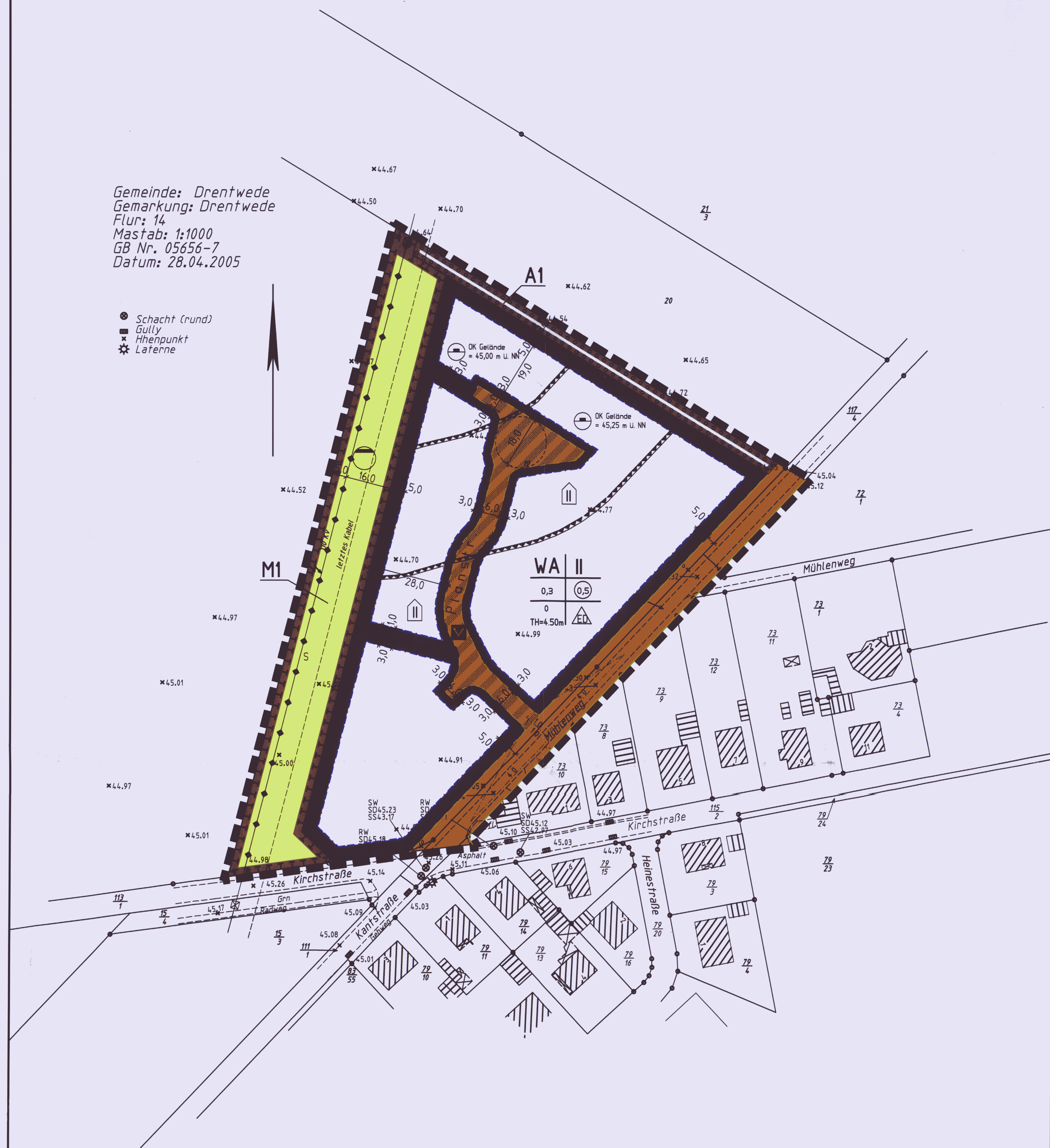


BEBAUUNGSPLAN

Gemeinde: Drentwede
Gemarkung: Drentwede
Flur: 14
Maßstab: 1:1000
GB Nr. 05656-7
Datum: 28.04.2005

Schacht (rund)
Gully
Pflanzpunkt
Laterne



BEBAUUNGSVORSCHLAG

Gemeinde: Drentwede
Gemarkung: Drentwede
Flur: 14
Maßstab: 1:1000
GB Nr. 05656-7
Datum: 28.04.2005

Schacht (rund)
Gully
Pflanzpunkt
Laterne

LEGENDE

- geplantes Gebäude
- Erschließungsstraße
- Wohnstraße, verkehrsberuhigt
- Eingrünung, öffentlich
- Gewässer
- Freiflächen, privat
- Baum, geplant



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 4 BauNVO)

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

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

1. Zulässige Grundfläche
Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 25% überschritten werden.

2. Höhe der baulichen Anlagen: TH = 4,5 m
Für das VA-Gebiet ist eine Traufhöhe von max. 4,5 m zulässig. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der gedachte Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut. Ausgenommen von der Festsetzung sind die Stran-
seiten von Krüppelwäldchen sowie die Traufbereiche von Gärten und Dachterrassen oder Wintergärten. Maßgeblich für die Höhenbemessung ist der Punkt auf der Fahrbahnachse der öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße, Mühlenweg), der gegenüber der Mitte des jeweiligen Grundstücks liegt.

