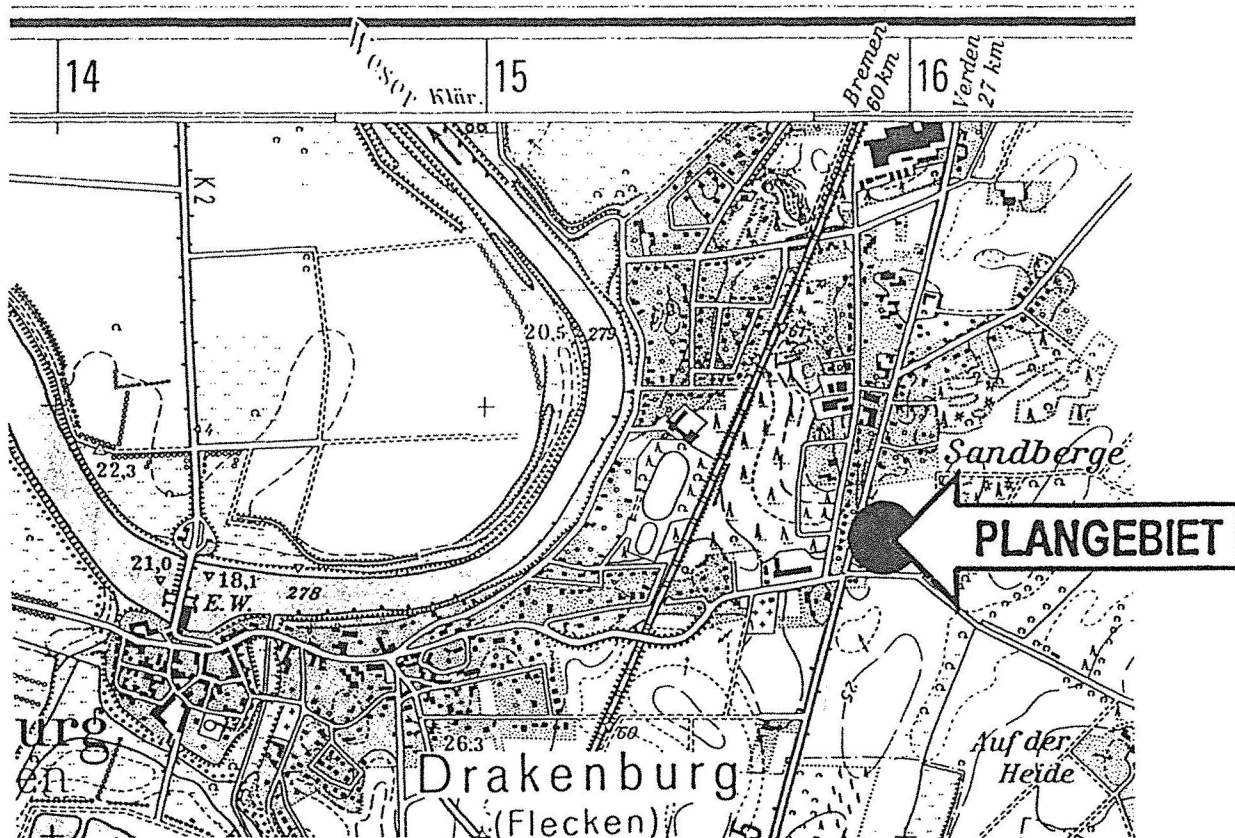


FLECKEN DRAKENBURG

# BEBAUUNGSPLAN

NR. 13

"VERDENER LANDSTRASSE"



