



FLECKEN DRAKENBURG

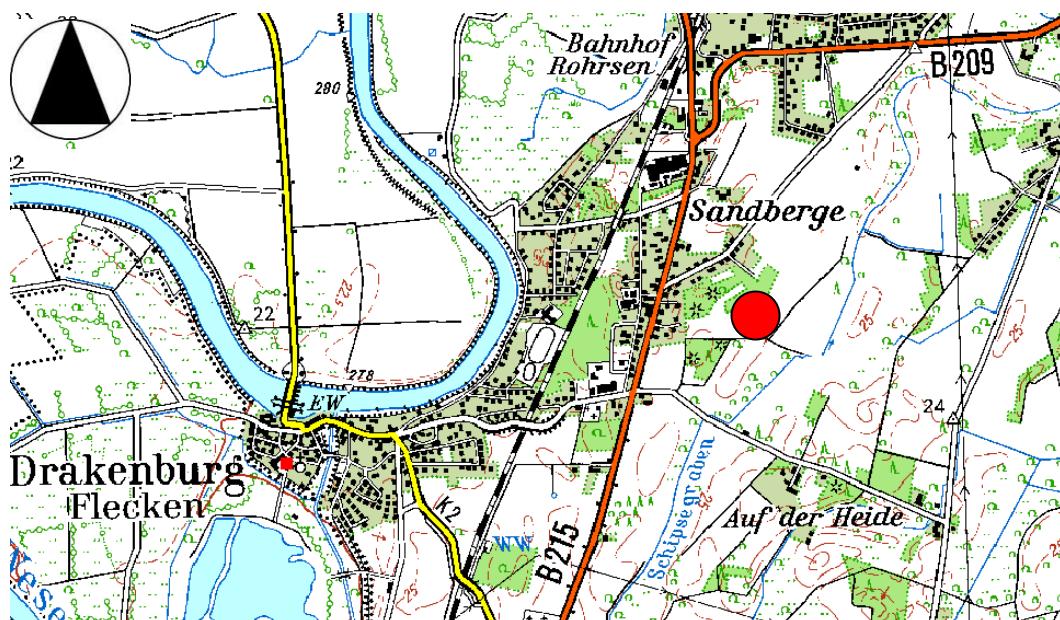
SAMTGEMEINDE HEEMSEN
LANDKREIS NIENBURG / WESER

B E B A U U N G S P L A N

Nr. 22

„Am Wald“

— Verfahren gemäß § 13 b BauGB —



ABSCHRIFT

Impressum

Auftraggeber:

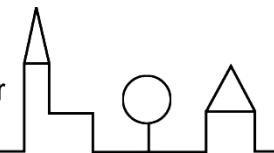
FS – Sparkasse
Projektgemeinschaft
Goetheplatz 4
31582 Nienburg/W

Stand : August 2019

Bearbeitung:

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

wechselweg 5 / 31608 marklohe
tel. 05021/911211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de



