



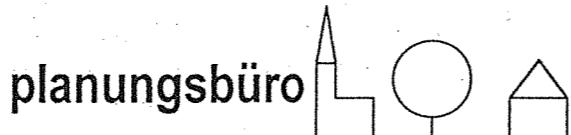
FLECKEN DRAKENBURG

Impressum

Auftraggeber : Flecken Drakenburg
Wilhelmstr. 4
31627 Rohrsen

Stand : März 2000

Bearbeitung :



tel. 05021/911211
01725/138843
fax 05021/910002

rolf unger
dipl.-ing./architekt
wacholderweg 13
31608 marklohe

Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtgemeinde Heemsen

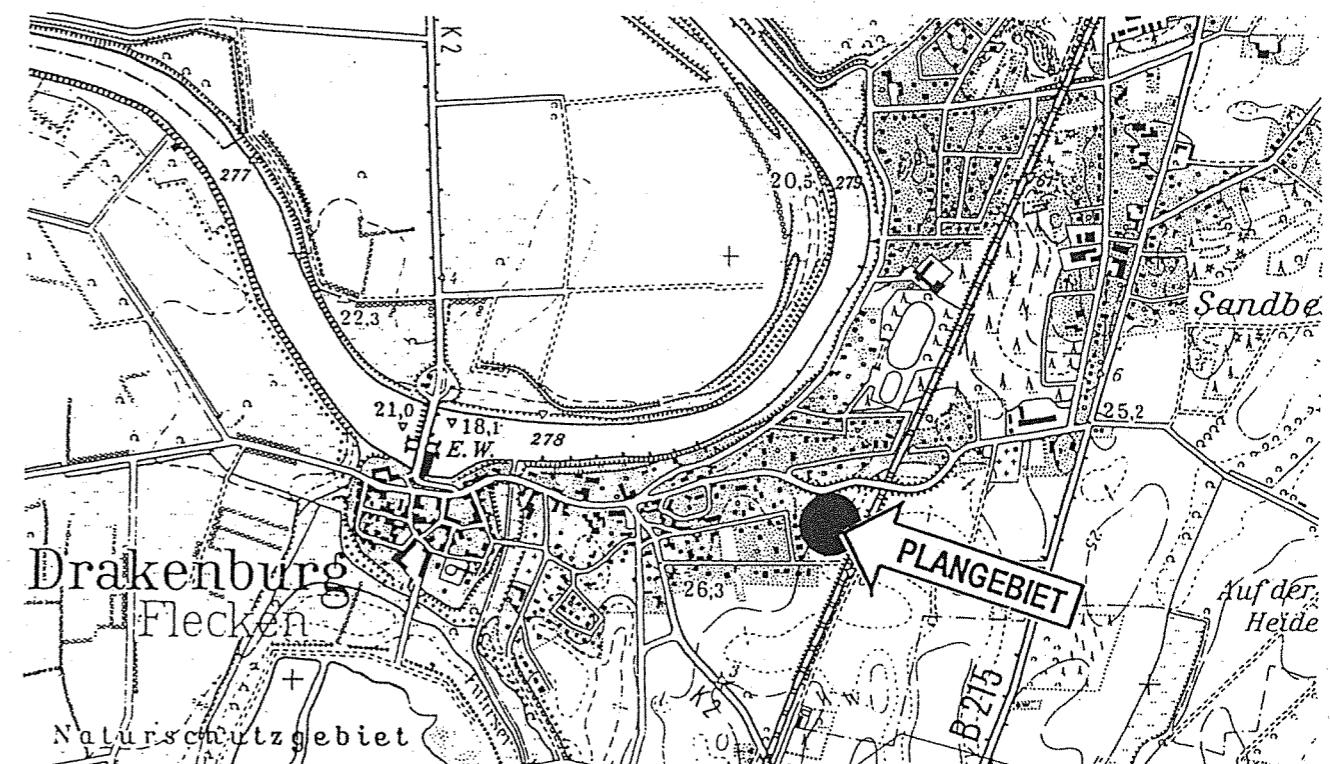
BEBAUUNGSPLAN

NR. 9

"KLEINES FELD"