# ABSCHRIFT

# Impressum

Auftraggeber : Flecken Drakenburg  
Wilhelmstr. 4  
31627 Rohrsen

Stand : Mai 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

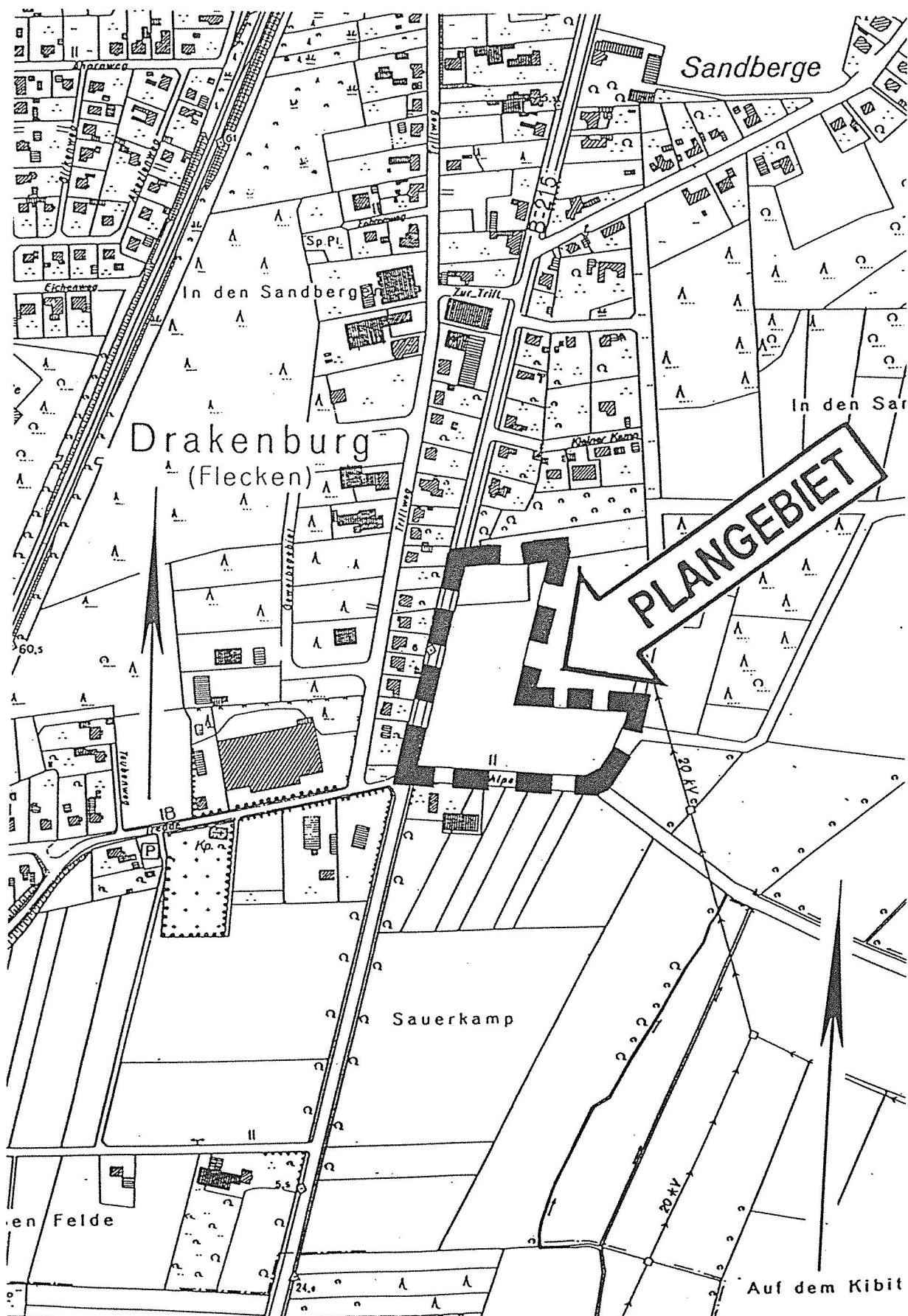
# RECHTSGRUNDLAGEN

- **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