rolf unger
dipl. – ing.
architekt

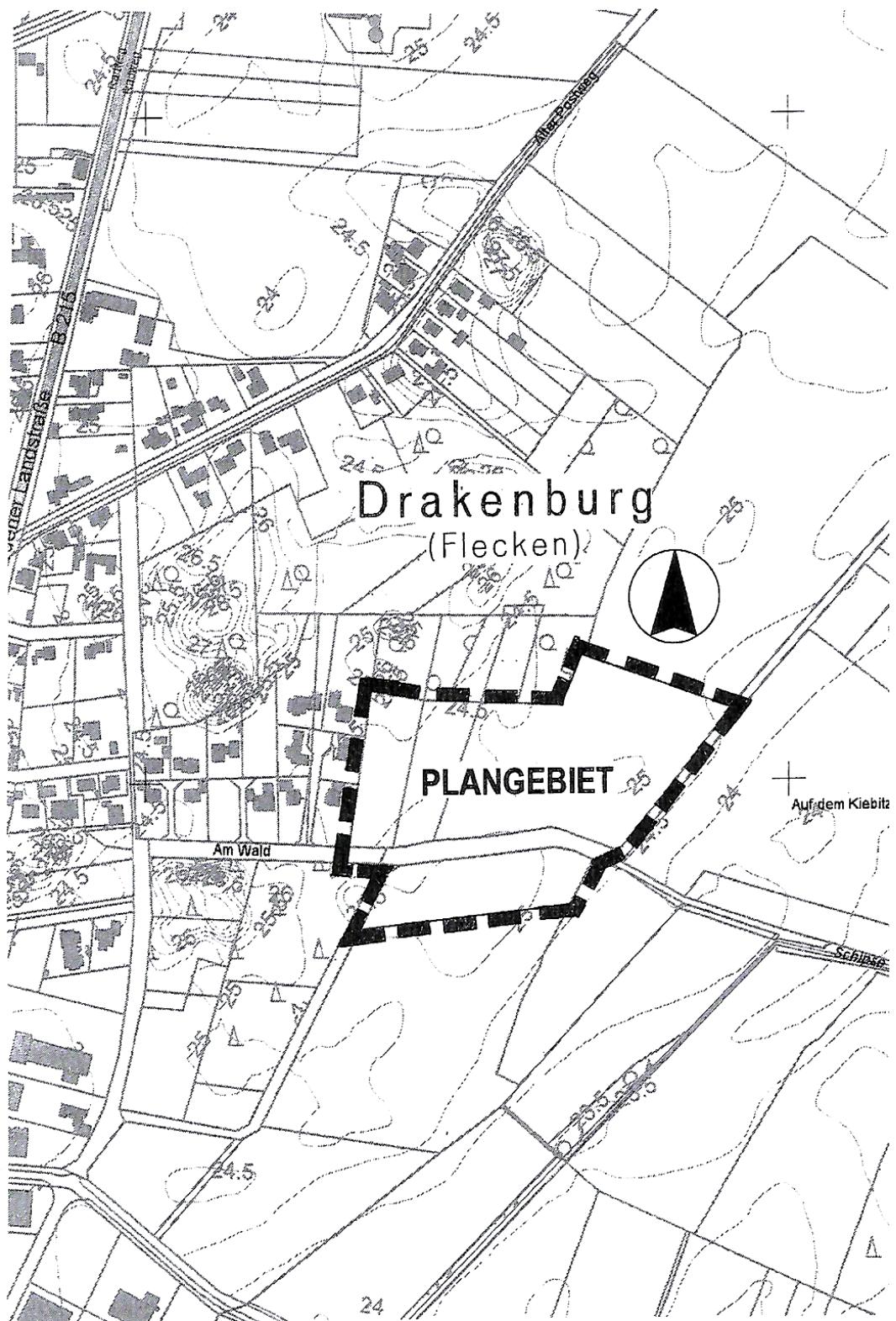
Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtge-
meindeverwaltung Heemsen

