



GEMEINDE HASSBERGEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 9 " KLEINES BARKESCH "



PRÄMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

(mit örtlicher Bauvorschrift)
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hassbergen diesen Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rohrsen, den 14.12.2004
gez. Schmiedele Bürgermeister
gez. Meyer Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hassbergen hat in seiner Sitzung am 02.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Rohrsen, den 15.12.2004
gez. Meyer Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Gemarkung Hassbergen, Flur 9
Die Planzeichnung umfasst den Stadtteil des Untergemeindebereichs und stellt ein städtebauliches Instrument dar, das die städtebauliche Entwicklung des Gebietes steuert. Die Planzeichnung ist in der Gemarkung Hassbergen, Flur 9, dargestellt. Die Planzeichnung ist in der Gemarkung Hassbergen, Flur 9, dargestellt. Die Planzeichnung ist in der Gemarkung Hassbergen, Flur 9, dargestellt.

gez. Meyer Gemeindedirektor
Architekt Dipl.-Ing. Prof. Unger Marklohe

PLANVERFASSER
planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung
Wacholderweg 13 / 31608 Marklohe
Tel. 0502/911211
Fax 0502/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hassbergen hat in seiner Sitzung am 13.09.2004 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 15.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.09.2004 bis 26.10.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rohrsen, den 15.12.2004
gez. Meyer Gemeindedirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hassbergen hat in seiner Sitzung am 13.09.2004 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.09.2004 bis 26.10.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rohrsen, den 15.12.2004
gez. Meyer Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hassbergen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rohrsen, den 15.12.2004
gez. Meyer Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.02.2005 rechtsverbindlich geworden.
Rohrsen, den 21.02.2005
gez. Meyer Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Rohrsen, den 16. Okt. 2007
gez. Meyer Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Rohrsen, den 16.10.2007
gez. Meyer Gemeindedirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

• Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359)

• 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. 56)

• Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89)

• Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382)

In der jeweils gültigen Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 215 vorbelastet; sodass baulicher Schallschutz wie folgt erforderlich ist.

- 1.1. An allen der Bundesstraße B 215 zugewandten und um bis zu 90° abgewinkelten Fronten von Gebäuden, Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen. Auf den der B 215 abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämpfender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten sicherzustellen.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone dürfen nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der Bundesstraße B 215 unterliegen, es sei denn, sie werden durch bauliche Maßnahmen (z.B. mindestens 3m hohe massive Wand oder vergleichbares) vor den Einwirkungen infolge Verkehrslärm durch die Bundesstraße abgeschirmt.

- 1.2. An allen der Bundesstraße B 215 zugewandten und um bis zu 90° abgewinkelten Fronten von Gebäuden, Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen. Für die der B 215 abgewandten Gebäudefronten sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämpfender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten sicherzustellen

2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf den mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Bereichen entlang der Bundesstraße 215 ist spätestens in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) eine Bepflanzung mit Gehölzen (empfohlen werden Arten der Pflanzenliste 2) vorzunehmen.

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m. 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.

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. 5 m breite Zufahrt zulässig.

4 Höhe des Erdgeschossfußbodens § 9 Abs.2 BauGB

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) darf die Höhe von max. 0,50 m 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.

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

Wohngebiet
Das innerhalb der Flächen des Plangebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist vollständig zu versickern. Die Versickerung muss flächenhaft und über 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.

Straßenraum
Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist im Wegeseitenraum über Mulden zu verrieseln bzw. in die öffentliche Grünfläche (Pflanzfläche) abzuleiten. Die Vorflut für den Notüberlauf ist der Regenwasserkanal in der B 215. Die Entsorgung von Niederschlagswasser in den Untergrund bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nienburg/W. zu beantragen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. 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 zurückzuschneiden, 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 freigehalten werden.

2. Richtfunktrasse

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG.. Die Breite des Schutzbereiches beträgt 200,00 m, d.h. jeweils maximal 100,00 m von der Richtfunkachse nach beiden Seiten. Die maximale Bauhöhe beträgt 60,00 m über NN. (Deutsche Telekom AG, T-Com, 26119 Oldenburg).

