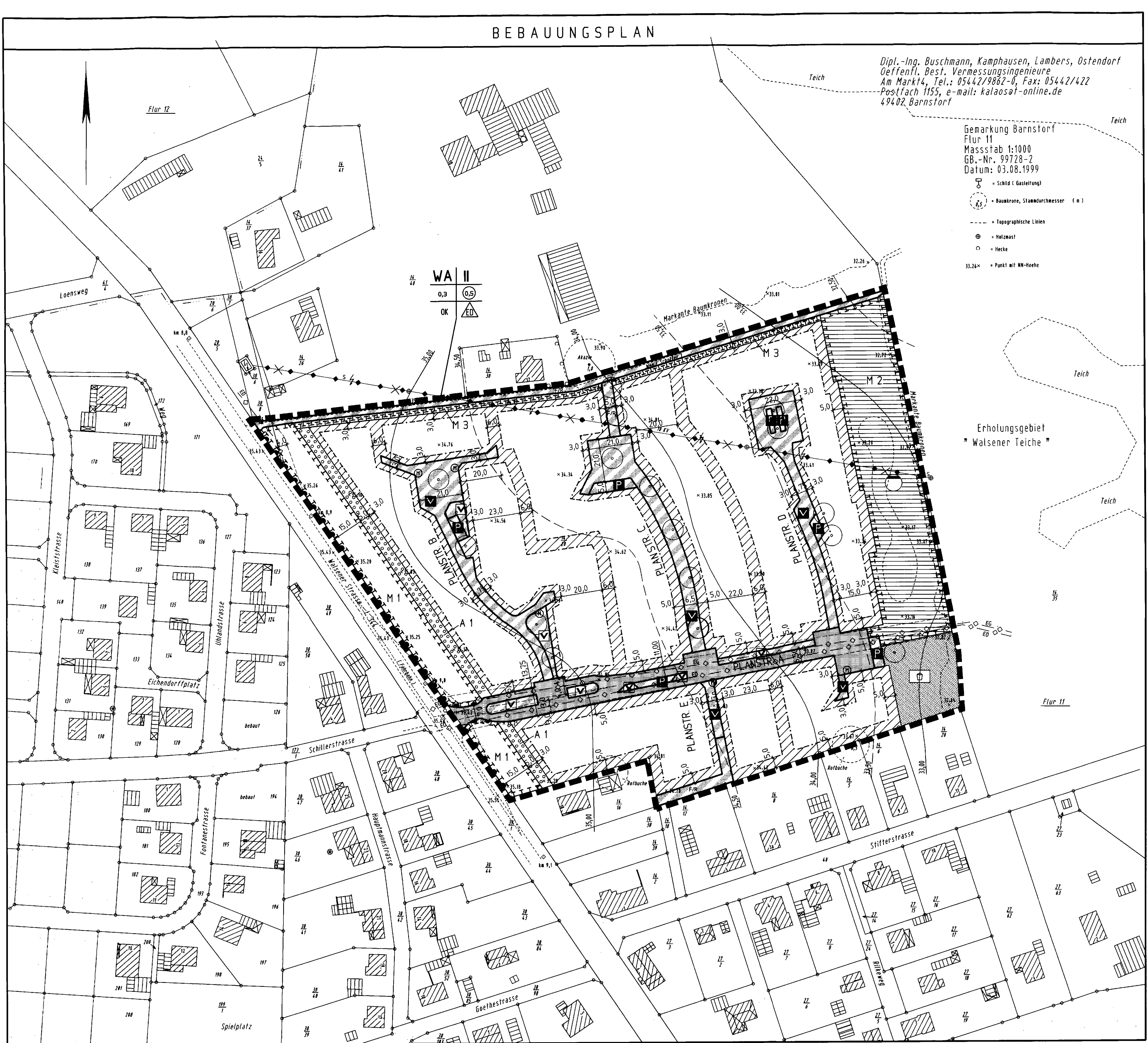




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 4 Abs. 3 i. V. m. § 1 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Festsetzung der zulässigen Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen um max. 25 % überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkante der baulichen Anlagen ist als max. Bauhöhe mit 9,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

3. Festsetzung der Wohneinheiten pro Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1 Verkehrsgrün

Es sind ausschließlich standortgerechte Laubbäume im Straßenraum anzupflanzen. Hierbei ist ein Abstand bis 150 m zur vorderen Grundstücksgrenze zulässig. Die Umpflanzung ist mit standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern sowie Rasen oder Wiese herzurichten. Im Schutzbereich der Erdöl- und Erdgasleitung sind nur flachwurzeln Sträucher zu verwenden.