RECHTSGRUNDLAGEN

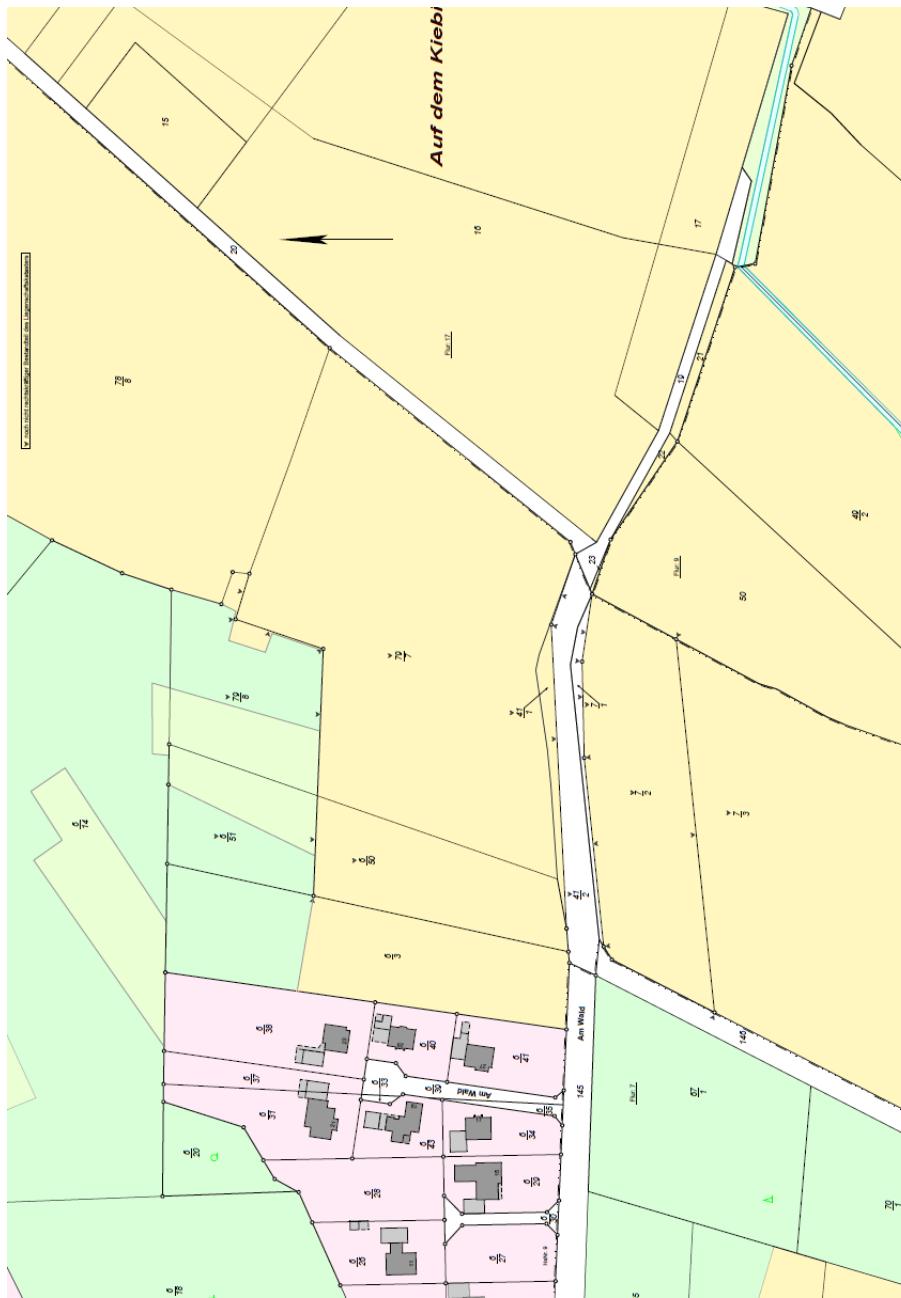
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE



PLANUNTERLAGE (Verkleinerung)



PLANZEICHNUNG

**Im Original Maßstab:
1 : 1.000**

Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen der Satzung gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. IS.3786),



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

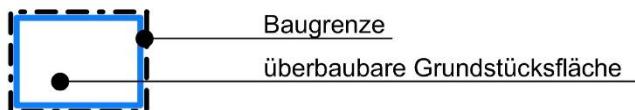
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

TH = 6m max. Höhe der Traufe

FH = 10m max. Höhe des Firstes

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O offene Bauweise



VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Straßenverkehrsfläche



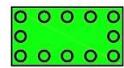
private Straßenverkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSAANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENT-SORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN



Trafostation

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



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



Erhaltung Bäume



Anpflanzen Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans



Höhenbezugspunkt für die max. Gebäudehöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 u. 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs.6 BauNVO i.V.m. mit § 4 BauNVO ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetrieb
5. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 6,00 m und die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf 10,00 m begrenzt. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen.