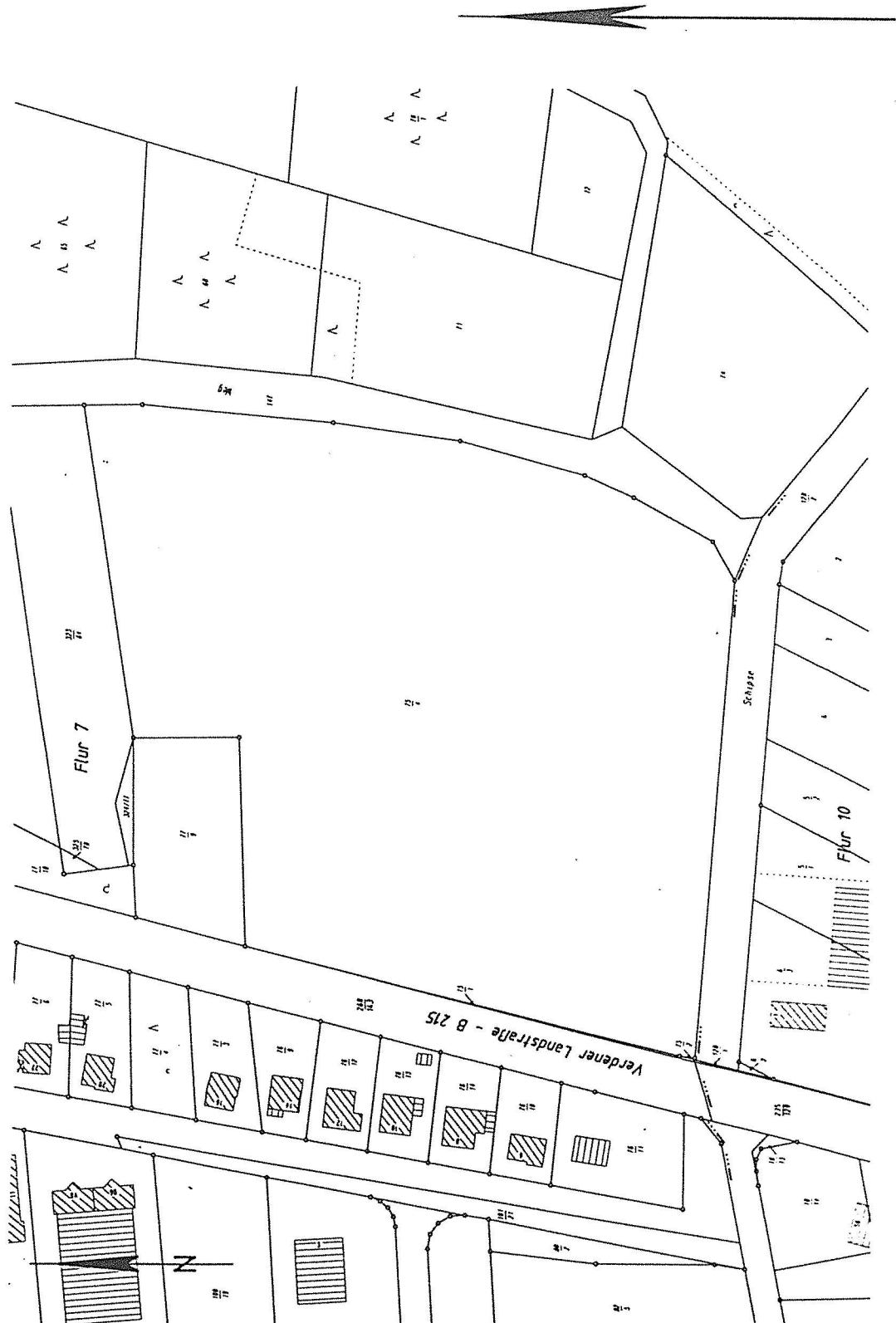
M.: 1 : 5000

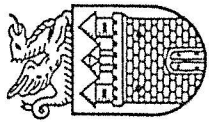




# LIEGENSCHAFTSKARTE

(VERKLEINERUNG)





# FLECKEN DRAKENBURG

BEBAUUNGSPLAN  
NR. 13  
"VERDENER  
LANDSTRASSE"

