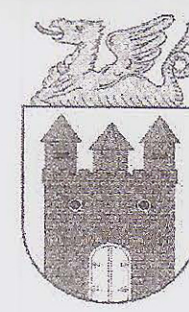


FLECKEN DRAKENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR.12 "SCHIPSE"



VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL UND AUFERTIGUNG 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. 12 "SCHIPSE" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen als Satzung beschlossen.

Rohrsen, den 03.03.2008

gez. Tinkke
Bürgermeister

Siegel

gez. Meyer
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Drakenburg hat in seiner Sitzung am 08.01.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "SCHIPSE" beschlossen.

Rohrsen, den 04.03.2008

gez. Meyer
Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

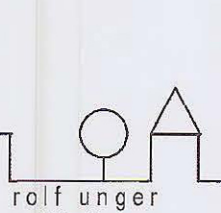
Gemarkung Drakenburg, Flur 7 u. 8
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: April 2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvrmG) vom 12. Dezember 2002 - Nds. GVB. Nr. 1/2003, § 5).
31582 Nienburg (Weser), den 16.01.2007



PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 markklee
tel. 05021/91121
fax 05021/91002
eMail: rolf.unger@online.de



FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom 12.02.2007 bis 28.02.2007 im Rathaus der Samtgemeinde Heemsen, Wilhelmstr. 4, 31627 Rohrsen statt. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeitung „Die Harke“ am 09.02.2007.

Rohrsen, den 04.03.2008

gez. Meyer
Gemeindedirektor

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 09.02.2007 bis 28.02.2007 stattgefunden.

Rohrsen, den 04.03.2008

gez. Meyer
Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Drakenburg hat am 10.04.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht haben vom 16.07.2007 bis 20.08.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rohrsen, den 04.03.2008

gez. Meyer
Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 16.07.2007 bis 20.08.2007 stattgefunden.

Rohrsen, den 04.03.2008

gez. Meyer
Gemeindedirektor

ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Drakenburg hat am 10.12.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht haben vom 28.12.2007 bis 31.01.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rohrsen, den 04.03.2008

gez. Meyer
Gemeindedirektor

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 18.12.2007 bis 31.01.2008 erneut stattgefunden.

Rohrsen, den 04.03.2008

gez. Meyer
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat des Flecken Drakenburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.03.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Rohrsen, den 04.03.2008

gez. Meyer
Gemeindedirektor

IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12 "SCHIPSE" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 11.03.2008 rechtsverbindlich geworden.

Rohrsen, den 11.03.2008

gez. Meyer
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 22.09.2009

gez. Meyer
Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Rohrsen, den 22.09.2009

gez. Meyer
Gemeindedirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mischgebiet § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO

Im Geltungsbereich dieses Mischgebietes ist die Errichtung von Wohngebäuden unzulässig.

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

Baugrundstück
Das innerhalb der Flächen des Plangebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken 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 Begründung ist zu erhalten.
Straßenraum
Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist im Wegeselenraum über Mulden zu verrieseln bzw. in die öffentliche Pflanzfläche abzuweisen.

3. Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Pro Grundstück, das an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist nur eine max. 5m breite Zufahrt zulässig.

1. Höhe des Erdgeschossfußbodens § 9 Abs. 2 BauGB

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) darf die Höhe von max. 0,50m über der Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen, gemessen an der Straßenkante in der Mitte der Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25a BauGB

5.1 Die gekennzeichneten Flächen entlang der vorhandenen Waldfächen sind mit einer dreireihigen frei wachsenden Hecke/Strauchsaum Wald (Mindestbreite 5m) bzw. zweireihigen frei wachsenden Hecke/Strauchsaum Wald (Mindestbreite 4m) zu bepflanzen. Die Hecken sind wie folgt herzustellen:
Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 - 80 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art, Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

5.2 Die gekennzeichneten Flächen sind vollflächig mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Ausführung der Hecken kann als frei wachsende oder geschnittene Hecke erfolgen.
• Die frei wachsende Hecke ist mit Sträuchern (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 - 80 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art, Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen.
• Für geschnittene Hecken sind die Flächen mit 3 Gehölzen je laufenden Meter anzulegen. Pflanzenarten sind der Pflanzenliste 2 zu entnehmen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen gilt als naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan. Die Umsetzung der Pflanzgebote erfolgt in der dem Eingriff im Plangebiet nachfolgenden Vegetationsperiode.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm vorbelastet, sodass baulicher Schallschutz wie folgt erforderlich ist.

6.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - Lärmpegelbereich IV -

An allen der Bundesstraße B 215 bzw. der Eisenbahnstrecke zugewandten Gebäudfronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der Bundesstraße B 215 bzw. der Eisenbahnstrecke um bis zu 90° abgewandten Gebäudfronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Bundesstraße B 215 bzw. der Eisenbahnstrecke abgewandten Gebäudfronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die die Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

6.2 Mischgebiet (MI) - Lärmpegelbereich III -

An allen der Bundesstraße B 215 bzw. der Eisenbahnstrecke zugewandten Gebäudfronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. An allen der Bundesstraße B 215 bzw. der Eisenbahnstrecke um bis zu 90° abgewandten Gebäudfronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die die Anforderungen für den LPB I gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 1 entsprechen.

Für den Lärmpegelbereich IV ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß von $R_{w, \text{res}} = 40$ dB, für den Lärmpegelbereich III von $R_{w, \text{res}} = 35$ dB und für den Lärmpegelbereich II von $R_{w, \text{res}} = 30$ dB. Etwasige Korrekturen müssen u. U. entsprechend DIN 4109, Tabelle 9 vorgenommen werden. Die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109, Tabelle 10, übernommen werden.
Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind auf der der Bundesstraße abgewandten Gebäudfront anzuordnen, oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von $h = 1,8$ m gegen den Verkehrslärm zu schützen.*

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
 - Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
- in der jeweils gültigen Fassung

HINWEISE

- Verkehrslärm § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**
Das gesamte Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet.
- Bodendenkmale § 13 NDSchG**
Im Plangebiet ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzes sind hierbei zu beachten.
- Externe Kompensation § 9 Abs. 1a BauGB**
Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplanes werden die Werteinheiten des Ökokontos des Flecken Drakenburgs zur Verfügung gestellt. Damit kann der erforderliche Ausgleich sichergestellt werden.

PFLANZLISTEN

Liste Nr. 1: Freiwachsende Hecken / Strauchsaum Waldrand

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogelkirsche

Sträucher

Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salmweide
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Qualität gemäß FLL-Richtlinie:
Sträucher, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 50 - 80 cm.

Liste Nr. 2 Heckenpflanzen

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Taxus baccata	-	Eibe

Qualität gemäß FLL-Richtlinie:
Sträucher, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm.
Pflanzenabstand: mindestens 3 Pflanzen pro lfm.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6	Grundflächenzahl (GFZ)
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o	offene Bauweise
ED	nur Einzel und Doppelhäuser
a	abweichende Bauweise
Baugrenze	Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche	überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSLÄRCHEN

—	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie

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

Trafostation	Trafostation
--------------	--------------

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

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
---	---

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

PLANZEICHNUNG