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist nur 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

4. Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet gilt bei Einzelhausbebauung eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m². Bei Doppelhausbebauung darf eine Gesamtgröße beider Grundstücke von 800 m² nicht unterschritten werden.

5. Festsetzung der Höhenlage (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Sockelhöhen
Die Oberkante der Erdgeschossböden (Rahböden) der Hauptgebäude ist mindestens 0,60 m über fertigen Fahrbahnrand der Erschließungsstraße in der Mitte der Hauptgebäude festgesetzt.

6. Nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Entlang des Mühlenweges sind außerhalb der Baugrenzen Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

7. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die schalltechnischen Orientierungsweite der DIN 18005 geringfügig überschritten. Bei Neubau bzw. baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind die Außenbau-
teile (Dach, Wand, Fenster) so auszubilden, dass das resultierende bewertete Schallmaß R_{wa} res. von 30 dB entsprechend DIN 4109 eingehalten wird.

8. 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, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bei allen Neupflanzungen sind standortgerechte und heimische Baum- und Straucharten gemäß nachfolgender Artenliste zu verwenden:

Bäume:

Stieleiche –Quercus robur
Traubeneiche –Quercus petraea
Buche –Betula pendula
Traubeneiche –Prunus padus
Vogelkirsche –Prunus avium
Eberesche –Sorbus aucuparia
Esche –Fraxinus excelsior
Winterlinde –Tilia cordata
Buche –Fagus sylvatica
Ulm –Ulmus minor
Wildpappel –Malus sylvestris

Sträucher:

Hassel –Corylus avellana
Hornbuche –Cornus behulsi
Schwarzer Holunder –Sambucus nigra
Eingriffeliger Weißdorn –Crataegus monogyna
Schlehe –Prunus spinosa
Schwarze Johannisbeere –Ribes nigrum
Brombeere –Rubus fruticosus
Himbeere –Rubus idaeus
Gelbbirne –Lonicera periclymenum
Pfaffenhütchen –Euonymus europaeus
Stechpalme –Ilex aquifolium
Hornstrauch –Cornus sanguinea
Feldahorn –Acer campestre
Efeu –Hedera helix
Traubeneiche –Prunus padus
Schneeball –Viburnum opulus
Kriechende Rose –Rosa arvensis

Alle Gehölze sind bei Abgängigkeit durch Gehölze derselben Art zu ersetzen.

81. Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M 1

Die Fläche ist mit Ausnahme des Regenrückhaltegrabens mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz/15 m² Pflanzfläche zu bepflanzen. Hierbei sind ausschließlich standortgerechte Gehölze der o.a. Artenliste zu verwenden. Die Bepflanzung unter der Hochspannungsleitung erfolgt in Abstimmung mit der DB Energie AG. Zu den Leitungseilen sind ausreichende Schutzabstände einzuhalten.

82. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

A 1

Auf der Fläche ist eine dichte gestufte Hecke mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz/15 m² Pflanzfläche anzupflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze der o.a. Artenliste zu verwenden.

83. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die auf den Flächen A 1 und M 1 durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffen auf den Bau- und Verkehrsflächen nach dem Maßstab der zulässigen Grundfläche, bzw. der zu erwartenden Versiegelung zugeordnet (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

9. Festsetzung zum Schutz gegen drückendes Grundwasser

Gegen eventuell auftretendes drückendes Grundwasser sind bei Bedarf geeignete bauliche Maßnahmen gem. DIN 18195 T 1 bis DIN 18195 T 10 vorzusehen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind für Hauptgebäude nur Sattler-, Waln-, Krüppelwalm-, oder Mansarddächer mit einer Dachneigung von mindestens 22° zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

Meldepflicht von Bodenfunden, Erdarbeiten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen), auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsDG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz oder der Samtgemeindeverwaltung unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 NDsDG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für den Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Sind bei Bau- und Erdarbeiten Näherungen an Versorgungsleitungen zu erwarten, sind die entsprechenden Versorgungsträger zu benachrichtigen.
Sollten sich bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altobjekte oder schädliche Bodenverfärbungen ergeben, so ist dies unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.
Sollten bei den Erdarbeiten Landschaftselemente (Grünanlagen, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampftrübsenbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Wintershall AG

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Erlaubnisfeld Räderade-Ost der Wintershall AG, Erdölwerke.