Als Bezugsebene für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3. Ausschluss von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

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

Das innerhalb der Flächen des Plangebietes anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken sowie im Straßenseitenraum über Rigolen in der Privatstraße vollständig zu versickern. Die Versickerung von Fahrwegen oder Hofflächen hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Die Versickerungsflächen und –mulden sind zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1. Die 5 m breiten festgesetzten Pflanzstreifen sind mit einer dreireihigen freiwachsenden Hecke/Strauchsau Wald (Mindestbreite 5m) 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.

2. Die im östlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Einzelpflanzmaßnahmen sind mit einer Baumreihe (Bäume I. oder II. Ordnung der Liste 1 zu bepflanzen, Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 12-14 cm) mit einem Abstand von max. 15m.

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen ist spätestens in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) umzusetzen.

6. Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Der vorhandene Eichenbaumbestand im Bereich der Gemeindestraße „Am Wald“ ist zu erhalten und bei Ausfall gleichartig und gleichwertig so zu ersetzen.

Bei den Bauarbeiten sind die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen' und der RAS LG4 'Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen' zu beachten.

Liste Nr. 1: Standortheimische Gehölze

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

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
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

7. Artenschutz

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

7.1 Artenschutzrechtliche Bestimmungen auf der Umsetzungsebene

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Satzung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

7.2 Baufeldherrichtung

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen von § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen / in den betroffenen Gehölzen / Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Flecken Drakenburg ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

7.3 Sichtkontrolle vor Beginn der Arbeiten

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und / oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuziehen. Ggf. werden vorgezogenen Ausgleichs-, Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

7.4 Außenbeleuchtung (Insektenenschutz)

Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen bleiben die ökologischen Funktionen in Bezug auf die lokalen Populationen der vorkommenden Arten erhalten.

HINWEISE

1. Ablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstände zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Nienburg/W. zu benachrichtigen.

2. Bodendenkmalschutz

Aus Sicht der Bodendenkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass konkrete archäologische Kulturdenkmale nach dem derzeitigen Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt sind. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebungen nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722 / 9566-15 oder Email: lau@schaumbergerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Vorschriften/ DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften bzw. DIN-Normen liegen bei der Gemeinde zur Einsicht vor.

4. Kompensationsflächen für die Feldlerche

Als Fläche für die artenschutzrechtlich erforderlichen vorgezogenen CEF-Maßnahmen für die Feldlerche werden Teilbereiche (jeweils 1.000 m²) der folgenden Flurstücke

- Flurstück 327 der Flur 7 der Gemarkung Erichshagen, Gesamtgröße 19.374 m²
- Flurstück 56, Flur 10 der Gemarkung Erichshagen, Gesamtgröße 14.729 m²

zur Verfügung gestellt.

Auf jedem Flurstück ist ein 10 m breiter Streifen auf einer Länge von mindestens 100 m (1.000 m²) abzugrenzen und als Brache zu bewirtschaften. Die Lage der vorgezogenen CEF-Maßnahmenflächen ergeben sich aus den anliegenden Karten.