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

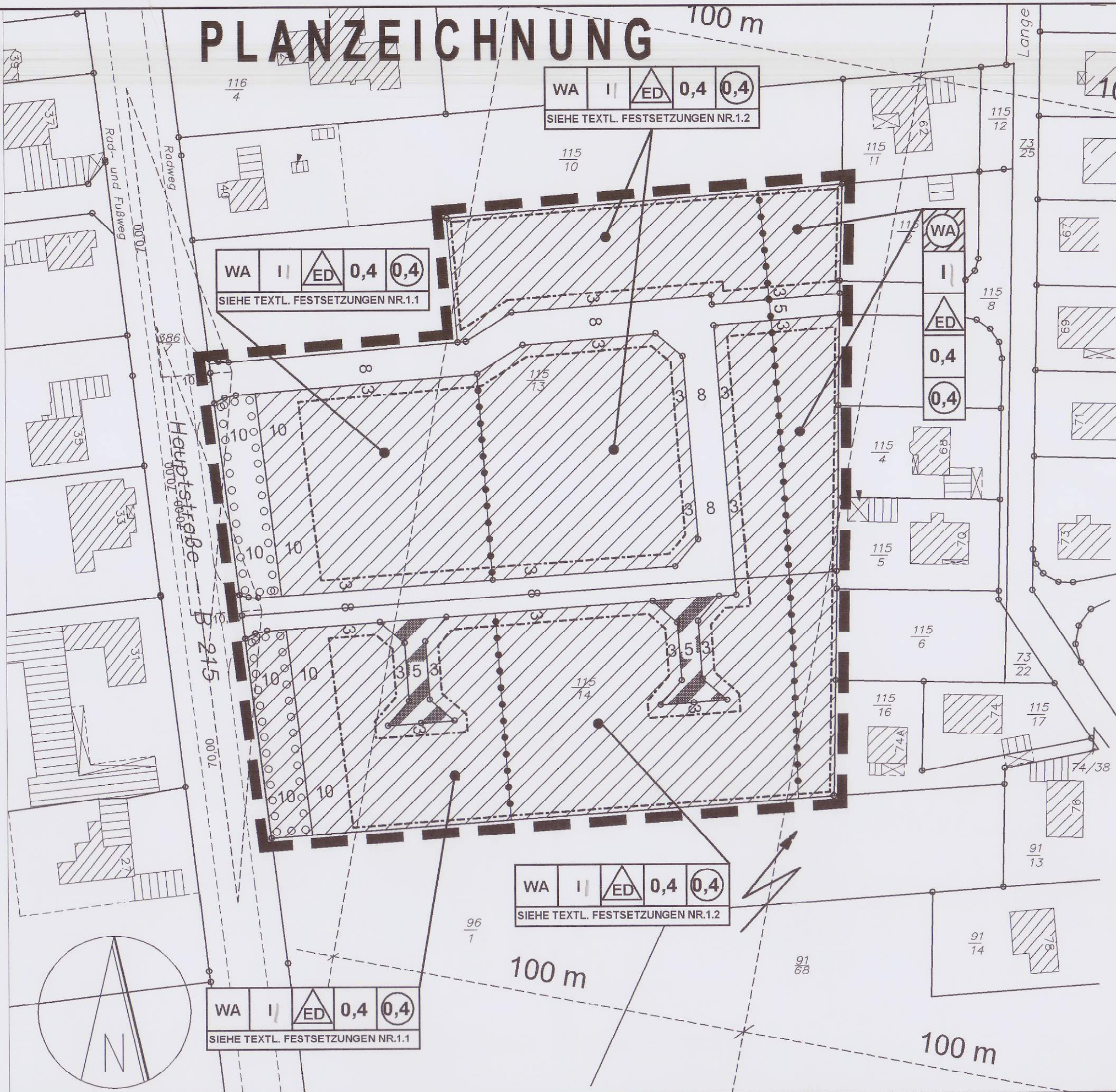
(ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (§§ 56,97 und 98 NBauO))

1. GESTALTUNGSBEREICH

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "KLEINES BARKESCH"

2. BESONDERE ANFORDERUNGEN

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude müssen mindestens zu 80% aus Sichtmauerwerk oder Putz bestehen.



HINWEISE

1. Bodendenkmale § 13 NDSchG

Im Plangebiet ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzes sind hierbei zu beachten.