4.2 Ausbau der Verkehrsflächen

Die Parkplätze im Straßenraum und die Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Betonsteine mit hohem Porenanteil gem. DIN 18501, Pflaster mit 2-3 cm breiten Rostfugen, Rostgittersteinen oder wassergebundenen Decken) zu befestigen.

4.3 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke ist eine Bepflanzung über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante der Verkehrswege unzulässig. Ausgenommen sind vorhandenen Bäume, die bis auf 2,50 m auszustehen.

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

Im Plangebiet festgesetzte Großgehölze sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch solche derselben Art zu ersetzen. Bei allen Neupflanzungen sind standortgerechte Baum- und Straucharten der Artenliste zu verwenden.

Bäume:

- Stieleiche – *Quercus robur*
- Traubeneiche – *Quercus petraea*
- Birke – *Betula pendula*
- Traubenkirsche – *Prunus padus*
- Vogelkirsche – *Prunus avium*
- Eberesche – *Sorbus aucuparia*
- Bergahorn – *Acer pseudoplatanoides*
- Spitzahorn – *Acer platanoides*
- Hainbuche – *Carpinus betulus*
- Eiche – *Fraxinus excelsior*
- Winterlinde – *Tilia cordata*
- Buche – *Fagus sylvatica*
- Ulm – *Ulmus minor* u.B.

Sträucher:

- Hassel – *Corylus avellana*
- Faulbaum – *Frangula alnus*
- Schwarzer Holunder – *Sambucus nigra*
- Eingriffeliger Weißdorn – *Eratogon monogyna*
- Schlehe – *Prunus spinosa*
- Schwarze Johannisbeere – *Ribes nigrum*
- Brombeere – *Rubus fruticosus*
- Hebane – *Rubus idaeus*
- Geißblatt – *Lonicera periclymenum*
- Prachtkirsche – *Elaeagnus europaeus*
- Stechpalme – *Ilex aquifolium*
- Hortensie – *Cornus sanguinea*
- Feldahorn – *Acer campestre*
- Efeu – *Hedera helix*
- Schneeball – *Viburnum opulus* u.B.

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 Obstbaum oder 1 Laubbäum der Artenliste als Hochstamm durch den Grundstückseigentümer zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M 1

Auf der Fläche ist eine dicht gestufte Hecke mit einer Pflanzdichte von 1 Stck / 1,5 m² Pflanzfläche anzupflanzen. Es sind standortheimische Gehölze der o. Artenliste zu verwenden. Die Restfläche ist als Wildruhsaum extensiv zu pflegen. Innerhalb der Fläche M 1 ist ein Fußweg von max. 1,50 m Breite anzulegen, der mit wassergebundener Decke, Fächschotter oder Splitt zu befestigen ist.

M 2

Die das Regenrückhaltebecken umgebende Fläche ist zu 60 % als Wildblumenwiese mit zu entwickeln. Der Rest ist mit Strauchgruppen und Einzelbäumen der Artenliste zu gestalten. Auf der Fläche ist ein Fußweg von max. 1,50 m Breite mit wasserdurchlässiger Befestigung herzurichten.

M 3

Auf der Fläche ist eine dichte geschnittene Hecke aus *Fagus sylvatica* anzupflanzen; H = 1,50 m, Pflanzdichte 3 – 4 Stck / 10 m.

5.2 Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

A 1

Es ist ein dichtgeschlossener Gehölzstreifen mit Straucharten der o. Artenliste anzupflanzen. Bis 20 % können robuste Ziersträucher verwendet werden. Die Mindestpflanzanzahl beträgt 1 Strauch / 1,5 m².

6. Festsetzung für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein Regenrückhaltebecken mit wechselnder Ufergestaltung, geschwungener Uferlinie sowie wechselnder Uferneigung anzulegen und naturnah zu bepflanzen.

7. Festsetzung zum Ausschluss der Grundwasseranutzung gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Das Grundwasser im Plangebiet ist für Trinkwasserzwecke nicht geeignet. Aus Versorgungsgründen soll das Grundwasser auch nicht für das Auffüllen von Planschbecken für Kinder o.ä. Zwecke verwendet werden.

TEXTLICHE HINWEISE

Meiðpflicht von Bodenfunden, Erdarbeiten

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archaischer Bodendenkmale zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist gem. § 13 NDStG 4 Wochen vorher der Bezirksregierung Hannover schriftlich anzuzeigen. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßenrissen sowie den Kanabau. In Bereichen, in denen archaische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßenrissen sowie den Kanabau. In Bereichen, in denen archaische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen. Sollen darüber hinaus bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten um- und frögeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meiðpflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Samtgemeindeverwaltung zu melden, die sofort die Bezirksregierung Hannover, Archaische Denkmalepflege, benachrichtigen wird.

