

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359) i.V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.02.2004 (Nds. GVBl. S. 69) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Rat des Flecken Drakenburg diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Ravenswiede" bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden 1) textlichen Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.02.2003 als Satzung beschlossen.

Rohrsen, den 20.03.2006
(Siegel) gez. Timke gez. Meyer
(Timke) (Meyer)
Bürgermeister Gemeindefeldrat

VERFAHRENSVERMERKE
Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Drakenburg hat in seiner Sitzung am 15.11.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Rohrsen, den 21.03.2006
gez. Meyer
Gemeindefeldrat

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000
Flecken Drakenburg, Gemarkung Drakenburg, Flur 16
Geschäftsnachweis L4-63/2005

Vervielfältigung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichtelgene, wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nds. GVBl. 2003, S. 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.02.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Sulingen
Katasteramt Nienburg (Weser)

Nienburg, den 08.05.2006
gez. Meyer
Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 16 wurde ausgearbeitet vom Bauamt / Bauleitplanung des Landkreises Nienburg/Weser.

Nienburg / W., den 02.05.2005
gez. Hockemeyer
(Hockemeyer)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Drakenburg hat in seiner Sitzung am 17.05.2005 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 und der Begründung mit dem Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, wurden am 30.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 16 und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.08.2005 bis 12.09.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rohrsen, den 21.03.2006
gez. Meyer
Gemeindefeldrat

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Drakenburg hat den Bebauungsplan Nr. 16 nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.03.2006, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen.

Rohrsen, den 21.03.2006
gez. Meyer
Gemeindefeldrat

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.05.06 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 16 ist damit am 10.05.06 rechtsverbindlich geworden.

Rohrsen, den 11.05.2006
gez. Meyer
Gemeindefeldrat

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 16 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht 1) geltend gemacht worden.

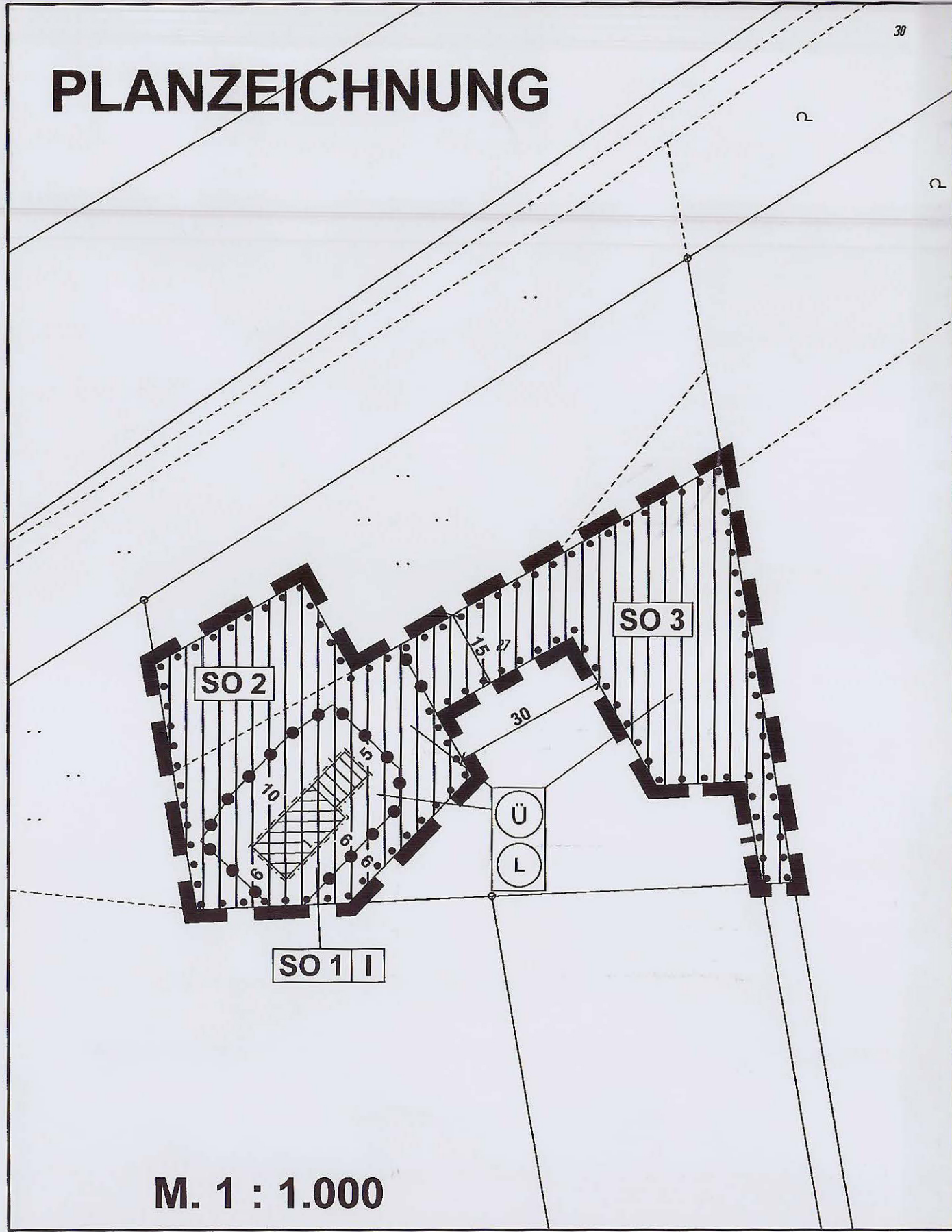
Rohrsen, den 15.05.2008
gez. Müller
Gemeindefeldrat

