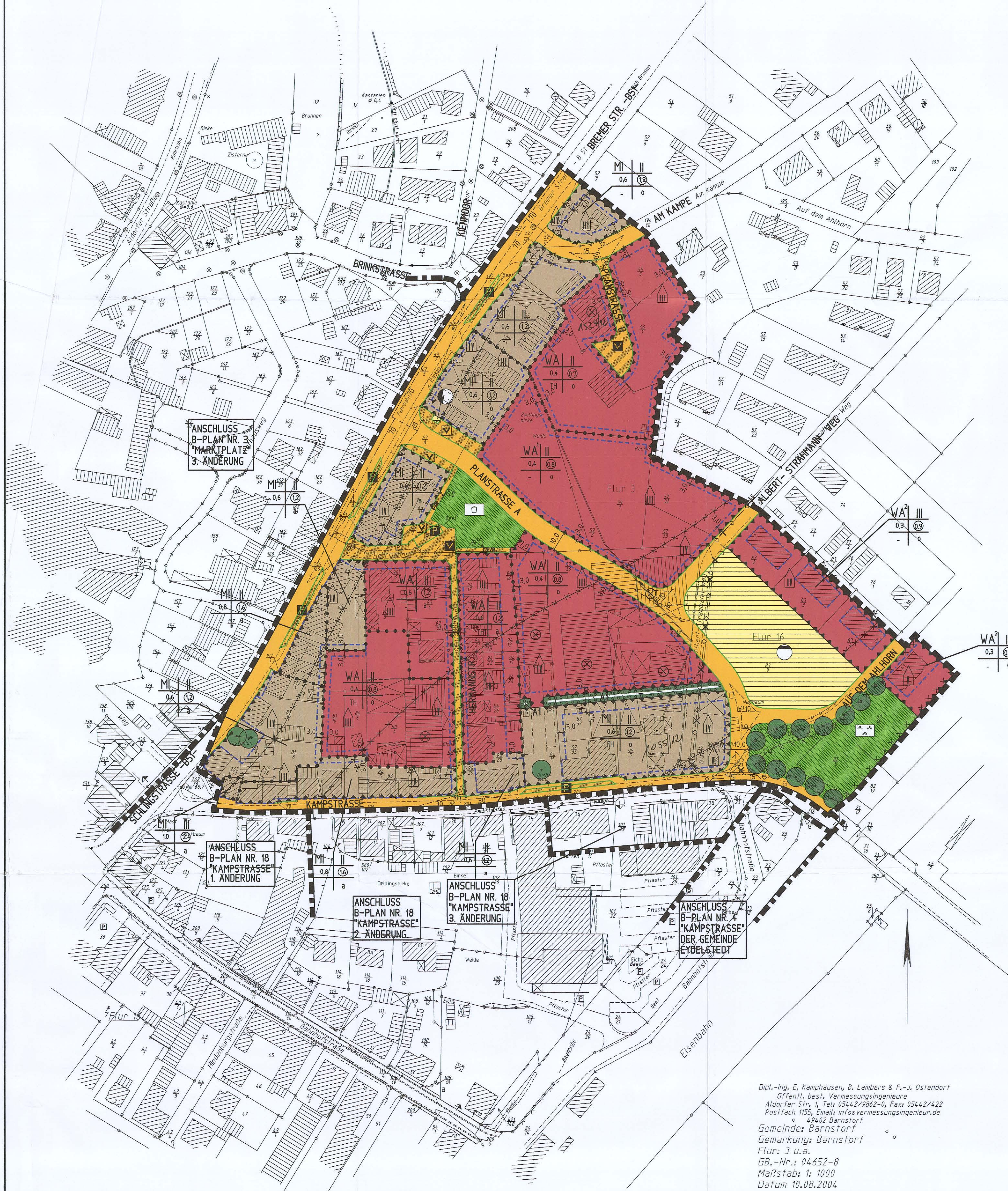


BEBAUUNGSPLAN



Dipl.-Ing. C. Kampmann, B. Lammers & F.-J. Ostendorf
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Aldorfer Str. 1, Tel. 05442/1982-0, Fax 05442/432
Postfach 1155, Email info@vermessungsingenieur.de
49402 Barnstorf
Gemeinde: Barnstorf
Gemarkung: Barnstorf
Flur: 3 u.a.
GB-Nr.: 04652-8
Maßstab: 1:1000
Datum: 10.08.2004

