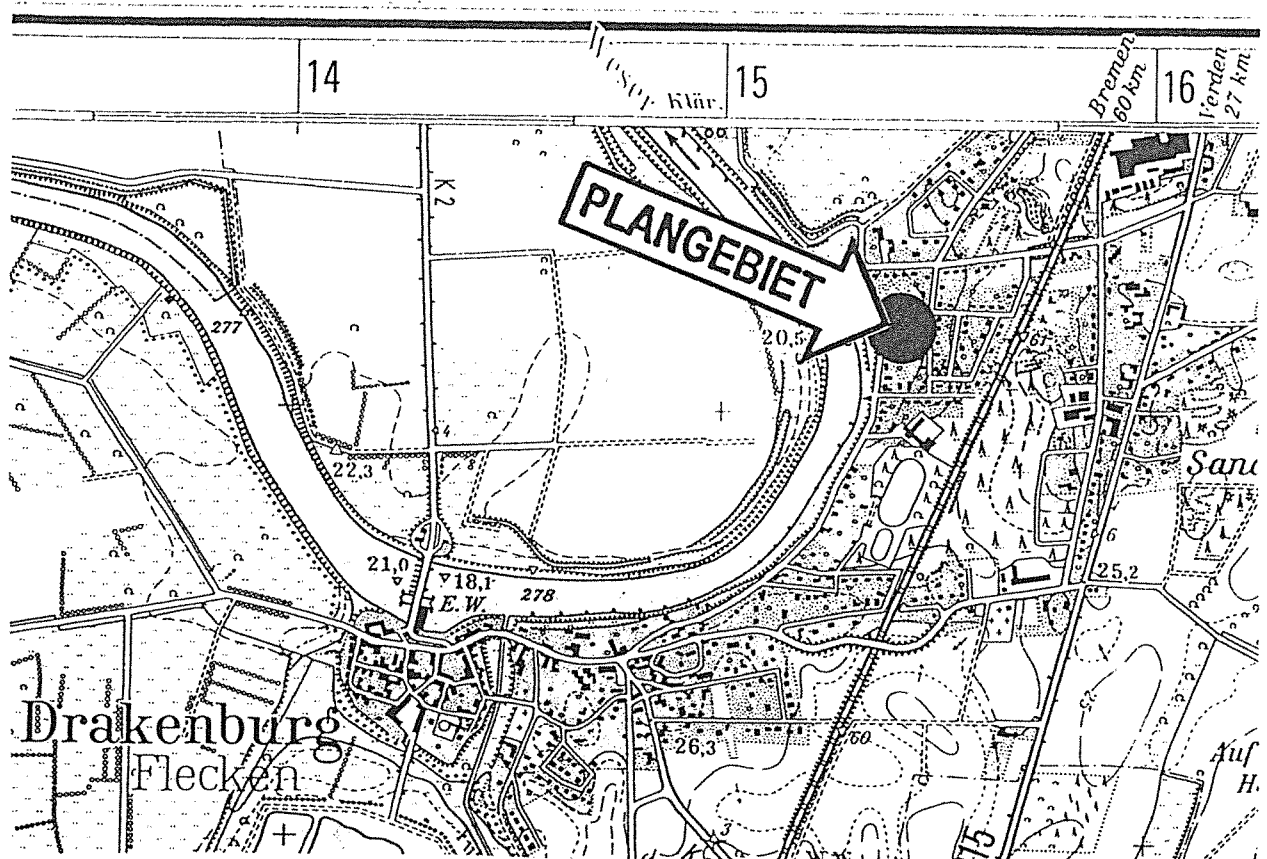


FLECKEN DRAKENBURG

# BEBAUUNGSPLAN

NR. 11  
"MITTELFELD"



# ABSCHRIFT

# Impressum

Auftraggeber:

Flecken Drakenburg  
Wilhelmstr. 4  
31627 Rohrsen

Stand:

Februar 2001

Bearbeitung und Verfassung:



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

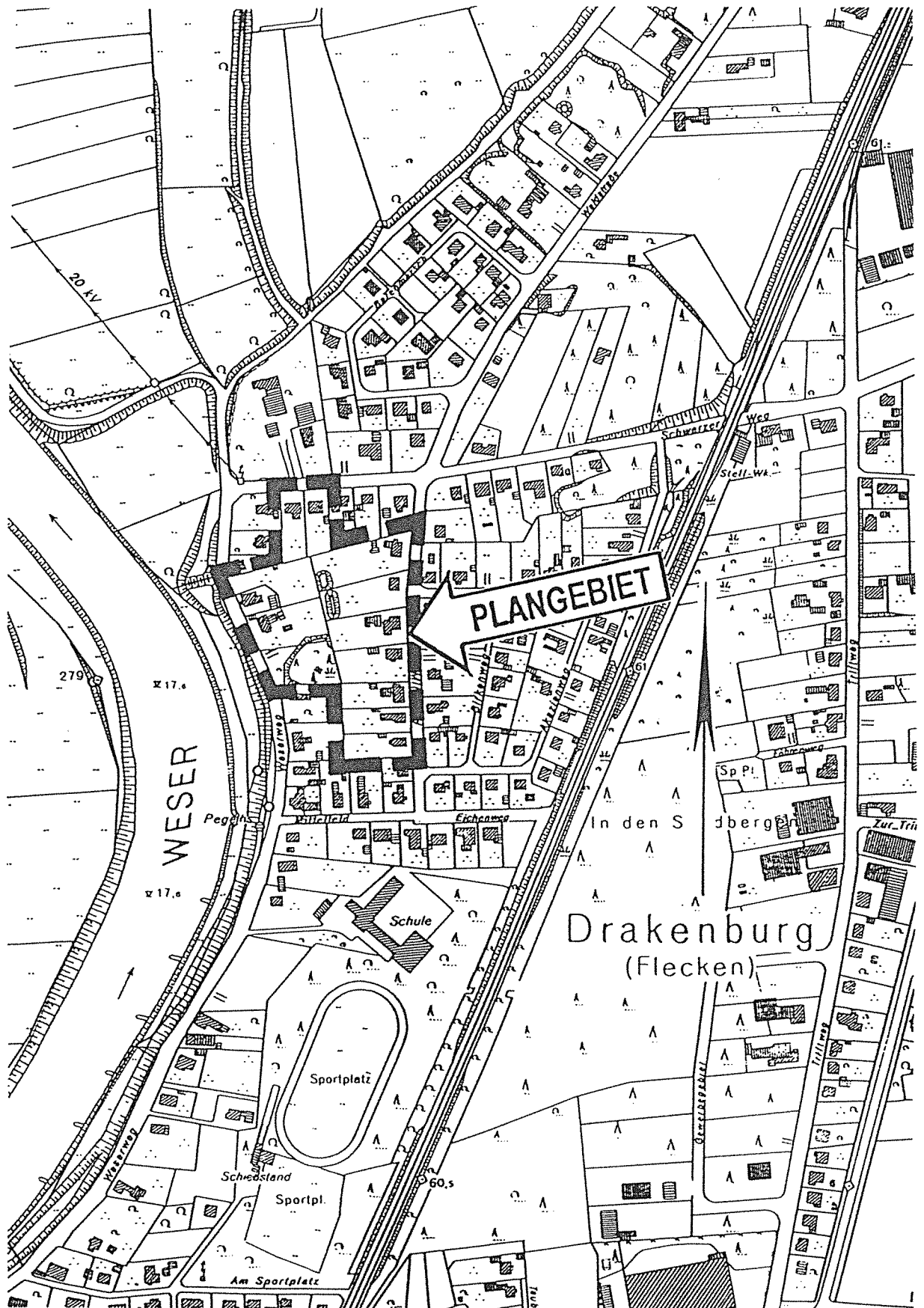
# RECHTSGRUNDLAGEN

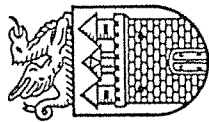
- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997  
(BGBl. I. S. 2141)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990  
(BGBl. I. S. 132)
- **Planzeichenverordnung PlanZV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990  
(BGBl. I. S. 58)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995  
(Nds. GVBl. S. 199)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996  
(Nds. GVBl. S. 382)

**in der jeweils gültigen Fassung**

# ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5000





# FLECKEN DRAKENBURG

BEBAUUNGSPLAN  
NR. 11  
"MITTELFELD"

