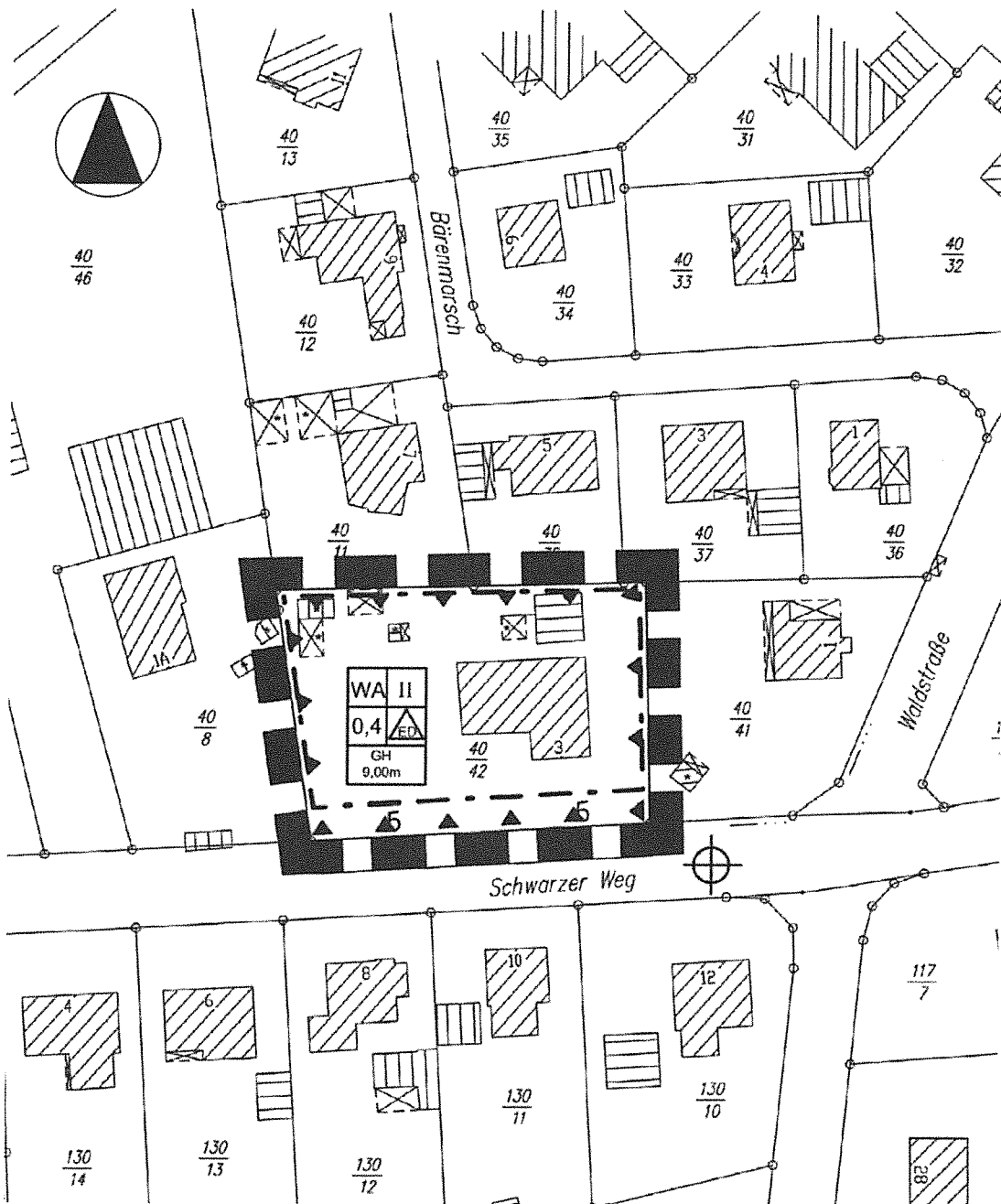


# PLANZEICHNUNG

Originalmaßstab: 1: 1.000



**Rechtsgrundlage**  
Für die Festsetzungen der Satzung gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



## PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

II

Zahl der Vollgeschosse

GH  
9,00m

max. Höhe der Baukörper über ausgebauten  
Zustand der Planstraße / Schwarzer Weg