1) Nichtzutreffendes streichen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BaunVO 1990)
Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

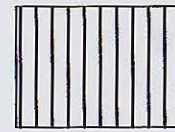
PLANZEICHNUNG




M. 1 : 1.000


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

 Sondergebiete 1 - 3 (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung:
Rad - / Bootswandererstation mit Gaststätte und Pensionsbetrieb

 Sondergebiet 2


Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, i.V. mit § 16 BauNVO)

 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: I (§ 20 BauNVO)


Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

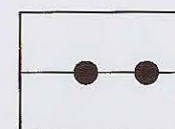
 Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

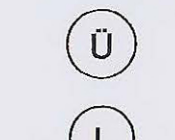
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen


Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ravenswiede"

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahme

 Gesetzliches Überschwemmungsgebiet der Weser

 Landschaftsschutzgebiet (LSG NI 53 Wesermarsch)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB)

- § 1 Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen im Sondergebiet SO 1 darf eine Grundfläche von maximal 240qm mit Haupt- und Nebengebäuden bebaut oder versiegelt werden.
- § 2 Auf den nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Sondergebietes SO 1 darf eine Fläche von maximal 320qm als Außenterrasse befestigt werden. Die gesamte Fläche ist in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Betonrasensteine, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterterrassen etc.) auszuführen.
- § 3 Im Plangebiet (Sondergebiete SO 1, 2 und 3) ist die Errichtung von Garagen, Carports, Gartenhäusern und anderen gebäudeähnlichen Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- § 4 Im Plangebiet (Sondergebiete SO 1, 2 und 3) dürfen Zufahrten, Stellplätze sowie eine Wendeanlage bis zu einer Gesamtfläche von max. 1150qm angelegt werden. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Betonrasensteine, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterterrassen etc.) auszuführen.
- § 5 Im Sondergebiet SO 3 ist eine Wendemöglichkeit (Wendeschleife bzw. Wendeplatz) anzulegen. Sie ist in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Betonrasensteine, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterterrassen etc.) auszuführen.
- § 6 Versickerung des Oberflächenwassers (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):
Das innerhalb der Flächen des Plangebietes abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken vollständig zu versickern. Die Versickerung muss flächenhaft durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen und -mulden müssen begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.
- § 7 Sicherung des Hochwasserabflusses
Veränderungen des Abflussprofils im Bereich des Überschwemmungsgebietes (z.B. Aufschüttungen) sind nicht zulässig.
In der hochwasserreichen Zeit (1.10. bis 30.4.) sind alle abflussbehindernden und abschwemmenden Teile aus dem Überschwemmungsgebiet zu entfernen.
- § 8 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Die Vegetationsbestände im Plangebiet sind ab einem Stammdurchmesser von 20cm, gemessen in einer Höhe von 1m über dem Boden in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.
Über die vorgenannte Festsetzung hinaus gilt für alle Gehölze der Erlaubnisvorbehalt gemäß § 3 Abs.1f) LSG-Verordnung LSG NI 53 Wesermarsch (Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover vom 23.8.1978 Nr. 15 S.417).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT FÜR GESTALTUNG (gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 56 NBauO)

- 1 Zulässig sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer.
Hauptgebäude müssen eine Dachneigung von mind. 30 Grad haben.
Nebengebäude müssen eine Dachneigung von mind. 25 Grad haben.