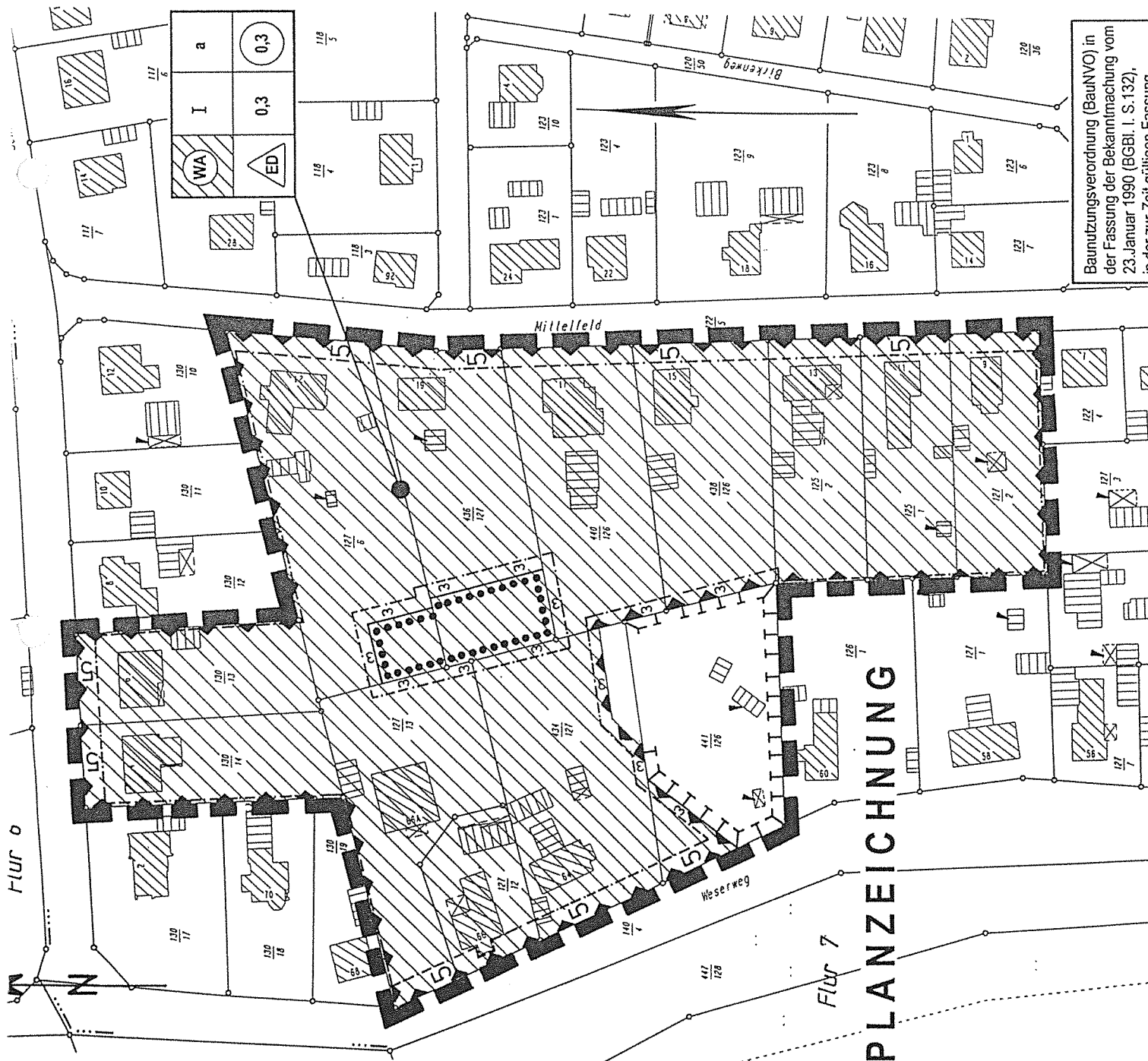
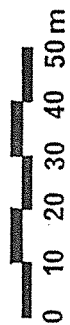
## PLANZEICHNUNG

MASSSTAB : 1:1000  
(IN ORIGINAL)

STAND : Februar 2001



rolf unger  
dipl.-Ing./Architekt  
31608 marklohe  
Tel. 05021/911211  
fax 05021/910002



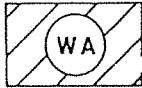
# LIEGENSCHAFTSKARTE

(VERKLEINERUNG)



# PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

0,3 Geschossflächenzahl (GFZ)

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

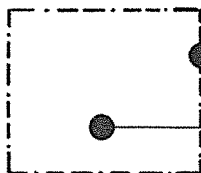
## BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN

a

abweichende Bauweise



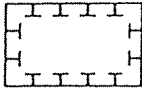
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



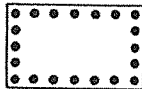
Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

**PLANUNGEN, NUTZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ  
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen  
für Bepflanzungen und für die Erhaltung  
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes



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

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Anzahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet sind höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus und höchstens eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig

## 2. 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, gemessen in der Mitte der Straßengrundstücksgrenze im Zustand des fertigen Ausbaus.

