Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat des Fleckens Drakenburg diese 3. vereinfachte Änderung des Bebauungs-planes Nr. 1 „Auf dem Krachenberge“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Rohrsen, den 15.02.2024 L.S. gez. Wöhlke
Gemeindedirektorin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.06.2023). 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.

Barnstorf, den 13.02.2024 gez. M. Lammers L.S.
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 08.02.2024 gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Drakenburg hat in seiner Sitzung am 05.10.2023 die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Rohrsen, den 15.02.2024 gez. Wöhlke
Gemeindedirektorin

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Fleckens Drakenburg hat in seiner Sitzung am 05.10.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 18.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 19.10.2023 bis 20.11.2023 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Rohrsen, 15.02.2024 gez. Wöhlke
Gemeindedirektorin

Satzungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Drakenburg hat die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.02.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rohrsen, 15.02.2024 gez. Wöhlke
Gemeindedirektorin

Ausfertigung

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Flecken Drakenburg wird hiermit Ausgefertigt. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 stimmt mit dem Willen des Rates des Flecken Drakenburg im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Rohrsen, den 15.02.2024 gez. Wöhlke
Gemeindedirektorin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Fleckens Drakenburg ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.02.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist damit am 20.02.2024 in Kraft getreten.

Rohrsen, den 20.02.2024 gez. Wöhlke
Gemeindedirektorin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

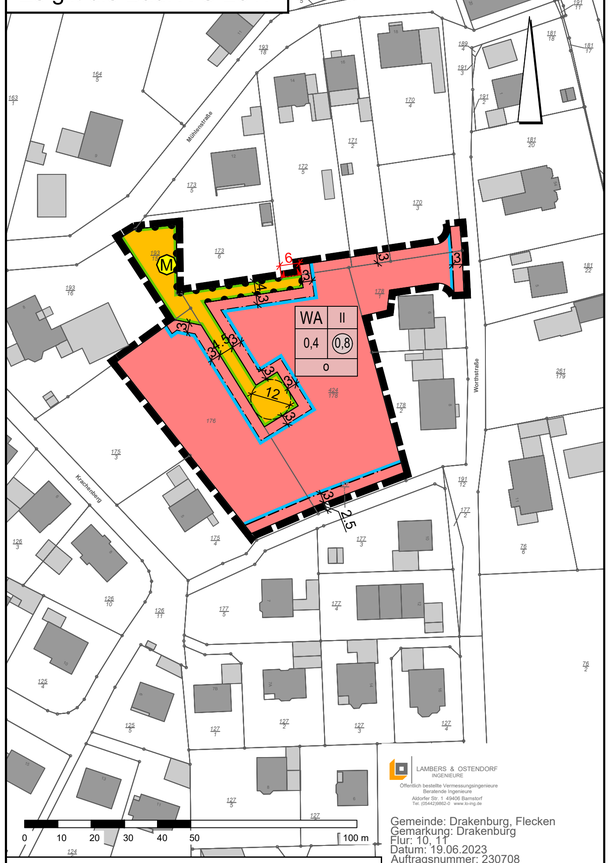
Rohrsen, den .....
Gemeindedirektorin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rohrsen, den .....
FLECKEN DRAKENBURG
Die Gemeindedirektorin

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 LGLN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie ohne Zu- und Abgang

Einfahrtsbereich

15. Sonstige Planzeichen

M — Mülltonnenstandort

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hinweise

1. **Erdarbeiten, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen mittelalterliche und frühneuzeitliche Fundstellen aus dem historischen Ortskern Drakenburgs vor. Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde ist zu rechnen.

   Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen sind gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15, archaeologie@schaumburgerlandschaft.de sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. **Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. **Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
4. **Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

   Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hier rechtzeitig zu informieren.

   Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder vor dem Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen / Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs-, oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

   Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind im Plangebiet für die Objekt-, Stellplatz- und Straßenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden. Diese sollen folgende Kriterien erfüllen:

   - Verwendung von niedrigen Leuchten mit einem nach unten gerichteten Abstrahlwinkel (Strahlungswinkel < 70°)
   - Einsatz von Licht mit einer Wellenlänge von über 540nm und einer Lichtfarbe (correlated colour temperature) unter 2700 K
5. **Baumschutz**: Die angrenzenden Gehölzbestände sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
6. **Versorgungsleitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
7. **DIN-Normen und technische Regelwerke:** Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme beim Bauamt der Samtgemeinde Heemsen während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**

(1) Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
(2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im Sinne von Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässig.

2. **Nicht überbaubare Flächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

   Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche der angrenzenden Worthstraße Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

3. **Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

   In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig. Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

4. **Pflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

(1) Pro Grundstück ist ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten.
(2) Als Pflanzqualität ist mindestens Hochstamm 10-12 cm Stammumfang zu verwenden.
(3) Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Beseitigung gleichartig zu ersetzen.

5. **Versickerung von Niederschlagwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

   Zum Schutz des Wasserhaushaltes ist das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücksflächen schadlos zu versickern bzw. einer Nachnutzung (Gartenwasser, Grauwasser) zuzuführen.

6. **Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

   Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Fugenpflaster, Rasengitterstein, etc.) herzustellen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

1. **Geltungsbereich**

   Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf dem Krachenberge“.

2. **Gestaltung der Vorgartenzone**

   Die entlang der Verkehrsflächen angelegten nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Eine flächige Gestaltung mit toten Materialien wie zum Beispiel Kies, Schotter, Steinen oder der Einsatz von Folien sowie jegliche Form der Versiegelung, auch durch Rasengittersteine, Fugenpflaster etc., ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Flächen für die Erschließung des Grundstückes bis zu einer Breite von 4 m (Einzelhäuser) bzw. 6 m (Doppelhäuser).

3. **Grundstückseinfriedung**

   Als Grundstückseinfriedung sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA entlang der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig:

   - vorzugsweise heimische Laubhecken
   - Metallzaun, mit Ausnahme von Gitterstab- und Maschendrahtzäunen, bis zu einer Höhe von 1,25 m
   - dauerhaft begrünter und grundstücksinnenseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,25 m
   - Holzzaun oder Mauer bis zu einer Höhe von 1,25 m
   - Vollständig geschlossene Zaunanlagen (Sichtschutzzäune) sind unzulässig.

   Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.

4. **Dachformen**

   In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur symmetrisch geneigte Dächer Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

5. **Ordnungswidrigkeiten**

   Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Flecken Drakenburg

Landkreis Nienburg

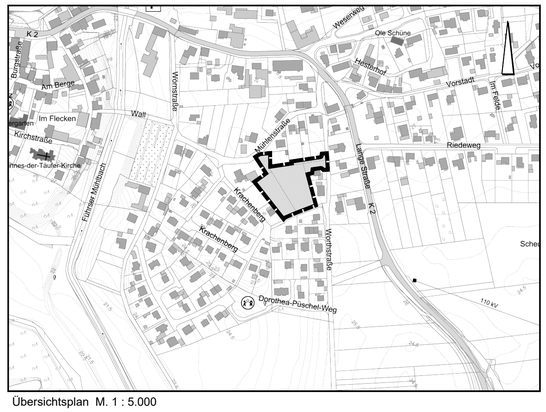
Bebauungsplan Nr. 1

"Auf dem Krachenberge"

3. Änderung

mit Teilaufhebung der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Auf dem Krachenberge" und Teilaufhebung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Januar 2024 ABSCHRIFT M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg
Postfach 5335 26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de