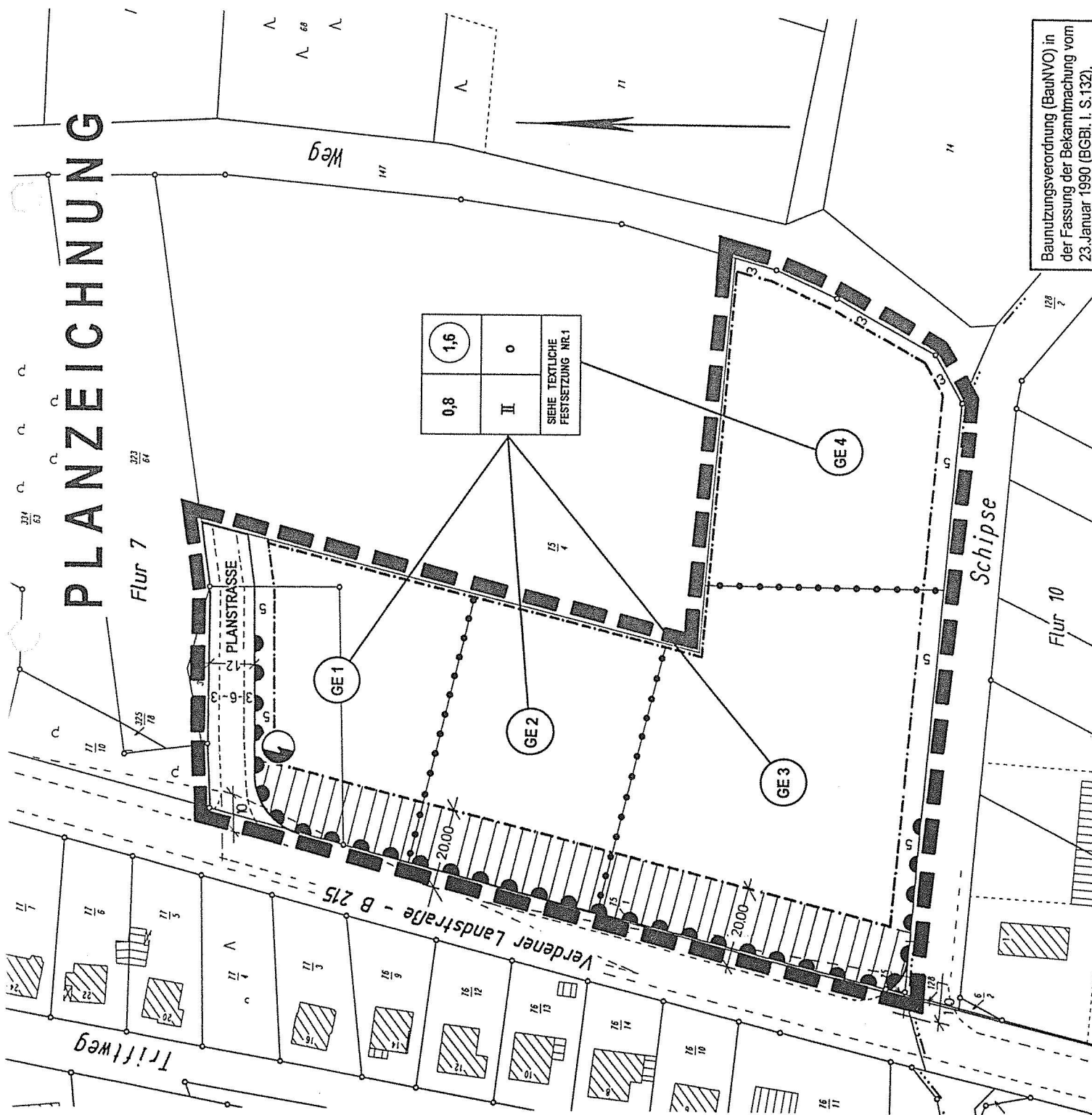
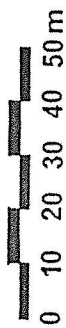
## PLANZEICHNUNG

MASSSTAB : 1 : 1000  
(IM ORIGINAL)

STAND : MAI 2001



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



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

# PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet  
(Textl. Festsetzung Nr. 1)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8

Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ)

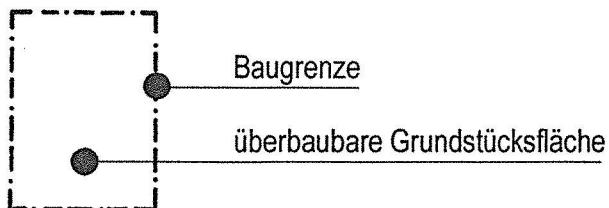
II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)


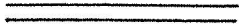

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o

offene Bauweise



### VERKEHRSFLÄCHEN

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinien
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



Transformatorstation

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



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



Bauverbotszone (s. nachr. Übernahme)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Gewerbegebiet § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO

In dem folgenden Gebiet dürfen nur Einrichtungen und Anlagen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten:

- GE 1: flächenbezogener Schallleistungspegel  $L_{wA}^{\text{tags}} = 57,5 \text{ dB(A) je m}^2$   
flächenbezogener Schallleistungspegel  $L_{wA}^{\text{nachts}} = 37,5 \text{ dB(A) je m}^2$
- GE 2: flächenbezogener Schallleistungspegel  $L_{wA}^{\text{tags}} = 60 \text{ dB(A) je m}^2$   
flächenbezogener Schallleistungspegel  $L_{wA}^{\text{nachts}} = 52,5 \text{ dB(A) je m}^2$
- GE 3: flächenbezogener Schallleistungspegel  $L_{wA}^{\text{tags}} = 60 \text{ dB(A) je m}^2$   
flächenbezogener Schallleistungspegel  $L_{wA}^{\text{nachts}} = 54,5 \text{ dB(A) je m}^2$
- GE 4: flächenbezogener Schallleistungspegel  $L_{wA}^{\text{tags}} = 57,5 \text{ dB(A) je m}^2$   
flächenbezogener Schallleistungspegel  $L_{wA}^{\text{nachts}} = 37,5 \text{ dB(A) je m}^2$

Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

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

- 2.1 Das innerhalb der Flächen des Gewerbegebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den privaten Gewerbegrundstücken vollständig zu versickern.  
Das zu versickernde Niederschlagswasser muss in begrünten Mulden über die belebte Bodenzone dem Grundwasser zugeführt werden. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.  
Die stellenweise geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist zu beachten.  
Gegebenenfalls sind die Versickerungsanlagen an tieferliegende wasserdurchlässige Schichten anzuschließen.  
Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde.
- 2.2 Das innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in flachen, begrünten Mulden innerhalb dieser Flächen über die belebte Bodenzone dem Grundwasser zuzuführen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.  
Die stellenweise geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist zu beachten.  
Gegebenenfalls sind die Versickerungsanlagen an tieferliegende wasserdurchlässige Schichten anzuschließen.  
Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde.

### 3. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind pro angefangene 800 m<sup>2</sup> Gewerbegrundstück ein großkroniger, einheimischer Laubbaum der folgenden Liste mindestens in den angegebenen Größen zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Großkronige, einheimische Laubbäume: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Walnuss (*Juglans regia*), Bergulme (*Ulmus glabra*) und Feldulme (*Ulmus carpinifolia*).

Pflanzgrößen: mindestens 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mindestens 12-14 cm.

## HINWEISE

### 1. Bodendenkmale § 13 NDSchG

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Die Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes werden beachtet.

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

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund dieses Bebauungsplanes sind spätestens in der dem Baubeginn innerhalb der Eingriffsfläche folgenden Pflanzperiode 2,05 ha des Flurstückes 18/1 der Flur 10 in der Gemarkung Drakenburg mit naturnahem, standortheimischem Laubwald aus folgenden Laubgehölzen aufzuforsten.

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>.