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG i. V. m. §§ 1, 4, und 6 BauWO

In Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 und § 6 Abs. 5 Nr. 1 nicht zulässig.

WA
Innerhalb des WA-Gebietes sind Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

MI
In dem Mischgebiet ist die Errichtung von Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Vergruppierungen im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauWO gem. § 1 Abs. 5 BauWO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tankstellen in dem MI-Bereich.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG i. V. m. § 16 BauWO

Höhe der baulichen Anlagen:
Taufhöhe:
Für das mit III gekennzeichnete MI-Gebiet ist eine Taufhöhe von max. 4,5 m zulässig. Folglich für die Höhenbemessung ist der Punkt auf der Fahrbahnseite der öffentlichen Erschließungsstraße, der gegenüber der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

Für den Bereich mit der Festsetzung III ist die Taufhöhe der Gebäude auf mindestens 2/3 der Taufhöhe zwischen 2,50 m und 4,00 m festgesetzt. Bezugsfläche gem. § 16 Abs. 1 BauWO ist die Oberfläche der Fahrbahnseite der Höhenkontrolle. Bezugspunkt ist der Punkt auf der Fahrbahnseite gegenüber der Mitte des jeweiligen Grundstückes.
Das 2. Vollgeschoss ist nur in Dachgeschoss zulässig.

Als Taufhöhe ist die Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Bauwerkes mit der Dachhaut definiert. Von den festgesetzten Höhen sind gem. § 31 Abs. 1 BauG ausgenommen die Strichwahlen von Kuppeldächern, die Traufbereiche von Giebeln und Dachreitern, Wintergärten sowie Anbauten an bestehende Gebäude. Die festgesetzte maximale Taufhöhe darf an den Gebäudeschnitten zum Zweck der positiven Solarenergienutzung bis zu einer Taufhöhe von 6,0 m ausnahmsweise überschritten werden.

Ersthöhe:
In dem mit II gekennzeichneten MI-Gebiet ist eine Ersthöhe von max. 10,0 m zulässig. Bezugspunkt ist der Punkt auf der Fahrbahnseite der Konkretpflasterung gegenüber der Mitte des Grundstückes.

3. Festsetzungen der Vorräteinheiten pro Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauG

VA
In dem VA-Gebiet ist die Errichtung von maximal 2 Vorräteinheiten pro Gebäude zulässig.
Das gilt nicht für die VA1/VA2-Gebiete.

VA1
In dem VA1-Gebiet ist die Errichtung von Altenheimen zulässig.

4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 Abs. 5 BauWO)

WA/VA1
In den Allgemeinen Wohngebieten sind straßenförmig außerhalb der Baugrenzen Gärten gem. § 12 BauWO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauWO nicht zulässig. Die Straßeneinbauten bis zu 5,0 m der jeweils außerhalb der Baugrenze liegenden Grundstücksfläche ist dagegen zulässig.

5. Bauweise gem. § 22 BauWO

Für die abweichende Bauweise gilt:
a. Es ist teilweise eine Grenzbebauung oder eine Bebauung mit Einzelbauwerk zulässig. Traufgassen sind zulässig.

6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauG

Schuttrücklage:
Innerhalb der dargestellten Schuttrücklagen, Anlagen, Anordnungen oder sonstige sich verändernde Hindernisse über 0,80 m Höhe über der Oberkante der ausgebauten Fahrbahn sind zulässig.

7. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauG

Auf 2/3 der Fläche ist der vorhandene Rasen zu erhalten, wobei die Rasenfläche extensiv zu entwickeln sind. 1/3 der Fläche sind mit standorttypischen Strauchgruppen der u. a. Artenliste zu bepflanzen. Die konkrete Ausgestaltung ist mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauG

In Planungsbereichen festgesetzte Grünflächen sind zu erhalten und bei Abgängen durch solche derselben Art zu ersetzen. Bei allen Neuplanungen sind standortstypische Bäume- und Straucharten gemäß nachfolgender Artenliste zu verwenden:

Bäume:
Buche – Quercus robur
Traubeneiche – Quercus petraea
Buche – Quercus petraea
Traubeneiche – Quercus petraea
Vogelkirsche – Prunus avium
Eberesche – Sorbus aucuparia
Bergahorn – Acer pseudoplatanus
Sitzbuche – Acer platanoides
Hainbuche – Cornus alba
Eiche – Fraxinus excelsior
Winterlinde – Tilia cordata
Buche – Fagus sylvatica
Ulme – Ulmus minor

Straucher:
Hornstrauch – Corylus avellana
Faulbaum – Fraxinus alba
Schwarzer Holunder – Sambucus nigra
Eingetragener Weiden – Crataegus monogyna
Schlehe – Prunus spinosa
Schwarze Johannisbeere – Rubus idaeus
Brombeere – Rubus fruticosus
Himbeere – Rubus idaeus
Gelbbirne – Lonicera periclymenum
Pflaumenblüte – Eriobotrya europaea
Schlehdorn – Ilex aquifolium
Hortensie – Hydrangea arborescens
Felsenrose – Rosa rugosa
Efeu – Hedera helix
Schneeball – Viburnum opulus

In Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes ist je 250 m² neu verpflanzte Fläche in den privaten Gärten mindestens ein Baumbaum oder ein Laubbäumchen der Artenliste als Hochstamm oder in den zukünftigen Grundstücks-eigentümern zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

81 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a

AI
Es ist ein dichter geschlossener Gehölzstreifen mit Sträuchern der o. a. Artenliste anzupflanzen. Bis zu 20% können robuste Ziersträucher verwendet werden. Die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz / 15 qm Pflanzfläche.

9. Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauG

Festsetzungen für Maßnahmen des passiven Schallschutzes:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmemissionen von der Bahnstrecke Bremen – Danneberg und von der Bundesstraße Bremen – Danneberg vorbestimmt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 9005 für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete werden in gesamten Geltungsbereich überschritten.

Bei der Errichtung öffentl. Wohngebäude und Wohnungen, sowie bei der Errichtung von Bürogebäuden, sind die Außenbauteile (Bach, Wand, Fenster) von Außenhofräumen so auszubilden, dass die folgenden Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß R_w res der Außenfläche eingehalten werden:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und u. a. in Lärmgebiet III – 35 dB, in Lärmgebiet IV – 40 dB und in Lärmgebiet V – 45 dB
- Büroräume u. a. in Lärmgebiet III – 30 dB in Lärmgebiet IV – 35 dB und in Lärmgebiet V – 40 dB
- Für die der maßgeblichen Schallquelle abgewandten Seite gelten jeweils die Anforderungen für den nächstniedrigeren Lärmgebietsbereich.

10. Festsetzungen für die Anlage und den Ausbau der öffentlichen Parkplätze und privaten Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauG und § 12 BauG

Die öffentlichen Parkplätze und die privaten Stellplätze sind, soweit technische Erfordernisse nicht entgegenstehen, mit Rasengittersteinen, Pflaster mit 5-cm breiter Rasterfuge oder mit Betonsteinen mit hohem Porositätsgrad gem. DIN 9501 zu befestigen.

