

PRAÄMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat des Fleckens Barnstorf diesen Bebauungsplan Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Barnstorf, den 22.06.2000

gez. Dierker (Bürgermeisterin) L.S. (Siegel) gez. Lubbers (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Barnstorf hat in seiner Sitzung am 12.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Barnstorf, den 30.10.2000 gez. Lubbers (Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1.000, Flur 8 Gemarkung Barnstorf, Gemeinde Barnstorf.

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

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

Barnstorf, den ...

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh, Oldenburg, den 30.10.2000, gez. Peter Meyer (Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Barnstorf hat in seiner Sitzung am 12.11.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 01.04.1999 bis 03.05.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Barnstorf, den 30.10.2000 gez. Lubbers (Gemeindedirektor)

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Barnstorf hat in seiner Sitzung am 25.08.1999 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 28.09.1999 bis 28.10.1999 gemäß § 3 Abs. 2 / § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Barnstorf, den 30.10.2000 gez. Lubbers (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat des Fleckens Barnstorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Barnstorf, den 30.10.2000 gez. Lubbers (Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.07.2000 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 15 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 19.07.2000 rechtsverbindlich geworden.

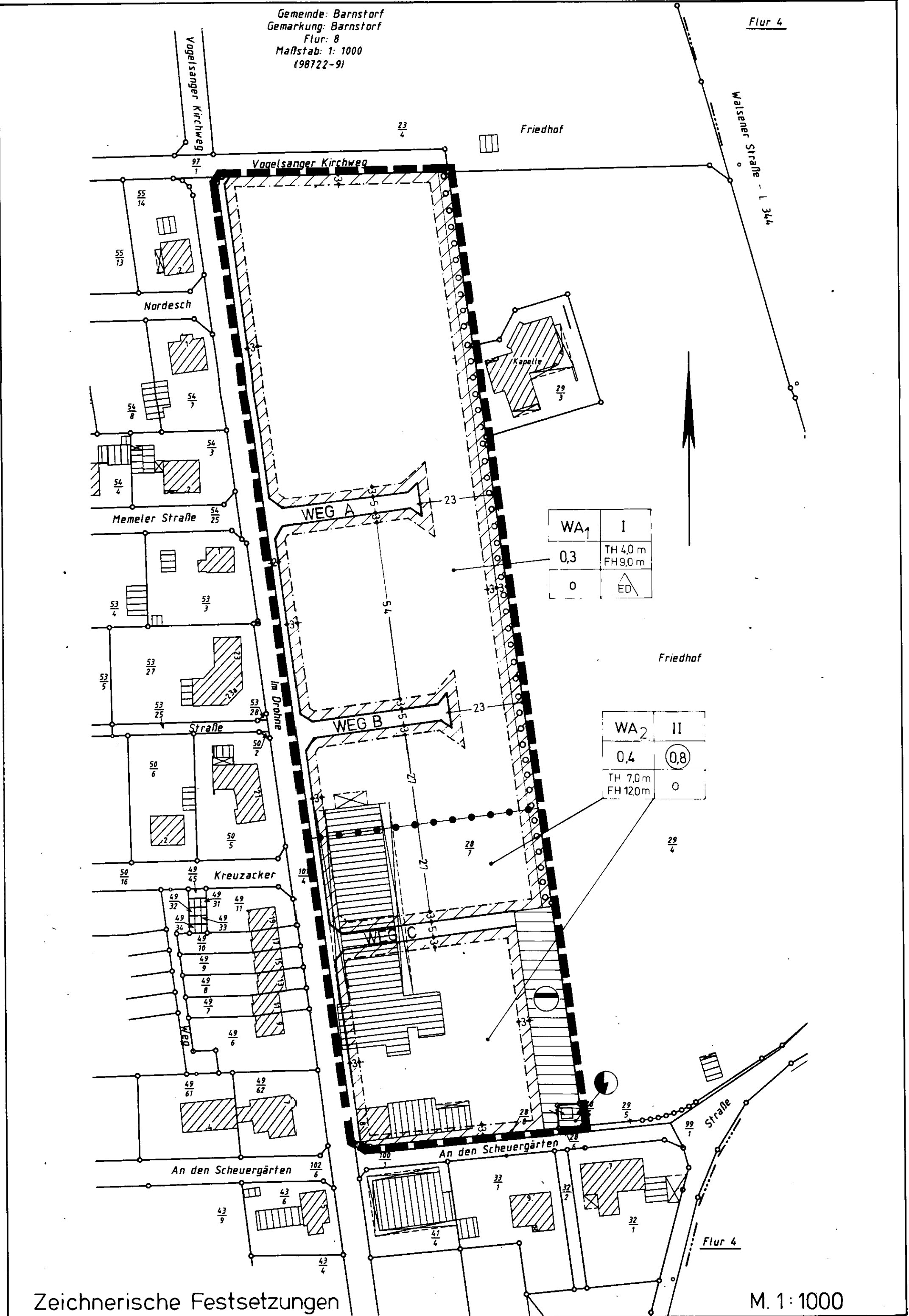
Barnstorf, den 30.10.2000 gez. Lubbers (Gemeindedirektor)

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

Barnstorf, den ... (Gemeindedirektor)

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

Barnstorf, den ... (Gemeindedirektor)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- WA: Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8: Geschößflächenzahl
 - 0,4: Grundflächenzahl
 - II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH 6m: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m. Traufhöhe
 - FH 11,5m: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m. Firsthöhe

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o: offene Bauweise
 - ED: offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze

- Verkehrsflächen**
- Streßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Regenwasser

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Dachgestaltung
Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zulässig, dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Dachgauben, Kruppelwäme sowie für Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 NBauO, die eine Grundfläche von weniger als 36 qm aufweisen.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517).