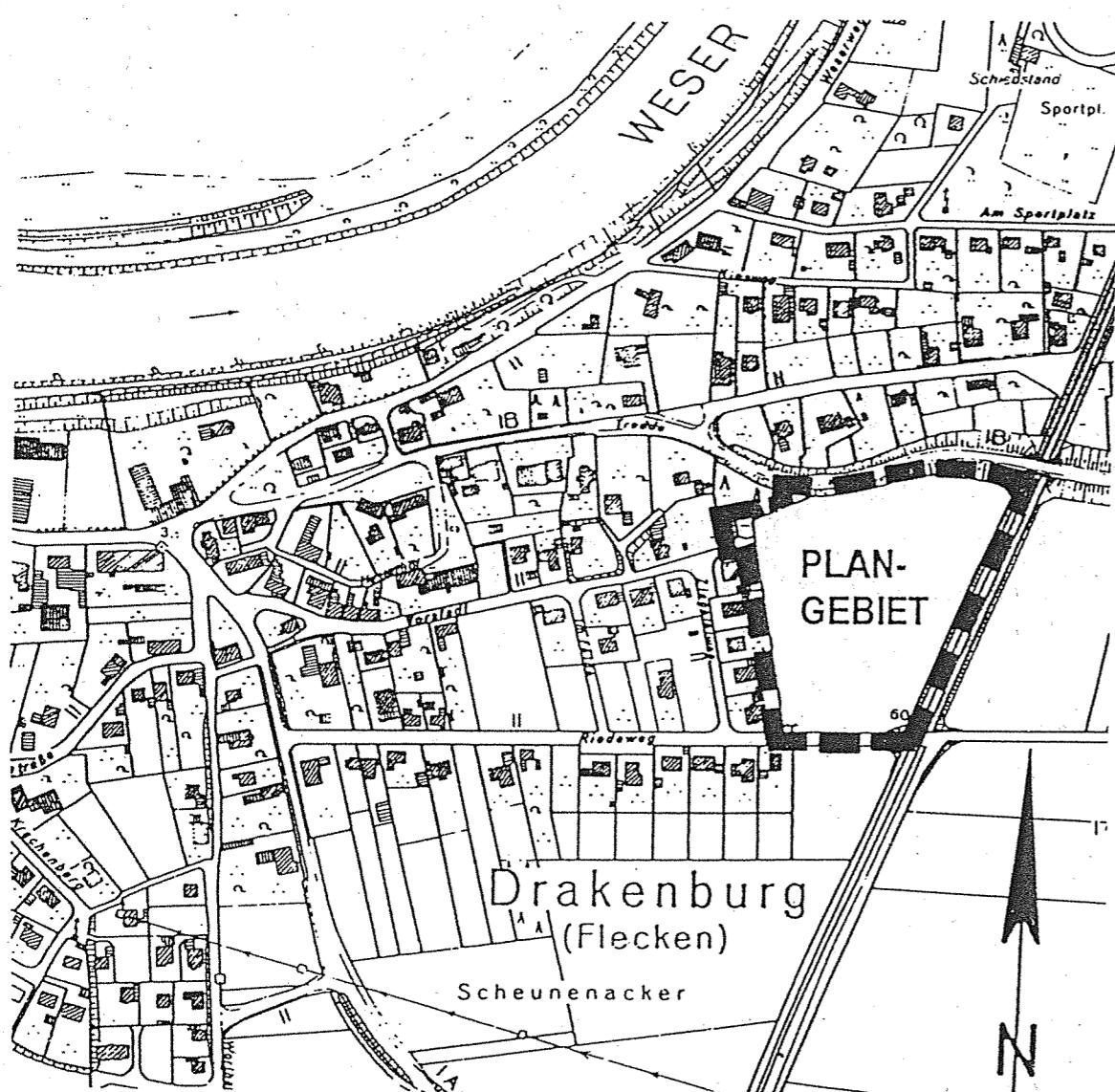
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG UND
TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 "SCHEUNENACKER"