11. Festsetzung zum Ausschluss einer Grundwasserzuteilung gem. § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauG i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauG

Das Plangebiet befindet sich in Grundwasserzuteilung der Altablagerung Nr. 251402.4.008 "Barnstorf – Auf dem Ahnhorn". Durch die Altablagerung liegt eine Grundwasserzuteilung vor. Im Plangebiet ist zu Trinkwasserzwecken ausschließlich das Wasser aus dem zentralen Netz zu verwenden, das das Grundwasser zu Trinkwasserzwecken nicht geeignet ist. Auch für das Auffüllen von Planschbecken für Kinder als Zwecke ist das Wasser aus dem zentralen Netz zu nehmen. Aus Versorgungsgründen sollte weiterhin eine Nutzung des Grundwassers als Brauchwasser für die Gartenbewässerung zumindest für Nutzpflanzen vermieden werden.

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Grundwasserzuteilungen für die Überwachung des Grundwassers in Altablagerung Nr. 251402.008 "Barnstorf – Auf dem Ahnhorn" sind zu erhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

12. Festsetzung zum Schutz gegen nicht drückendes Grundwasser

Gegen eventuell auftretendes nicht drückendes Grundwasser sind bei Bedarf geeignete bauliche Maßnahmen gem. DIN 9095 II bis 110 vorzusehen.

TEXTLICHE HINWEISE

Meldspflicht von Bodenfunden, Erdarbeiten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. a. frühgeschichtliche Bodenfunde gesichert werden, (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzskulpturen, Scherben, Scherben oder auffällige Bodenverfärbungen und Steinzeugfragmente, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) niedersächsisch und müssen der Bezirksregierung Hannover, Archäologische Denkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder der Samtgemeindeverwaltung unverzüglich gemeldet werden.
Meldungspflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 1 Abs. 2 des DSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Sind bei Bau- oder Erdarbeiten Nährungsgründen an die Versorgungseinrichtungen der Versorgungsträger zu erwarten, sind die entsprechenden Versorgungsträger zu benachrichtigen.
Bei Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung Nr. 251402.4.008 "Barnstorf – Auf dem Ahnhorn" ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Anfallendes Deponat ist nach Absprache mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde zu beseitigen bzw. zu verwerten.
Sollten sich bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, so ist dies unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Winterhalt Holding AG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Erlaubnisfeld Räderstraße-Ort und hier in Bewilligungsfeld Räderstraße – Aldorf I der Winterhalt Holding AG, Erdwärme.

Deutsche Telekom AG

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist beabsichtigt durch die Deutsche Telekom AG, Niedersächsische Überland- und Fernverkehrsleitung der Klasse I und II nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Telekommunikationsgesetz (TKG).

Bodenschutz / Altlasten

Für die Flurstücke 84/6 und 90/4 besteht ein Altlastenverdacht. Zur Zeit liegen keine konkreten Untersuchungsergebnisse vor.

Bei künftigen Erd- oder Bodenarbeiten auf den Grundstücken ist eine Begleitung durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasseruntersuchungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BauGB vorzuziehen.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Für die Planzeichnung und die textuellen Festsetzungen gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) 1990 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22.08.1993 (BGBl. I S. 460).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG, § 1 bis 11 BauWO

WA Allgemeine Wohngebiete
MI Mischgebiete
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen aus Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 5 BauG) nach Landesgesetz § 10
Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen nach Lärmgebietsbereich
Lärmzone nach DIN 4109
Innerhalb der von dieser Linie umschlossenen Flächen dürfen bauliche Anlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, Planänderungen eine Höhe von 2,50 m über fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten
Umgrenzung der Flächen, deren Boden erreicht ist untergeordneten Anlagen sowie untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, Planänderungen eine Höhe von 2,50 m über fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauG)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG, § 1 bis 11 BauWO

0,4 Grundflächenzahl
Geschäftszweck
Zahl der Vollgeschosse: gem. BauG § 2 Abs. 4
II als Wohngebiet
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
TH Taufhöhe gem. textuellen Festsetzungen
FH Festhöhe gem. textuellen Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG, § 12 und 23 BauWO