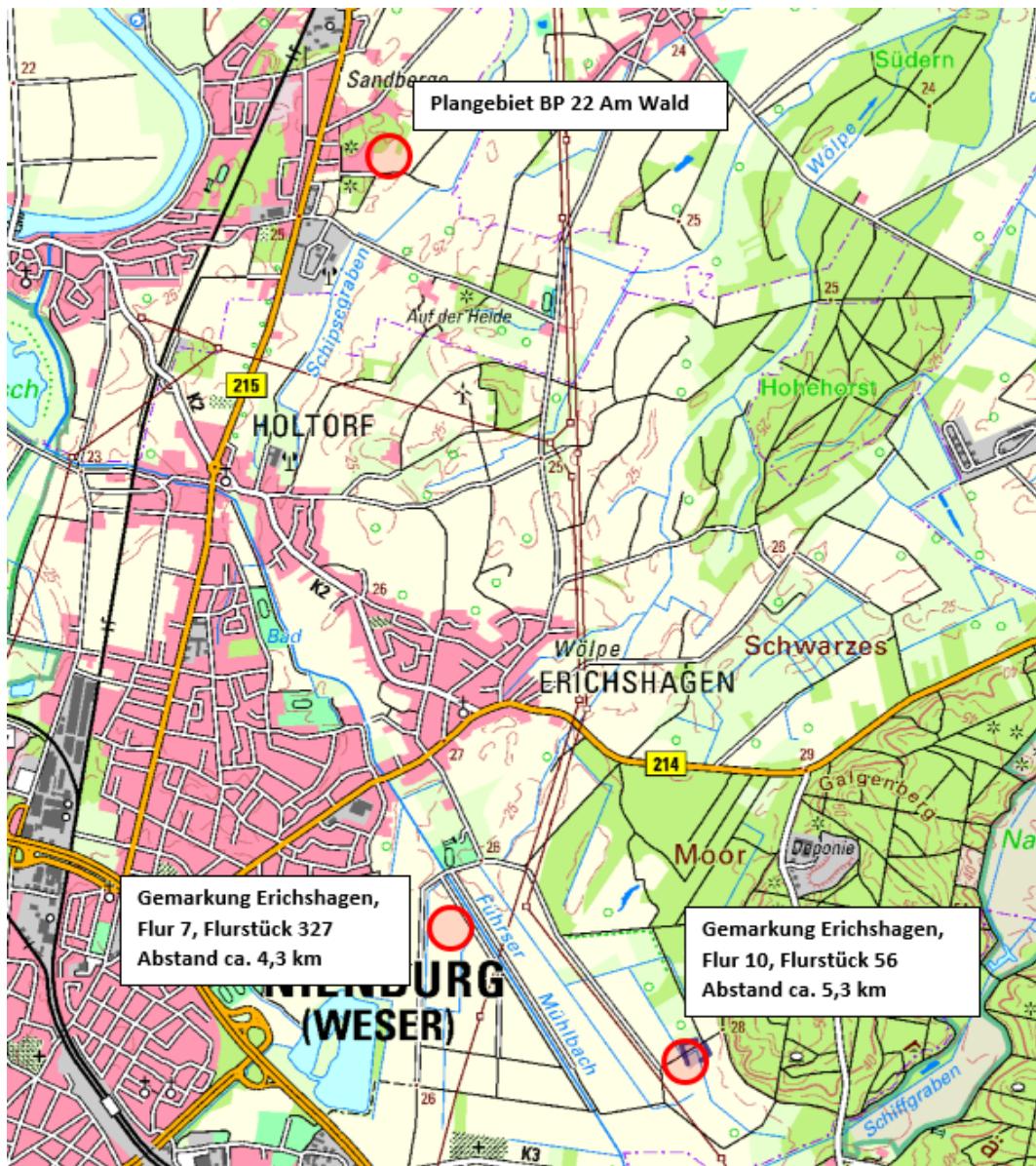
- Die Streifen müssen einen Abstand von mindestens 30m zu angrenzenden Straßen- und Wegeflächen einhalten.
- Die Streifen sind als Brache liegenzulassen bzw. einzusäen. Es sind Saatmischungen für Säume in der freien Landschaft, z.B. Göttinger Mischung zu verwenden. Bei Vergrasung sind auflockernde Maßnahmen erforderlich, um heterogene Strukturen zu erhalten.
- Jährlich ist ein Drittel der Brachflächen umzubrechen, so dass 1-,2- und 3-jährige Sukzessionsstadien zusammen vorkommen und Gehölzentwicklung unterbunden wird.