HINWEISE

- 1 Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral über eine Kleinkläranlage auf dem Grundstück.
- 2 Für die Versickerung des Oberflächenwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 NWG erforderlich. Werden mit dem auf dem Grundstück befindlichen Brunnen mehr als 10 cbm Wasser pro Tag gefördert, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- 3 LSG-Verordnung zum LSG NI 53 "Wesermarsch": Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG NI 53 "Wesermarsch". Bei der Entwicklung des Sondergebietes Freizeit und Erholung sind die Inhalte der LSG-Verordnung (Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover vom 23.8.1978 Nr. 15 S.417) zu beachten.
- 4 Mit Denkmalfunden ist zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des NDSchG sind zu beachten.
- 5 Bauliche Veränderung bedürfen einer Genehmigung nach § 93 NWG.
Bauliche Erweiterungen des Gebäudebestandes sind aufgrund der Lage im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Weser nicht möglich bzw. nicht genehmigungsfähig.
- 6 Externe Kompensation:
Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch eine Zahlung in den Kompensationspool "Nienburger Wesertal" des LK Nienburg ausgeglichen. Dies wird vor dem Satzungsbeschluss über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Landkreis Nienburg/Weser geregelt.

Bauphasen: Erweiterung der baulichen Nutzung gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes
Zahlung wird fällig bei Umsetzung der baulichen Maßnahmen:

Bauphase 1: Erweiterung der Terrassenbereiche für die Außengastronomie
(geschätzter Flächenbedarf 100 m²)
zur Gewährleistung der LSG-Verordnung (kein Parken an Wegerändern) wird die Herstellung von Stellplätzen und eine Erweiterung der privaten Wegeflächen erforderlich
(geschätzter Flächenbedarf 350 m²)
Bedarf Werteeinheiten bzw. Ausgleichsfläche = 675 m²
Bauphase 2: Herstellung von weiteren 10 Stellplätzen (Flächenbedarf ca. 150 m²)
Bedarf Werteeinheiten bzw. Ausgleichsfläche = 225 m²

Betriebsphase I: Radwanderergastronomie, Nutzung in der Sommersaison (März - Oktober) Zahlung wird fällig bei Eröffnung der Gastronomie. Bei Öffnungszeiten lediglich in der Fahrradsaison (März bis Oktober) erfolgt eine Abwertung der Freiflächen durch die Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft (Lärm, Unruhe etc.) um 0,1 Werteeinheiten
• saisonale Nutzung des Privatgrundstücks Ravenswiede und der Wiesenstreifen entlang der Weser als Freiflächen der Radwanderergastronomie.
Bedarf Werteeinheiten bzw. Ausgleichsfläche = 1075 m²

Betriebsphase II: Radwanderergastronomie, ganzjährige Nutzung
Zahlung wird fällig bei Erweiterung der Betriebszeiten auf ganzjährige Nutzung
Bei ganzjährigen Öffnungszeiten erfolgt eine Abwertung der Freiflächen durch die Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft (Lärm, Unruhe etc.) um 0,2 Werteeinheiten
• ganzjährige Nutzung des Privatgrundstücks Ravenswiede und der Wiesenstreifen entlang der Weser als Freiflächen der Radwanderergastronomie
Bedarf Werteeinheiten bzw. Ausgleichsfläche = 1075 m²

Betriebsphase III: Inanspruchnahme der Brachfläche für Freiraumnutzungen
Bei Inanspruchnahme der Brachfläche erfolgt eine Abwertung dieser Freiflächen durch die Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft (Lärm, Unruhe etc.) um 0,2 Werteeinheiten
• Nutzung der Brachfläche für Freizeitzwecke
Bedarf Werteeinheiten bzw. Ausgleichsfläche = 670 m²

Zusammenfassung:

	Bau- bzw. Betriebsphasen	Werteeinheiten bzw. Flächenbedarf
1	Bauphase 1 – Terrassen, Zufahrt Stellplätze	675
2	Bauphase 2 – 10 weitere Stellplätze	225
3	Betriebsphase I – Saison Privatgrundstück	1.075
4	Betriebsphase II – Ganzjahresbetrieb	1.075
5	Betriebsphase III – Erweiterung Außengelände	670
	Gesamt	3.720

Für die ersten Stufen der Entwicklung der Fläche (Zeile 1 und 3) sind 1.750 Werteeinheiten bzw. m².

- Der maximale Flächenbedarf für externe Kompensation bei Entwicklung der Radwanderergastronomie als Saisonbetrieb (Zeile 1, 2, 3 und 5) beträgt 2.645 Werteeinheiten bzw. m².
- Der maximale Flächenbedarf für externe Kompensation bei Entwicklung der Radwanderergastronomie als Ganzjahresbetrieb (Zeile 1 bis 5) beträgt 3.720 Werteeinheiten bzw. m².