Die Pflanzfläche ist während der Anwuchsphase einzuzäunen. Der Wald ist dauerhaft zu erhalten.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Gewerbegebiet § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO

In dem folgenden Gebiet dürfen nur Einrichtungen und Anlagen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten:

- GE 1: flächenbezogener Schallleistungspegel  $L_{wA}^{\text{tags}} = 57,5 \text{ dB(A) je m}^2$   
flächenbezogener Schallleistungspegel  $L_{wA}^{\text{nachts}} = 37,5 \text{ dB(A) je m}^2$
- GE 2: flächenbezogener Schallleistungspegel  $L_{wA}^{\text{tags}} = 60 \text{ dB(A) je m}^2$   
flächenbezogener Schallleistungspegel  $L_{wA}^{\text{nachts}} = 52,5 \text{ dB(A) je m}^2$
- GE 3: flächenbezogener Schallleistungspegel  $L_{wA}^{\text{tags}} = 60 \text{ dB(A) je m}^2$   
flächenbezogener Schallleistungspegel  $L_{wA}^{\text{nachts}} = 54,5 \text{ dB(A) je m}^2$
- GE 4: flächenbezogener Schallleistungspegel  $L_{wA}^{\text{tags}} = 57,5 \text{ dB(A) je m}^2$   
flächenbezogener Schallleistungspegel  $L_{wA}^{\text{nachts}} = 37,5 \text{ dB(A) je m}^2$

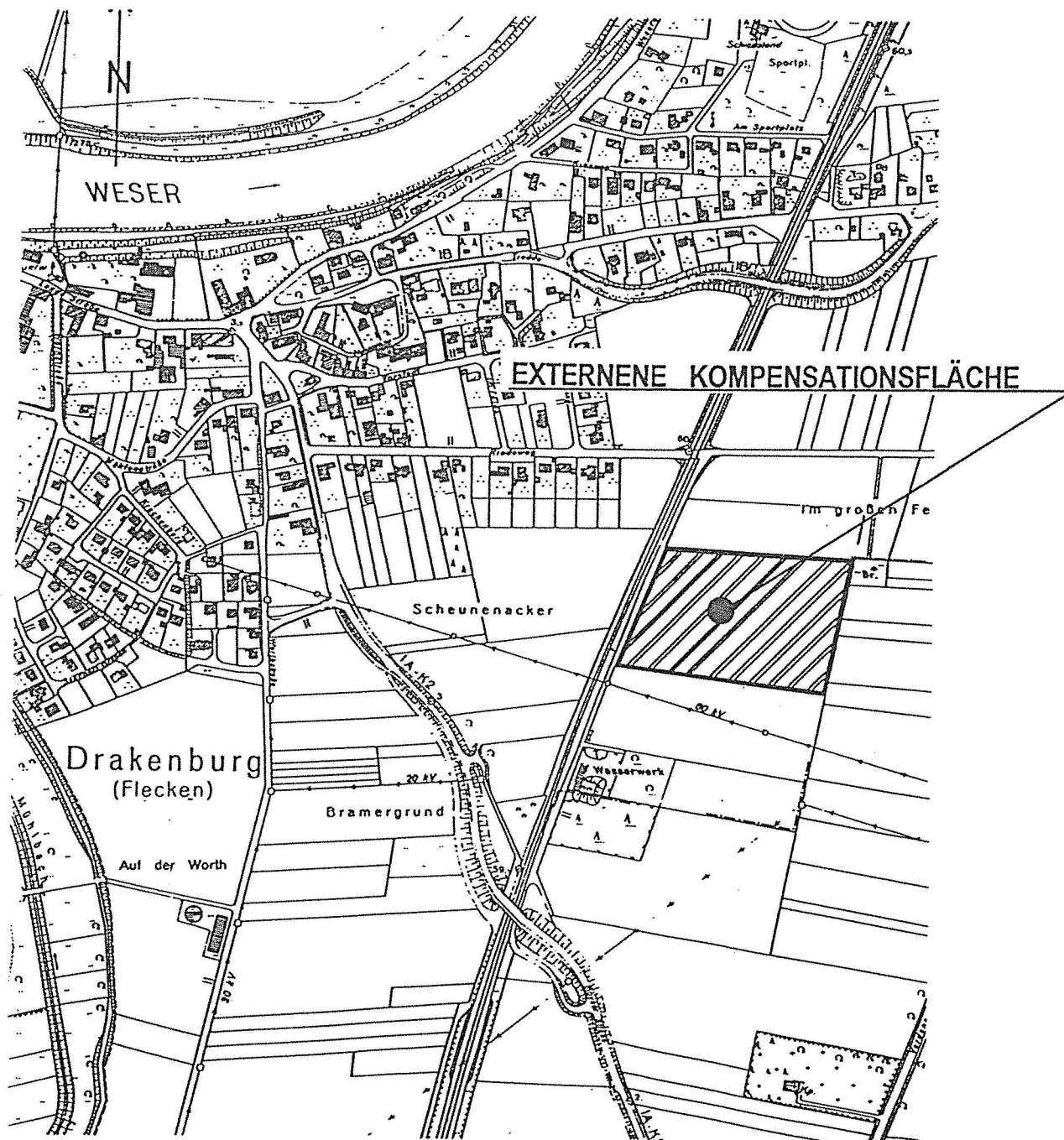
Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