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans



Höhenbezugspunkt für die max. Gebäudehöhe



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbe-  
schränkung oder Vorkehrungen zum Schutz  
gegen schädliche Umwelteinwirkungen im  
Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

Die Gebäudehöhen innerhalb des Plangebietes dürfen eine Höhe von 9,00 m (Höchstmaß) nicht überschreiten. Höhenbezugspunkt i.S. dieser Festsetzung ist die Oberkante der südlich angrenzenden vorhandenen Verkehrsfläche Gemeindestraße „Schwarzer Weg“ (siehe Höhenbezugspunkt für die max. Gebäudehöhe). Sie gelten für die jeweils obersten Gebäudekanten (First, Attika, Dachaufbauten).

## 2. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Das innerhalb der Plangebietsflächen von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem privaten Baugrundstück vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung muss flächenhaft und über den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten.

## 3. 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.



# HINWEISE

## 1. Bodendenkmale § 14 NDSchG

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein, Holzkonstruktionen im Moor, Tongefäßscherben, Holzansammlungen, Schlacke sowie auffällige Bodenfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde bei Bau- und Erdarbeiten müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser (Tel. 05021/967-443 oder Mail: [bauen@kreis-ni.de](mailto:bauen@kreis-ni.de)) unverzüglich gemeldet werden.

## 2. Bodenschutz

Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist durch den Vorhabenträger unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/W. zu unterrichten.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat des Flecken Drakenburg den Bebauungsplan Nr. 18 "Schwarzer Weg" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen als Satzung beschlossen.

Rohrsen, den 05.03.2012

gez. K. Timke  
Bürgermeister

Siegel

gez. F.-W. Koop  
Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat des Flecken Drakenburg hat in seiner Sitzung am 07.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Schwarzer Weg" beschlossen.

Rohrsen, den 05.03.2012

gez. F.-W. Koop  
Gemeindedirektor

## KARTENUNTERLAGE

Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1000

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

© 2011



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.03.2011), örtlicher Feldvergleich am 10.11.2011.

Nienburg, den 11.11.2011

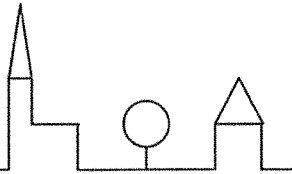
ÖbVI Gerald Spindler, Nienburg

Spindler  
Dipl.-Ing. Gerald Spindler  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



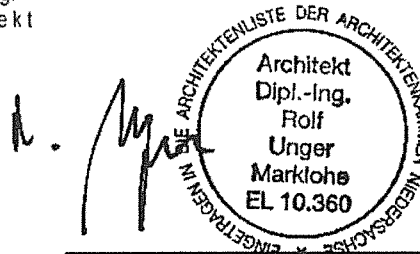
## PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung



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

rolf unger  
dipl.-ing.  
architekt



Marklohe, den 05.03.2012

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Drakenburg hat am 07.11.2011 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 17.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 25.11.2011 bis 30.12.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rohrsen, den 05.03.2012

gez. F.-W. Koop  
Gemeindedirektor

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 21.11.2011 bis 30.12.2011 stattgefunden.

Rohrsen, den 05.03.2012

gez. F.-W. Koop  
Gemeindedirektor

### **SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat des Flecken Drakenburg hat den Bebauungsplan nach Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.03.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rohrsen, den 05.03.2012

gez. F.-W. Koop  
Gemeindedirektor

### **IN-KRAFT-TRETEN**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 "Schwarzer Weg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 08.03.2012 rechtsverbindlich geworden.

Rohrsen, den 08.03.2012

gez. F.-W. Koop  
Gemeindedirektor

### **VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

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

Rohrsen, den .....

Gemeindedirektor

### **MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rohrsen, den .....

Gemeindedirektor