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-umstehende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/Ausfertigung beglaubigten/enthaltenen Abschrift/Ablichtung des/des Bebauungsplanes
Nr. 16 "Ravenswiede"
(genauer Bezeichnung des Schriftstückes)
übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei
(Behörde)
erteilt.



Rohrsen, den 06.06.06

i.H. Endurte

Landkreis Nienburg / Weser

FLECKEN DRAKENBURG

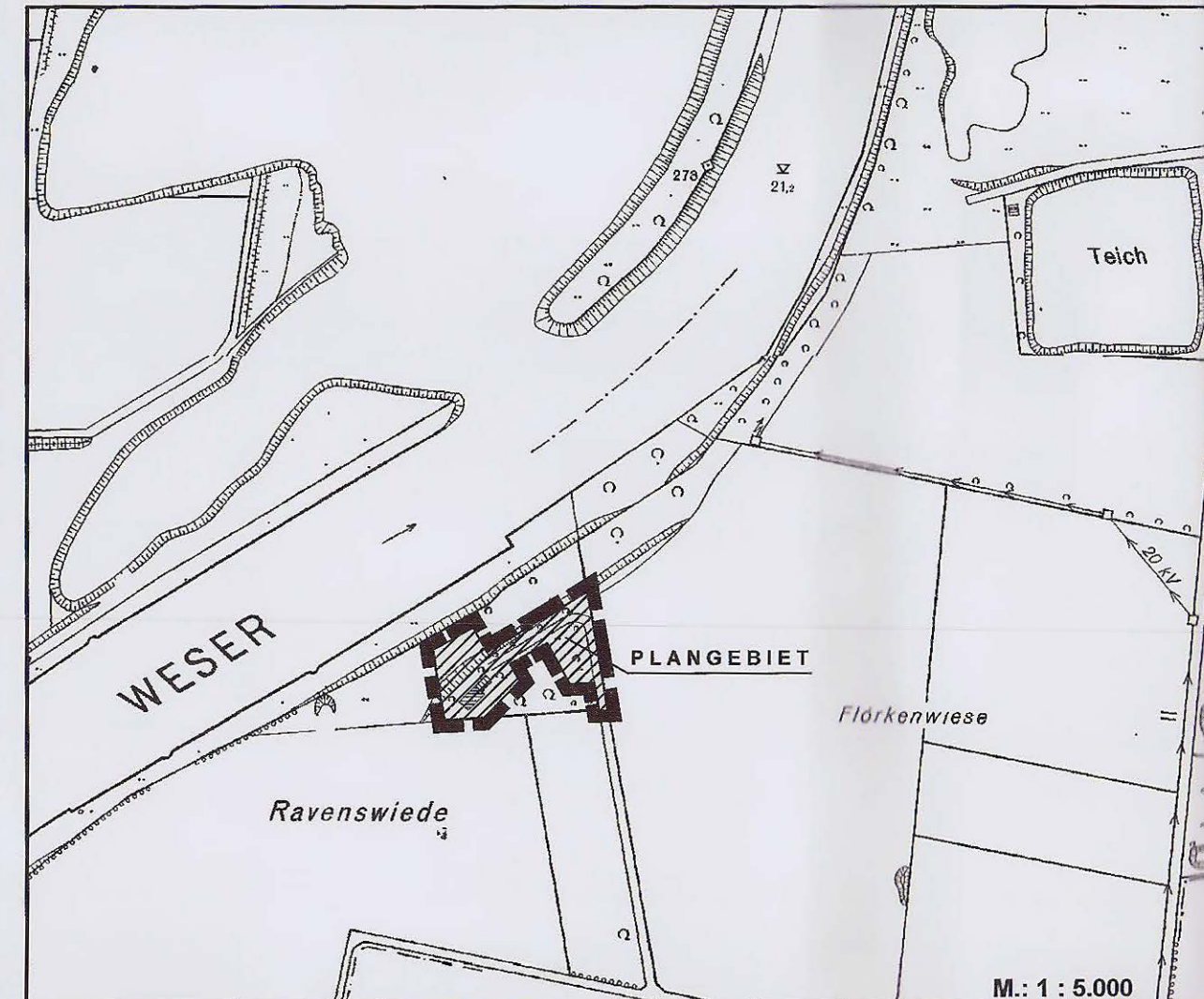
Samtgemeinde Heemsen

BEBAUUNGSPLAN NR. 16

" RAVENSWIEDE "

- mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung -

ZWEITSCHRIFT



PLANVERFASSER:
LANDKREIS NIENBURG / WESER
Der Landrat
Bauamt / Bauleitplanung

BEARBEITUNG: F. HERRMANN
U. HOCKEMEYER
GEZEICHNET: A. WITTE

STAND: 20. 03. 2006