ABSCHRIFT



ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5000

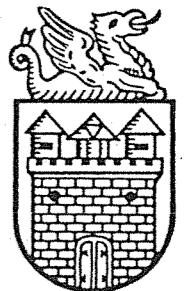


RECHTSGRUNDLAGEN

- 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 13.07.1995
(Nds. GVBl. S. 199)
- Niedersächsische Gemeindeverordnung (NGO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996
(Nds. GVBl. S. 382)

in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHNUNG



FLECKEN DRAKENBURG

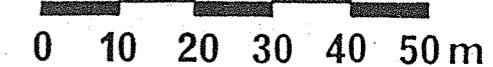
**BEBAUUNGSPLAN
NR. 9
"KLEINES FELD"
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG UND TEILAUFGHE-
BUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 2 "SCHEUNENACKER"**

PLANZEICHNUNG

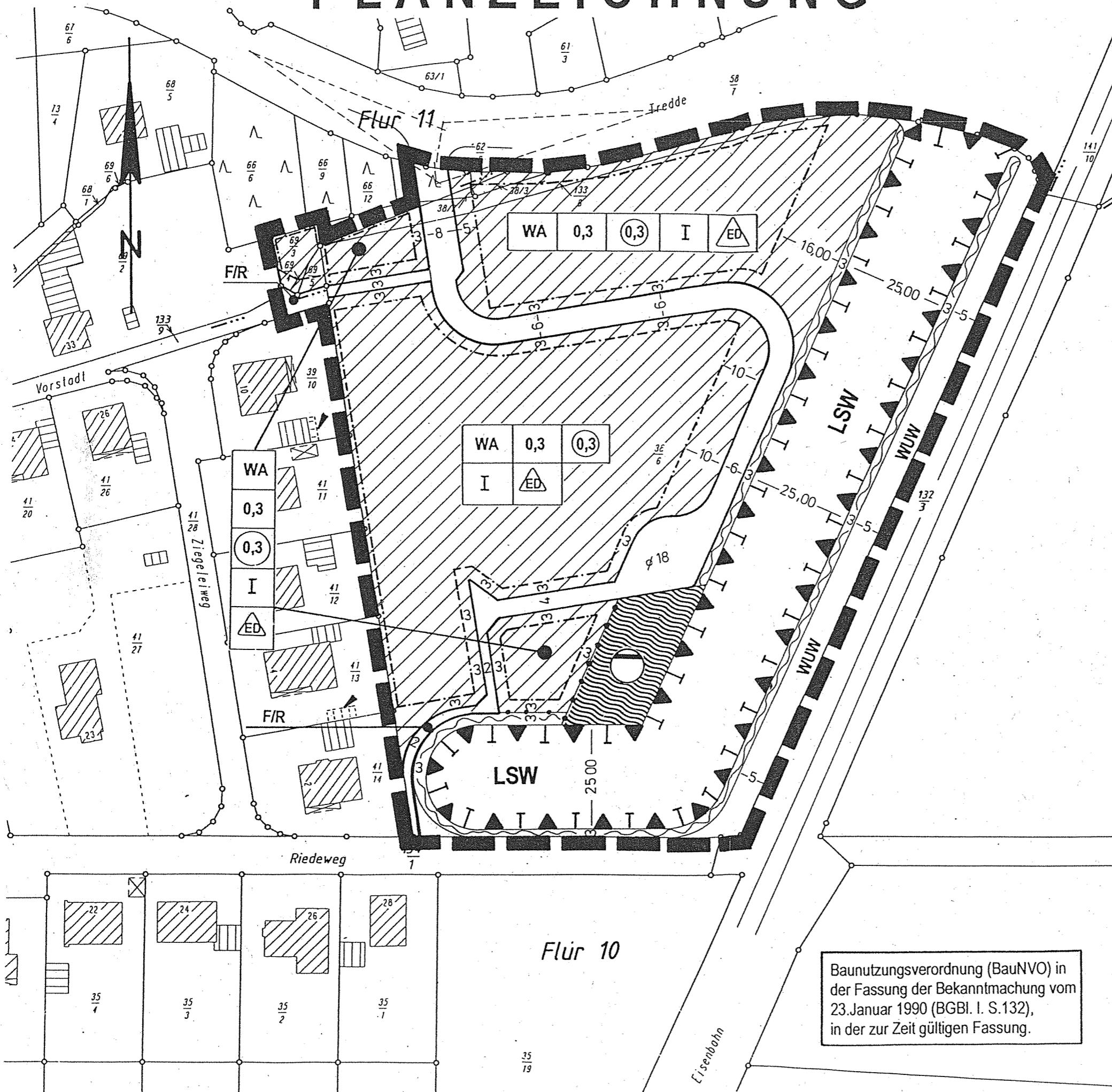
MASSSTAB : 1 : 1000

STAND : MÄRZ 2000

planungsbüro
wacholderweg 13
Tel. 05021/911211



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



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

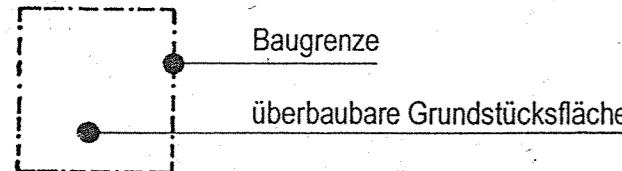
0,3 Geschossflächenzahl (GFZ)