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

- 2.1 Das innerhalb der Flächen des Gewerbegebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den privaten Gewerbegrundstücken vollständig zu versickern.  
Das zu versickernde Niederschlagswasser muss in begrünten Mulden über die belebte Bodenzone dem Grundwasser zugeführt werden. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.  
Die stellenweise geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist zu beachten.  
Gegebenenfalls sind die Versickerungsanlagen an tieferliegende wasserdurchlässige Schichten anzuschließen.  
Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde.
- 2.2 Das innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in flachen, begrünten Mulden innerhalb dieser Flächen über die belebte Bodenzone dem Grundwasser zuzuführen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.  
Die stellenweise geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist zu beachten.  
Gegebenenfalls sind die Versickerungsanlagen an tieferliegende wasserdurchlässige Schichten anzuschließen.  
Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde.

## LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATION

Gemarkung Flecken Drakenburg  
Flur 10, Flurstück 18/1





# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

## 1. Bauverbotszone § 9 Abs.6 BauGB

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Ausnahmen sind in Abstimmung mit dem Straßenbauamt zulässig.

## 2. Sichtfelder § 9 Abs.6 BauGB

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 zurück zu schneiden, 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 frei gehalten werden.

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

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

gez. Klussmeier

Bürgermeister

Siegel

gez. Meißner

Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss des **Fleckens Drakenburg** hat in seiner Sitzung am **19.02.2001** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.02.01 ortsüblich bekanntgemacht.

Rohrsen, den 10.07.2001

gez. Meißner

Gemeindedirektor

## PLANUNTERLAGE

Liegenschaftskarte

Az.: L-4-106/2001

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 **26.02.2001**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Vermessungs- und Katasterbehörde

Nienburg/Weser

- Katasteramt -

Nienburg, den 21.8.01

gez. Bütter

Unterschrift

## PLANVERFASSER

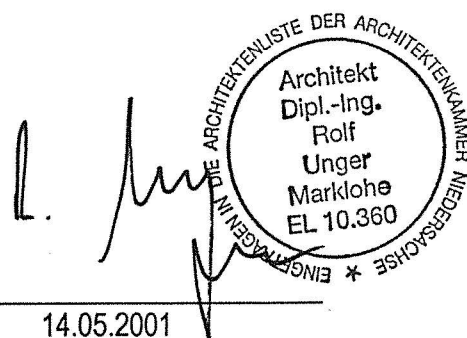
Die Begründung wurde ausgearbeitet vom

**planungsbüro**

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



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



14.05.2001

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Verwaltungsausschuss des **Fleckens Drakenburg** hat in seiner Sitzung am **21.05.2001** 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 **22.05.2001** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **30.05.2001 bis 02.07.2001** 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 Nr. 13 "VERDENER LANDSTRASSE" 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 1.8.01 im Amtsblatt Nr. 16 für den Regierungsbezirk Hannover rechtsverbindlich geworden. *Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan bekannt gemacht in Kraft getreten.*  
**Rohrsen, den 1.8.01**

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