2. Externe Kompensation § 9 Abs. 1a BauGB

- 2.1 Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans sind spätestens in der dem Baubeginn innerhalb der Eingriffsfläche folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
Aufzucht auf 7.846 m² auf den Flurstücken 8/2 und 8/3 der Flur 9 in der Gemarkung Hassbergen.
Der Aufbau der Aufzucht orientiert sich an folgendem Schema:
 - Waldrand - dreireihige Strauchpflanzung mit standortheimischen Sträuchern. Pflanzenarten sind der Liste 2 im Anhang zu entnehmen.
 - Wald - Aufzucht mit standortheimischen Laubgehölzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 im Anhang zu entnehmen.Für die Aufzucht und die Strauchpflanzung sind Pflanzen in der Pflanzqualität mindestens 50 – 80 cm zu verwenden. Folgender Reihenabstand ist zu beachten: 1,5 m Reihenabstand, Abstand in der Reihe 1 m.
Die Pflanzung ist haarwildsicher einzuzäunen. 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.

Über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Landkreises Nienburg/Weser wird eine an ökologischen Gesichtspunkten orientierte Gestaltung und Bewirtschaftung nach den Vorgaben des LOWE-Programms der Landesregierung gewährleistet. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß dieser Vorgaben wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Hassbergen vertraglich geregelt.

- 2.2 Der darüber hinaus erforderliche externe Ausgleich ist in dem an das Naturschutzgebiet NSG LÜ 17 „Lichtenmoor“ angrenzenden Bereich innerhalb des Kreises Nienburg im Rahmen der Bereitstellung von Ausgleichsmaßnahmen im Flurbereinigungsverfahren durchzuführen. Die Ausgleichsfläche und die Ausgleichsmaßnahmen müssen naturschutzfachlichen Zielen im Zusammenhang mit der naturschutzfachlichen Konzeption für eine Renaturierung des Naturschutzgebietes NSG LÜ 17 „Lichtenmoor“ dienen und mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend abgestimmt sein. Hierfür ist der in der Bewertung für die externe Ausgleichsmaßnahme ermittelte Kostenbeitrag der Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung zur Verfügung zu stellen.

PFLANZENLISTE ZU DEN PFLANZGEBOTEN

Pflanzenlisten

Liste Nr. 1: Bäume

Carpinus betulus - Heibuche
Fagus sylvatica - Buche
Quercus robur - Stieleiche

Liste Nr. 2: Sträucher

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Heibuche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

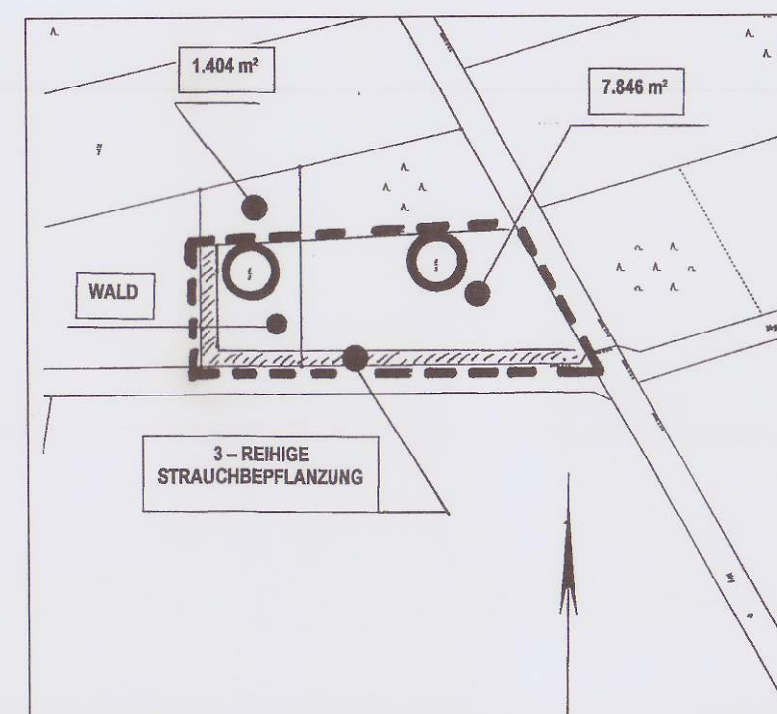
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE IN DER GEMARKUNG VON HASSBERGEN

Gemarkung: Hassbergen
Flur 9, Flurstück 8/2 und 8/3
Kompensationsflächengröße: 7.846 m²