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

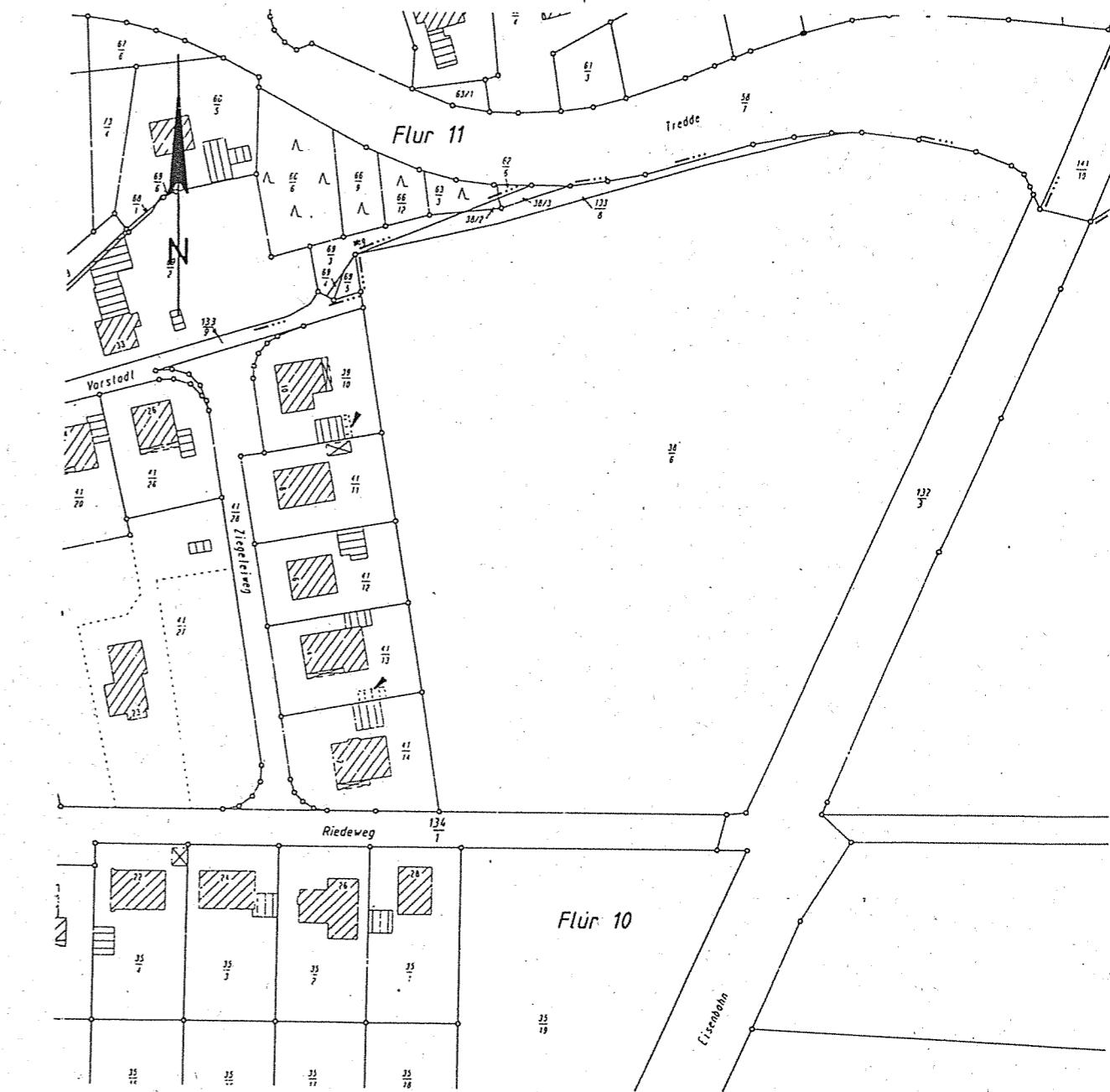
Straßenbegrenzungslinien

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

WUW Wallunterhaltungsweg

F/R Fuß- und Radweg

LIEGENSCHAFTSKARTE (VERKLEINERUNG)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
 - 1.1 Das innerhalb der Flächen des Allgemeinen Wohngebiets von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Auf den Wohng rundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist großflächig über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuleiten.
Die geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens bis zu einer Tiefe von ca. 1,80 m ist zu beachten. Die Versickerungsanlagen müssen einen Anschluss an die wasserdurchlässigen Schichten ab ca. 1,80 m haben.
 - 1.2 Innerhalb der Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Versickerungsbecken zu errichten. Das Versickerungsbecken soll das von den befestigten Öffentlichen Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser aufnehmen. Das Versickerungsbecken ist als Erdbecken naturnah mit flachen Böschungen auszuführen und mit standortgerechtem Saatgut und einheimischen Laubgehölzen wechselfeuchter Standorte zu begrünen. Die Versickerung muss durch den belebten Oberboden erfolgen.
Die geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens bis zu einer Tiefe von ca. 1,80 m ist zu beachten. Die Versickerungsanlagen müssen einen Anschluss an die wasserdurchlässigen Schichten ab ca. 1,80 m haben.

2 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Innerhalb der Öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 4 kleinkronige Laubbäume und 3 großkronige Laubbäume der folgenden Listen in den angegebenen Mindestgrößen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

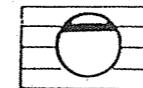