- Grubbern oder flaches Pflügen ist zulässig in der Zeit zwischen dem 20.09. bis 28.02. insbesondere bei zu dichtem/hohem Aufwuchs. Aufgrund der möglichen späten Bruten der Feldlerche darf ein Grubbern im Herbst nicht vor dem 20.09. erfolgen.
- Die Umsetzung der Maßnahme ist dauerhaft zu gewährleisten. Die dauerhafte Umsetzung der Maßnahme ist durch geeignete Nachweise zu dokumentieren.

Umsetzungszeitpunkt: die Umsetzung der Maßnahme muss spätestens zeitgleich zum Baubeginn im Plangebiet erfolgen. Erfolgt der Baubeginn im Herbst, müssen die Flächen als Stoppelbrache zur Verfügung stehen.

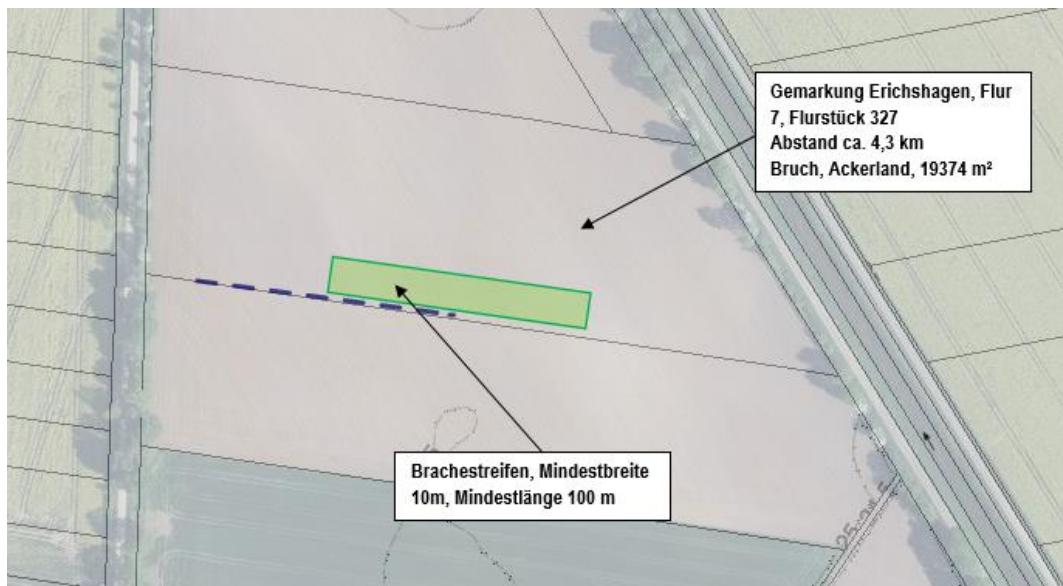
Gewährleistung: Mit der Eintragung einer Baulast zugunsten des Landkreises Nienburg/Weser wird die Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten orientierten Bewirtschaftung und Pflege nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 22 "Am Wald" auf den genannten Flurstücken gewährleistet.

Sicherung: Die Sicherung der artenschutzfachlichen Kompensation für diesen Bebauungsplan wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und dem Flecken Drakenburg abschließend geregelt.