0 offene Bauweise
a überbaubare Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauG

Strassenverkehrsflächen
Strassenverkehrsfläche nach geltender Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, kein Verkehrsflächenbereich
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, kein Verkehrsflächenbereich
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, kein Verkehrsflächenbereich
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall-entsorgung und Abwasserbeseitigung sowie f. Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauG

Wohngebiete
Unterschiedl. Wohn- und Nebengebäude
Abruch der Gebäude
Fluggrenze
Flurkennlinie
Flurkennlinie
Flurkennlinie

Einzelteil
Ne: Trafostation
Abwasser
Ne: Regenabfuhr
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauG

Unterirdisch, aufzufahren
5 Straß
Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauG

Öffentliche und private Grünflächen
Parkanlage
Spielplatz
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauG

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

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Amtslieferante Liegenschaftskarte
Landkreis: Daphne
Gemeinde: Barnstorf
Gemarkung: Barnstorf
Flur: 3 u.a.
Maßstab: 1:1000

Die Verwertung für nicht eigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standarddatenbanken ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (VermG) vom 12. Dez. 2002 – Nds. GVB. 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 Aug. 2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den 14.02.2011
Dipl.-Ing. B. Lammers & F.-J. Ostendorf
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER/IN
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
MUMM UND PARTNER
BERATUNGS- UND ARCHITECTEN
In Hagen 2
27799 Vildeshausen
Telefon 05430 1990-0
Telefax 05430 1990-33
mumm
Vildeshausen, den 02.02.2011
gez. Mumm
Planverfasser/in

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauG) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat des Flecken Barnstorf diesen Bebauungsplan Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenehenden textuellen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Barnstorf, den 17.06.2009
gez. Lübbens
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Barnstorf hat in seiner Sitzung am 05.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauG am 16.02.2009 öffentlich bekanntgemacht worden.

Barnstorf, den 12.05.2010
gez. Lübbens
Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Barnstorf hat in der Sitzung am 18.03.2009 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 28.03.2009 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung, mit dem nach Einschätzung des Flecken wesentlichsten bereits vorliegenden unweitbezogenen Stellungnahmen, haben vom 06.04.2009 bis 06.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauG öffentlich ausgelegt.

Barnstorf, den 12.05.2010
gez. Lübbens
Gemeindedirektor

Der Rat des Flecken Barnstorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauG in seiner Sitzung am 17.06.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauG) sowie die Begründung beschlossen.

Barnstorf, den 12.05.2010
gez. Lübbens
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauG am 23.12.2009 im Amtsblatt Nr. 17 für den Landkreis Daphne bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 29 ist damit am 23.12.2009 in Kraft getreten.
Barnstorf, den 12.05.2010
gez. Lübbens
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Barnstorf, den 29.03.2011
gez. Lübbens
Unterschrift

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift des Bebauungsplanes überein.
Barnstorf, den 29.03.2011
H. E. E. E.
Unterschrift

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



BEBAUUNGSPLAN NR. 29

DES FLECKEN BARNSTORF

"HERMANNSTRASSE II"

PLANUNG – BAULEITUNG – BERATUNG – GUTACHTEN
Bauingenieur, Planer, Architekt
BERATUNGS- UND ARCHITECTEN
In Hagen 2
27799 Vildeshausen
Telefon 05430 1990-0
Telefax 05430 1990-33
mumm
Vildeshausen

Maßstab: 1:1000
Stand des Bebauungsplans: 17.06.2009
Plangröße: 118 qm
Bauh-Nr.: B29-N

Verfahrensstadium
Entwurf
Genehmigung

Stand des Verfahrens gem. BauG
§ 1 Abs. 1
§ 3 Abs. 2
§ 3 Abs. 3
§ 3 Abs. 4

Vildeshausen, den 15.06.09