Kleinkronige Laubbäume: Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Apfeldorn (*Crataegus 'carrierei'*), Hahnensporn-Weißdorn (*Crataegus crus-galli*), Rotdorn (*Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'*), Pflaumenblättriger Weißdorn (*Crataegus x prunifolia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*).
Pflanzgrößen: mindestens 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mindestens 12-14 cm.

Großkronige Laubbäume: Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*).
Pflanzgrößen: mindestens 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mindestens 12-14 cm.

3 Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB

Am Fuß des Lärmschutzwalles ist innerhalb der 3 m breiten Fläche für die Wasserwirtschaft eine Entwässerungsmulde anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mulde ist mit standortgerechtem Saatgut anzusäen.

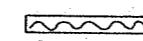
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN



Abwasser
(Regenrückhaltebecken)

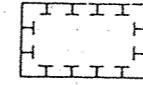


Wasserflächen



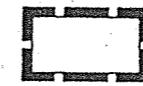
Böschungsmulde

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

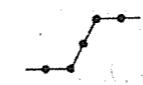


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN



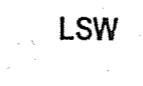
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



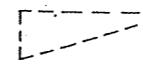
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes



LSW



Umgrenzung von Flächen, die von sichtbehindernden und baulichen Anlagen freizuhalten sind (s. nachr. Übernahme)

Im Zuge der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen ist das Versickerungsbecken gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.2 herzustellen.
In der der Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche folgenden Pflanzperiode sind die Bäume gem. textlicher Festsetzung Nr. 2 zu pflanzen.