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung sind kleinräumige Verunreinigungen im Geltungsbereich nicht gänzlich auszuschließen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauweise**
- Nr. 1 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden**
Pro Einzelhaus sind nur zwei Wohnungen zulässig, pro Doppelhaushälfte und je einzelnes Reihenhäus ist nur eine Wohnung zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**

Nr. 2 Trauf- und Firsthöhe
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der Straße „Im Drohne“ im Bereich der Grundstückszufahrt bzw. im Einmündungsbereich des Stichweges, der das jeweilige Grundstück erschließt. Die Traufhöhe ist die Schnittlinie der aufgehenden Wandaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Gebäuderucksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Der obere Bezugspunkt bei der Festsetzung der maximalen Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes. Ausgenommen sind Erker, Gauben und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen, Kruppelwäme, Wintergarten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die ein höheres Maß aufweisen. Technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) bleiben von der Beschränkung der Höhen unberührt (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 16 und § 18 BauNVO).

Nr. 3 Überschreitung der Grundfläche
Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet 1 nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig oder wenn in gleichem Umfang bepflanzte Dächer hergestellt werden. Dies gilt nicht im Allgemeinen Wohngebiet 2.

Grünordnung

Nr. 4 Anpflanzungen
Auf jedem privaten Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Folgende Arten sind zulässig: Winterlinde, Stieleiche, Feldulme, Esche, Schwarzerle, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel und Birne). Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister 200 - 250 cm Höhe, bei Obst Hochstamm 6 - 8 cm Stammumfang. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art vorzunehmen.

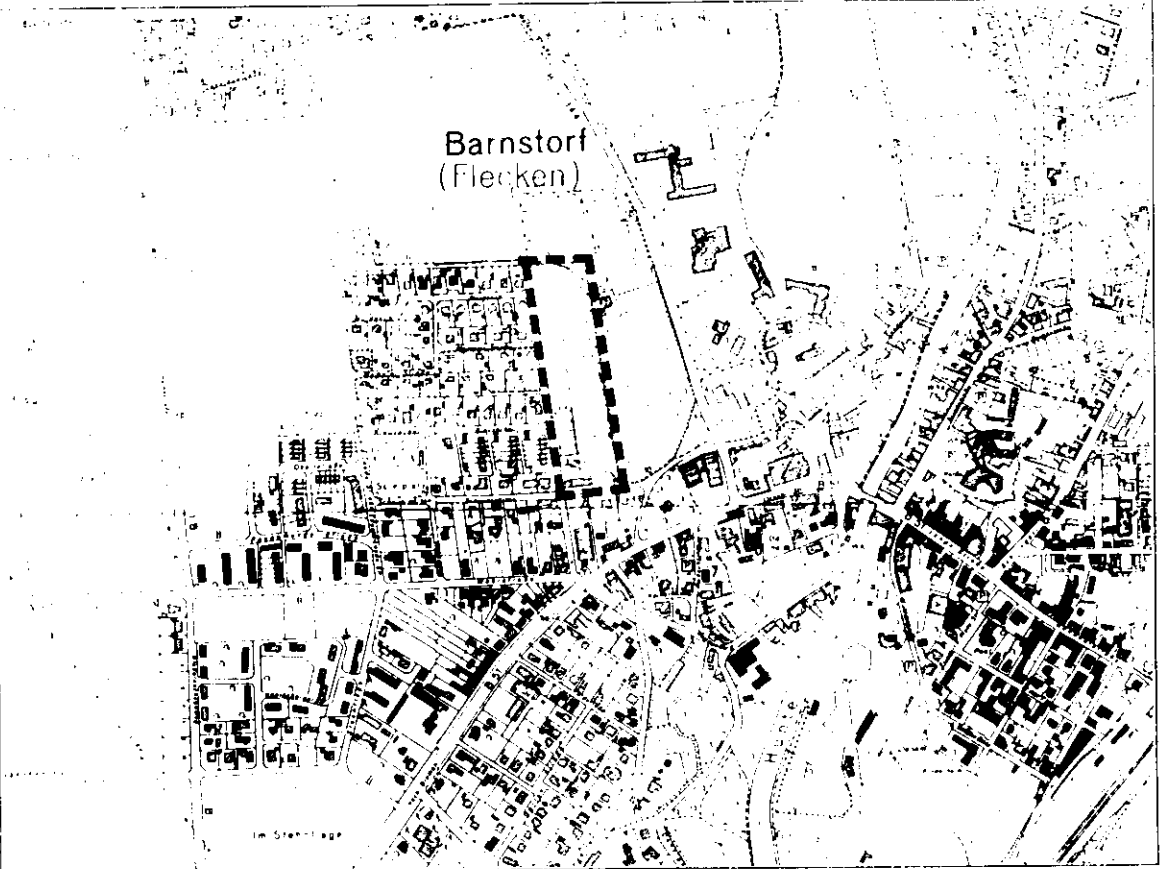
Nr. 5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Laubgehölze in einem Pflanzabstand von 2 m und Reihenabstand von 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Eberesche, Hainbuche, Vogelkirsche, Feldulme, Faulbaum, Pfaffenhutchen, Liguster, Holunder, Schneeball, Schlehe, Haselnuß, Hartnagel, Weißdorn. Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister 200 - 250 cm Höhe. Sträucher zweimal verpflanzt: 60 - 100 cm.

Flecken Barnstorf

Bebauungsplan Nr. 35 „Im Drohne II“

mit örtlichen Bauvorschriften (gem. § 56 und § 97 NBauO)



Übersichtsplan: 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99