Sind bei Bau- oder Erdarbeiten Näherungen an die Versorgungsleitungen der Versorgungsträger zu erwarten, sind die entsprechenden Versorgungsträger zu benachrichtigen.

Wasserversorgungsverband Altkreis Diepholz

Bei der Durchführung der Planung ist auf die vorhandenen Versorgungseinrichtungen des Verbandes Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken und Parkstreifen, ausgenommen an den Kreuzungsstellen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauvorhaben sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Um Beachtung der DIN 1998 wird gebeten. Notwendige Änderungen und Umlegungen können, sofern technisch möglich, nur zu Lasten des Veranlassers durchgeführt werden.

Wintershall AG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Erlaubnisfeld Ridderade-Ost, Teilbereich Ridderade und hier im Bewilligungsfeld Ridderade-Adorf I der Wintershall AG.

Das geplante Wohngebiet wird von einer Erdgasleitung (Werkspatz) ehem. GRA Düstel sowie einer 6" Ölleitung (Bocksiedl 51-Werkspatz) der Wintershall AG durchschritten.

Die Leitungen sind in einem von jeglicher Bebauung, Baumwuchs und tieferliegenden Buschwerk freizuhaltenden Schutzstreifen verlegt (Gasleitung je 4 m zu beiden Seiten der Leitungsschneise, Ölleitung je 3 m beiderseits). Die Erddeckung beträgt allgemein ca. 0,90-1,30 m.

Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kanabau sollten ebenso wie die Errichtung von Kanalschächten, außerhalb des Schutzstreifens erfolgen. Bei erforderlichen Kreuzungen sind Mindestabstände von 0,40 m zu den Anlagen der Wintershall AG einzuhalten.

Die Überdeckung der Leitungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Bei der Erstellung von Parkplätzen oder Straßen über den Leitungen werden ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich. Bei Aufschüttungen (Böschungen oder Wälle) soll die Unterseite des natürlichen Böschungswinkels den jeweiligen Schutzstreifen nicht berühren.

Deutsche Telekom

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes ist beabsichtigt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Barnstorf als Lizenznehmer der Klasse II und III nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Telekommunikationsgesetz (TKG).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG	
Art der baulichen Nutzung	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie f. Ablagerungen
Maß der baulichen Nutzung	Grünflächen
0,3	Grundflächenzahl
15	Geschäftlichkeitszahl als Höchstzahl
Zahl der Vollgeschosse	gen. Landesbauordnung als Höchstzahl
I	Höhe baulicher Anlagen als Höchstzahl
OK	Oberkante
Bauweise	offene Bauweise
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen
sonstige Planzeichen	sonstige Planzeichen
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Barnstorf, den 13.11.2001

gez. Lübberts

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Barnstorf Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1995 Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskartens und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 1999). 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 23.11.2001

DBVI Dipl. Ing. B. Lambers

gez. Lambers

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in der Sitzung am 08.03.01 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 31.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 17.04.2001 bis 17.05.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Barnstorf, den 13.11.2001

gez. Lübberts

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in der Sitzung am dem geplanten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Barnstorf, den

Unterschrift

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2001 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Barnstorf, den 13.11.2001

gez. Lübberts

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.10.2001 im Amtsblatt Nr. 21 für den Reg. Bez. Hannover bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 10.10.2001 rechtsverbindlich geworden.

Barnstorf, den 13.11.2001

gez. Lübberts

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Barnstorf, den

Unterschrift

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Barnstorf, den

Unterschrift

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift des Bebauungsplanes überein.

Barnstorf, den

Unterschrift

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 BGBl. I S. 2141) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat des Flecken Barnstorf diesen Bebauungsplan Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Barnstorf, den 10.11.2001

gez. Dierker (Bürgermeisterin)

gez. Lübberts (Gemeindevizektor)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Für die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1992 (BGBl. I S. 466).

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DES FLECKEN BARNSTORF

"WALSENER STRASSE"

PLANUNG - BAULEITUNG - BERATUNG - GUTACHTEN

MUMM U. PARTNER

BERATUNGS- INGENIEUR- UND ARCHITECTEN

Helmstraße 33 A 27795 Wildeshausen Telefon: 04430 9998-0 Telefax: 04430 9998-33

Maßstab: 1:1000 Stand der Beauf. gem. HOAI

Plangröße: 0,76 qm Voruntersuchung

Blatt-Nr.: 01/306/31 Entwurfsplanung

Genehmigungsplanung

3.3 Abs. 1 3.3 Abs. 2 3.3 Abs. 3

Der Planverfahrens: 3.3 Abs. 1 3.3 Abs. 2 3.3 Abs. 3

gez. Mumm

Wildeshausen, d. 04.12.2001