7. Vorkehrungen zum Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das Allgemeine Wohngebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, wobei nachts Beurteilungspiegel von mehr als 45 dB(A) erreicht werden. Die Aufenthaltsräume Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen) von Wohngebäuden sind folgendermaßen auszustatten:

- | | |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| • Gesamte Außenbauteile | erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res. ≥ 35 dB(A) |
| • Fenster, Terrassen- und Balkontüren | Schalldämm-Maß ≥ 30 dB(A) |
| • Rolllädenkästen | Schalldämm-Maß ≥ 30 dB(A) |

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

8. Vorkehrungen zum Schwingungs- und Erschütterungsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das Allgemeine Wohngebiet ist vom Schienenverkehr verursachten Erschütterungen vorbelastet, daher sind Wohngebäude bezüglich der Bauweise folgendermaßen auszustatten:

- Wohnhäuser sind ausschließlich in Massivbauweise mit winkliger Wandstruktur zu errichten.
- Bewohnte Decken sind ausschließlich in Stahlbetonbauweise zu errichten.
- Die Eigenfrequenzen der Stahlbetondecken müssen oberhalb von 30 Hz liegen.

9. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens § 9 Abs. 2 BauGB

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) darf die Höhe von max. 0,50 m nicht überschreiten. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF) wird gemessen ab Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen, angrenzenden Planstraße (öffentl. Verkehrsfläche), gemessen in der Mitte der Straßengrundstücksgrenze im Zustand des fertigen Ausbaus.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

4.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der erforderliche Lärmschutzwall soweit wie möglich naturnah zu modellieren und mit standortgerechter Zwischenbegrünung einzusäen. Der auf der Grundfläche des Lärmschutzwalls anstehende Oberboden ist vor dem Bau des Dammes zu sichern und anschließend auf der Oberfläche des Dammes wieder einzubauen.

4.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf beiden Seiten des Lärmschutzwalles geschlossene, naturnahe Baum-Strauchgehölze aus folgenden heimischen Gehölzarten (im Mittel 6 - reihig pro Böschungsseite) mit böschrungsfestigender Untersaat anzupflanzen. Im Mittel ist pro 10 Sträucher ein Baum zu pflanzen. Auf der Südostböschung zur Bahn sind gemäß des „Merkblattes über die Pflanzabstände vom Gleis bei der Bepflanzung von Bahnanlagen“ nur Sträucher (keine Bäume) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass sie sich zu artenreichen, freiwachsenden Gehölzen mit unregelmäßigem Rand entwickeln.

Baumarten: Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Sandbirke (*Betula pendula*) ...

Straucharten: Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Salweide (*Salix caprea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna* oder *laevigata*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Ohrweide (*Salix aurita*)...

Die Pflanzung weiterer einheimischer Laubgehölzarten ist zulässig.

Pflanzgrößen: Bäume: 2 x verpflanzte Heister, mind. 150/200 cm Höhe und Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher mind. 60/100 cm Höhe.

Pflanzabstand 1 Baum pro 5 m² und 1 Strauch pro 1m². Die Sträucher sind in Trupps von 3 – 7 Pflanzen einer Art zu pflanzen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten unteren Randbereiche und der Böschungskronenbereich sind mit standortgerechtem Saatgut anzusäen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5. Flächen für besondere Anlagen zum Lärmschutz § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen zum Lärmschutz ist vom Träger der Erschließung ein Lärmschutzwall zu errichten. Die Wallhöhe muss mindestens 6 m über Gleisoberkante der östlich des Plangebietes gelegenen Schienenstrecke betragen.

6. Umsetzung der Maßnahmen:

Im Zuge der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen ist der Lärmschutzwall mit Entwässerung gem. textlicher Festsetzungen Nr. 4.1 und 5 herzustellen und in der darauffolgenden Pflanzperiode gem. textlicher Festsetzung Nr. 4.2 zu bepflanzen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (§§ 56 U. 97 NBauO)

1. Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "KLEINES FELD"