## 3. 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.

## 4. 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(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	

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

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind ein naturnahes Feldgehölz und eine Sanddüne dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Es ist unzulässig, die Düne durch Abgrabung, Aufschüttung o.ä. in ihrer Form zu verändern, sie mit Nährstoffen wie z.B. Kompost, Grünabfällen, Mist o. ä. anzureichern und nicht standortheimische Pflanzen anzupflanzen. Der naturnahe Bewuchs im Westen der Düne – insbesondere der Seggenbestand – ist dauerhaft zu erhalten.

Die bisherige Nutzung der Düne, auch die Nutzung als Hühnerauslauf, ist zulässig.

## **6. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB**

**6.1** Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Baumgruppe auf Restdünen dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**6.2** Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm gemessen in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.  
Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

## **7. Abweichende Bauweise § 22 Abs.2 BauNVO**

Im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise. Es sind Baukörperlängen und –breiten bis höchstens 25,00 m zulässig. Die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten.

# **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 anzuzeigen.

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

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund dieses Bebauungsplans sind spätestens in der dem Baubeginn innerhalb der Eingriffsfläche folgenden Pflanzperiode 3.150 m<sup>2</sup> des Flurstückes 18/1 der Flur 10 in der Gemarkung Drakenburg mit naturnahem, standortheimischem Laubwald aus folgenden Laubgehölzen aufzuforsten.

Die Pflanzfläche ist während der Anwuchsphase einzuzäunen. Der Wald ist dauerhaft zu erhalten.  
Standortheimische Laubgehölze: Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Feldahorn (*Acer campestre*), Salweide (*Salix caprea*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna* / *laevigata*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Feldulme (*Ulmus carpinifolia*).

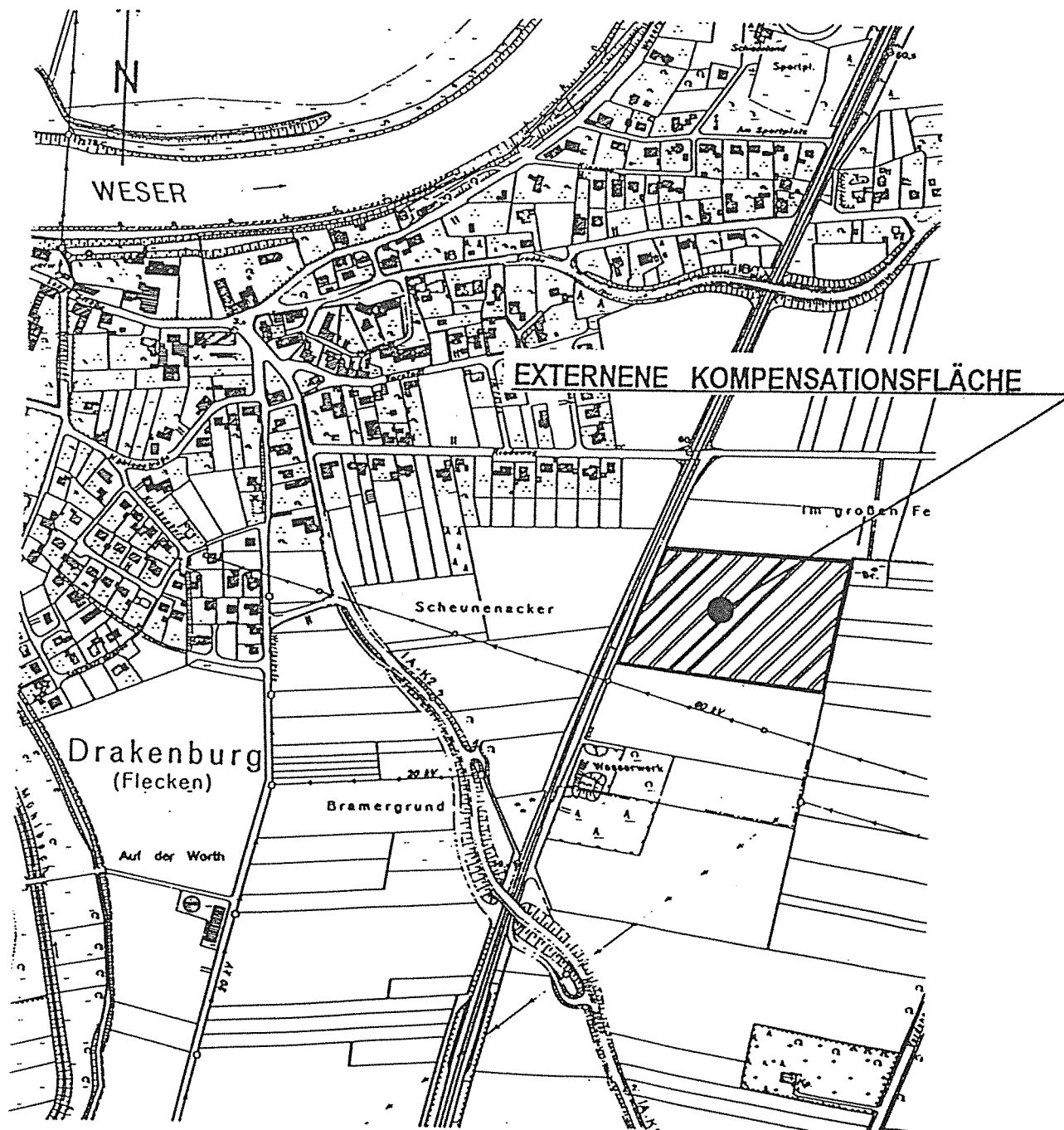
Pflanzenqualität und Pflanzabstand: mindestens 2-jährige Sämlinge, mindestens eine Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup>.

## LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE

Gemarkung Flecken Drakenburg

Flur 10, Flurstück 18/1

Kompensationsflächengröße: 33.554 qm



## 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. 11, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rohrsen, den <sup>9</sup>~~10~~.07.2001

gez. Klussmeier

Bürgermeister

gez. Meißner

Gemeindedirektor

Siegel

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss des **Fleckens** hat in seiner Sitzung am **11.12.2000** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ~~14.12.2000~~ ortsüblich bekanntgemacht.

Rohrsen, den 10.07.2001

gez. Meißner

Gemeindedirektor

## PLANUNTERLAGE

Liegenschaftskarte

Az.: L-4-825/2000

Gemarkung **Drakenburg**, Flur 7

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 12 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 **10.01.2001**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Vermessungs- und Katasterbehörde

Nienburg/Weser

- Katasteramt -

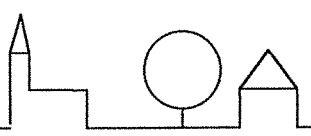
Nienburg, den ~~22.12.00~~ 22.12.00

gez. Bülter  
Unterschrift

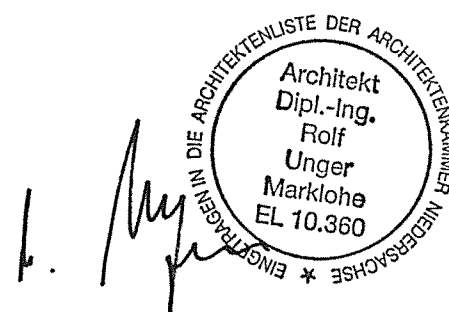
## PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:

**planungsbüro**  
rolf unger  
dipl.-ing./architekt  
wacholderweg 13  
tel. 05021/911211



31608 marklohe  
fax 05021/910002



Marklohe, den 12.02.2001

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Verwaltungsausschuss des **Fleckens Drakenburg** hat in seiner Sitzung am 19. 2. 2001 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 20. 2. 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **01.03.2001 bis 02.04.2001** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

**Rohrsen, den 10.07.2001**

\_\_\_\_\_  
gez. Meißner  
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.....**

.....  
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 **09.07.2001** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**Rohrsen, den 10.07.2001**

\_\_\_\_\_  
gez. Meißner  
Gemeindedirektor

**INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 1. 8. 2001 im Amtsblatt Nr. 16 für den Regierungsbezirk Hannover rechtsverbindlich geworden.

**Rohrsen, den ..... 2001**

\_\_\_\_\_  
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 17. Okt. 2003

gez. Meißner  
Gemeindedirektor

## MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Rohrsen, den 22.09.2009

gez. Meyer  
Gemeindedirektor