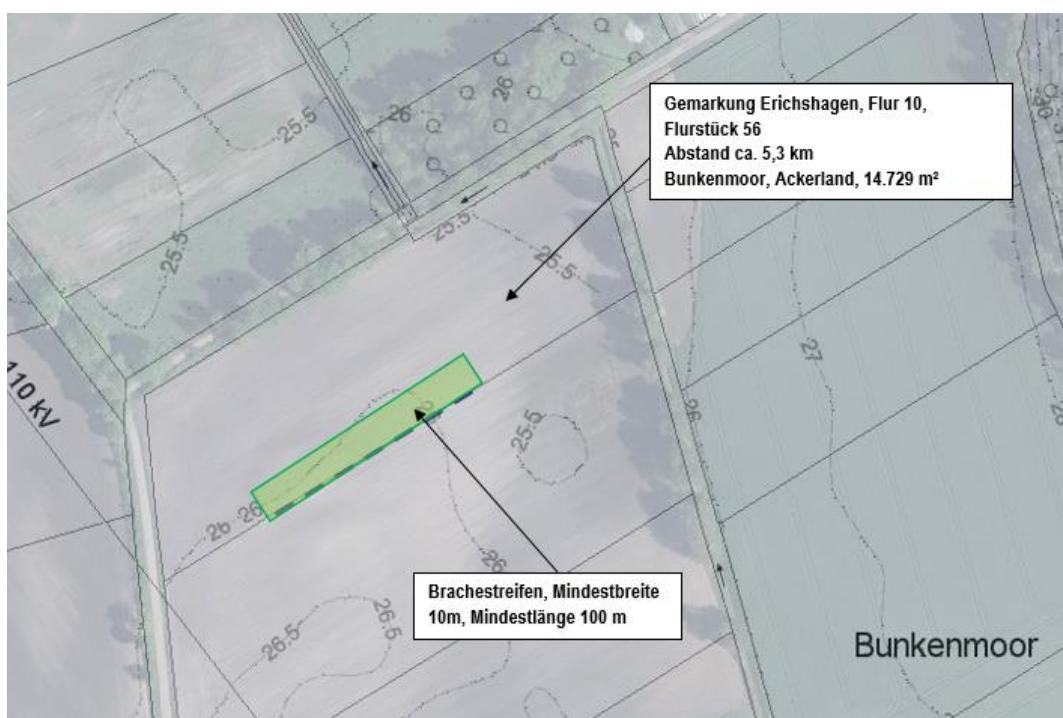


Lage der Kompensationsflächen

Bei Einhaltung des Mindestabstandes von 100 m vom Wald und von angrenzenden Straßen ist die Lage der Brachestreifen auf dem Flurstück frei wählbar.



Lage der Maßnahmenflächen auf dem Flurstück 327, Beispiel



Lage der Maßnahmenflächen auf dem Flurstück 56, Beispiel

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweiligen aktuellen Fassungen hat der Rat des Flecken Drakenburg in seiner Sitzung am 02.09.2019 den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Begründung beschlossen.

Rohrsen, den 03.09.2019

gez. Paczkowski
Bürgermeisterin

Siegel

gez. Koop
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Drakenburg hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Wald“ beschlossen.

Rohrsen, den 03.09.2019

gez. Koop
Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde Flecken Drakenburg - Gemarkung Drakenburg – Flur 8
Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.05.2019).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.
(§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerM-G)
vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5)

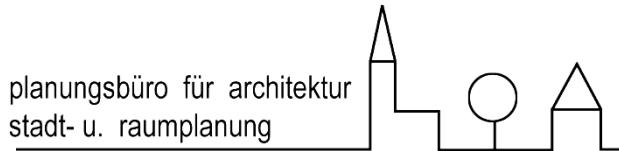
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nienburg, den 04.09.2019

gez. Kaupmann
ÖbVI Stephan Kaupmann, Nienburg

PLANVERFASSER



planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung
wechselweg 5 / 31608 marklohe
tel. 05021/911211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger
dipl. – ing.
architekt



Marklohe, den 19.08.2019

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Drakenburg hat am 25.06.2019 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 27.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 09.07.2019 bis einschließlich 09.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rohrsen, den 03.09.2019

gez. Koop
Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 27.06.2019 bis 09.08.2019 stattgefunden.

Rohrsen, den 03.09.2019

gez. Koop
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat des Flecken Drakenburg hat den Bebauungsplan nach Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rohrsen, den 03.09.2019

gez. Koop
Gemeindedirektor

IN-KRAFT-TREten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Wald“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.09.2019 rechtsverbindlich geworden.

Rohrsen, den 12.09.2019

gez. Koop
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

Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Rohrsen, den

Gemeindedirektor