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) siehe n.v. A.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

private Straßenverkehrsfläche

VERSORGUNGSTRASSE

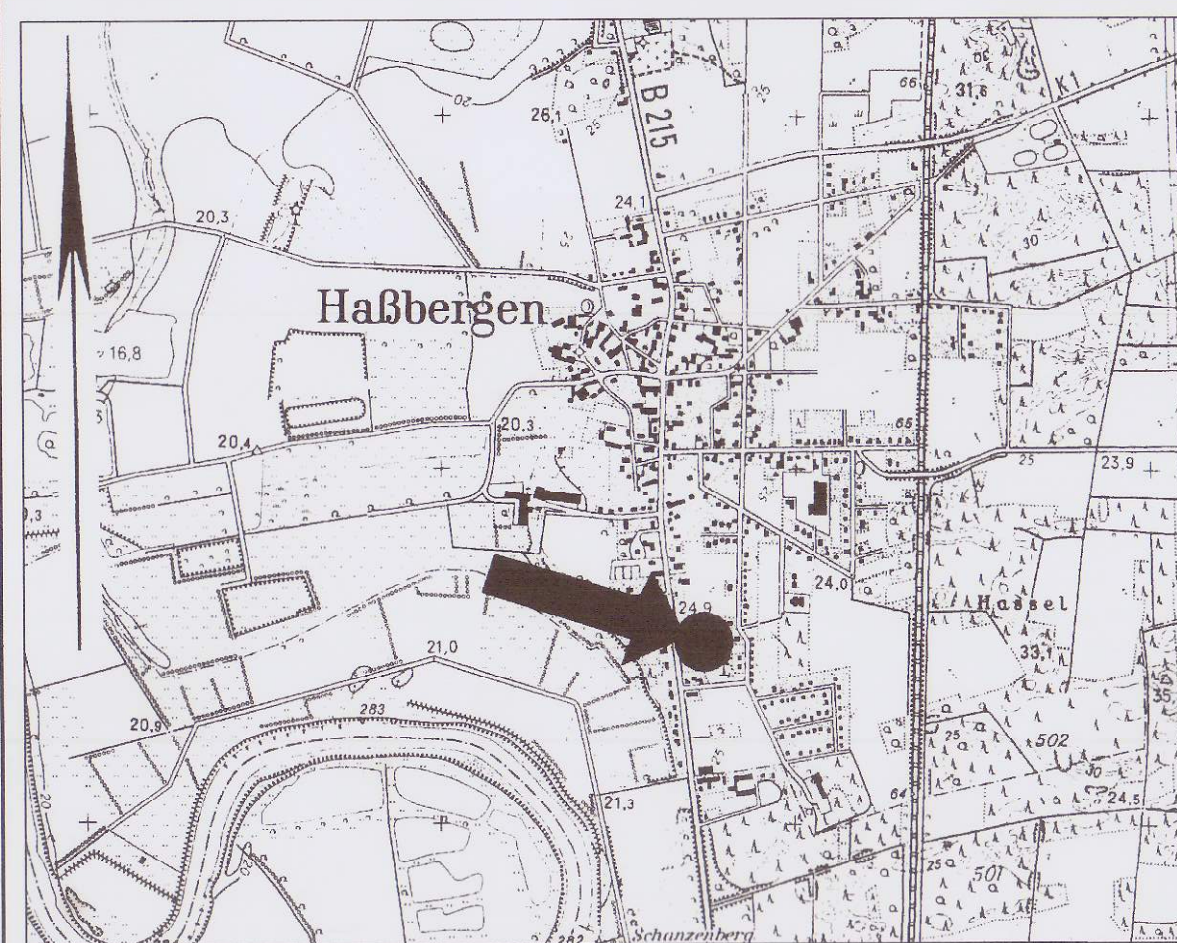
Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG
Bauhöhenbeschränkung 60 m ü. NN
(Deutsche Telekom AG, T- Com 26119 Oldenburg)



GEMEINDE HASSBERGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "KLEINES BARKESCH"

– MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG –

ABSCHRIFT



Übersichtskarte

Stand: Sep. 2004

Bearbeitung: Felix Unger

Originalmaßstab: 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50

planungsbüro für architektur
stadt- und raumplanung

tel. 0502/911211
fax 0502/910002
Rolf.Unger@t-online.de

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