2. Besondere Anforderungen

- a) Im Geltungsbereich der Satzung sind nur Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern mit gleichen Neigungen der jeweils gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 20 Grad betragen. Die Vorschriften gelten nicht für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude.
- b) Zur Dacheindeckung der unter a) bezeichneten Hauptgebäude sind ausschließlich rote/braune Tonpfannen oder rote/braune Betondachsteine zulässig. (annähernd RAL-Farbtöne Nr. 3002 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8024 und 8025). Ausgenommen hiervon sind Gründächer oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

3. Aushnahmen

Wintergärten sind abweichend von den vorstehenden Regelungen zulässig.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Gemäß § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes ist der Beginn von Erdarbeiten daher mindestens zwei Wochen vorher der Bezirksregierung – Dezernat 406 – Am Waterlooplatz 11, 30169 Hannover anzugeben.

2. Überschneidung mit anderen Bebauungsplänen

Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 9 "KLEINES FELD" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung treten für diesen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 "SCHEUNENACKER" außer Kraft.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES (mit örtlicher Bauvorschrift)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat des Fleckens Drakenburg diesen Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rohrsen, den 19.06.2000

gez. Klussmeier
Bürgermeister

gez. Meißner
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens hat in seiner Sitzung am 13.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. BauGB am 08.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Rohrsen, den 26.06.2000

gez. Meißner
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Az. A III 19/97.
Gemarkung: Drakenburg Flur: 10.11. Maßstab: 1:1000.
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

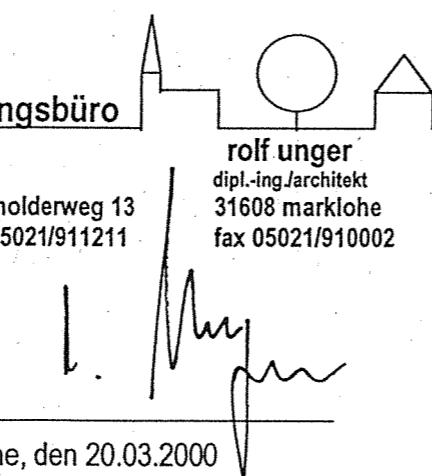
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.04.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.¹⁾

Vermessungs- und Katasterbehörde
Nienburg (Weser)
-Katasteramt-
Nienburg, den 15.04.97

Franz
Unterschrift



Planverfasser

planungsbüro
rolf unger
dipl.-ing./architekt
31608 marklohe
fax 05021/910002
wacholderweg 13
tel. 05021/911211


Marklohe, den 20.03.2000

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens hat in seiner Sitzung am 20.04.1998 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 30.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.04.1999 bis 14.05.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rohrsen, den 26.06.2000

gez. Meißner
Gemeindedirektor

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Sichtfelder

In den nachrichtlich übernommenen Sichtfeldern dürfen sichtbehindernde Anlagen sowie bauliche Anlagen auf dem Grundstück in mehr als 0,80 m Höhe von der Fahrbahnoberkante des Verkehrsweges nicht angelegt bzw. hergestellt werden.

Der in den Sichtfeldern vorhandene Bewuchs ist in mehr als 0,80 m Höhe stets entsprechend zurückzuschneiden, bis auf Baumstämme, wenn diese von 0,80 m Höhe bis in mindestens 3,00 m Höhe von der Fahrbahnoberkante der Verkehrswege von sichtbehindernden Ästen stets freigehalten werden.

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden.
 Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.
 den

Beitrittsbeschluss

Der Rat des Fleckens ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
 Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
 den

Inkrafttreten

Der Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am **30.08.2000** im Amtsblatt Nr. 18 für den Regierungsbezirk Hannover rechtsverbindlich geworden.
 Rohrsen, den **19.09.2000**

gez. Meißner
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 **22.10.01**

Der Gemeindedirektor

gez. Meißner

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Rohrsen, den **1. Okt. 2007**

gez. Meyer
Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat des Fleckens Drakenburg hat in seiner Sitzung am **20.03.2000** dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **06.04.2000** ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **17.04.2000** bis **19.05.2000** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Rohrsen, den **26.06.2000**

gez. Meißner
Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss des Fleckens hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
 Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
 den

Satzungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Drakenburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **19.06.2000** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Rohrsen, den **26.06.2000**

gez. Meißner
Gemeindedirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
 den