Fernmeldetechnische Versorgung

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

110 kV – Freileitung für Bahnstrom

Für die 110 kV – Freileitung besteht beidseitig ein Schutzbereich, für den Bau-
höhen- und Bepflanzungsbeschränkungen der DB Energie GmbH gelten. Eine Bepflanzung mit Großgehölzen ist hier nur in Abstimmung mit der DB Energie GmbH zulässig. Weiterhin ist im Schutzbereich der Freileitung beim Umgang mit sperrigen Baugeräten größte Vorsicht geboten.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Für die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen gilt die Baunutzungs-
verordnung (BauNVO) 1990 in der Bekanntmachung der Neufassung von 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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 bis 14 BauNVO)



Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3

Zahl der Vollgeschosse

gem. Landesbauordnung

II

als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

0

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigte Bereiche

Abwasser

hier: Regenrückhaltung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

5

Strom, hier: 110 kV – Freileitung

oberirdisch

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

OK Gelände = 45,25 m ü. NN

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 BauGB)

M1

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A1

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

sonstige Planzeichen

Nr. Gehr-, Fahr- und Leitungs-
rechten zu belastende schmale Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für
besondere Anlagen und Vorkehrungen
zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
hier: Immissionsbereich

Liniensatz nach DIN 4109

Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Gebäudebestand, Grenzen und Hinweise
(topographische Darstellung)

Wohngebäude

Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude

Flurstücksgrenze

Fahrbahnkante

Flurstücksnummer

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB vom 23.09.2004 BGBl. I S. 2414),
der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen
Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Drentwede diesen Bebauungsplan Nr. 6

bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie
den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Drentwede, den 08.12.2005

gez. Amelung
Bürgermeister

gez. Lübbens
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.03.2005 die Aufstellung des
Bebauungsplans Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
am 04.07.2005ortsüblich bekanntgemacht worden.

Drentwede, den 22.02.2006

gez. Lübbens
Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Automatisierte-Liegenschaftskarte (ALK) Sanderkarteverwerkung
Maßstab: 1:1000

Diesen Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verwertung für
nichtvermessene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der
Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Ver-
messungswesen vom 12.12.2002, Seite 5).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich be-
deutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.04.05).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den 13.04.2006

gez. Lübbens
Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in der Sitzung am 06.09.2005 dem Entwurf
des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3
Abs. 2/ § 4a Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 16.09.2005
ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit den nach Ein-
schätzung der Gemeinde bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 26.09.2005
bis einschl. 26.10.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Drentwede, den 22.02.2006

gez. Lübbens
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.12.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie
die Begründung beschlossen.

Drentwede, den 22.02.2006

gez. Lübbens
Gemeindedirektor

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.12.2005 im Amtsblatt
Nr. 18/2005 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 6 ist
damit am 29.12.2005 in Kraft getreten.

Drentwede, den 22.02.2006

gez. Lübbens
Gemeindedirektor

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

Drentwede, den

Gemeindedirektor

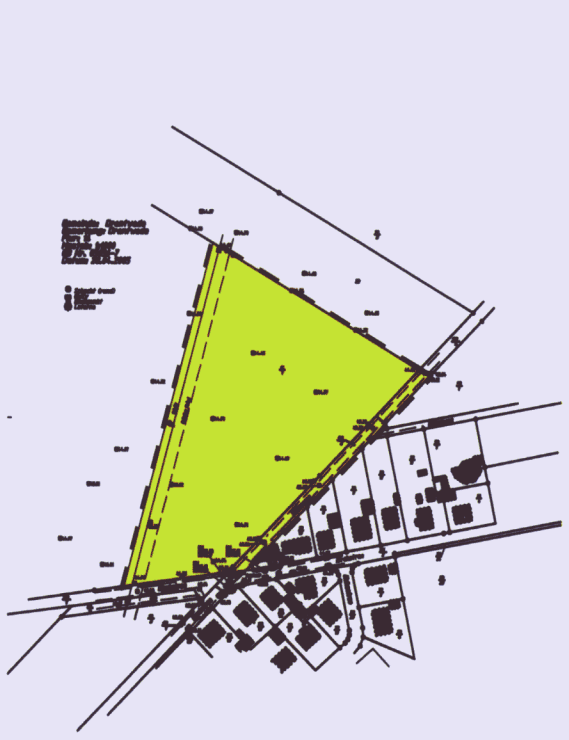
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung
nicht geltend gemacht worden.

Drentwede, den

Gemeindedirektor

Hiermit wird öffentlich bekanntgegeben, dass die
Abwägung der öffentlichen Auslegung mit der
Bauvorschriften und der Begründung des Bebauungsplans
Nr. 6 „Mühlenweg“
überprüft wurde.
Die Überprüfung wird nur zur Vorlage bei den
Bauhöfen
erfolgt.
10.05.2006
Barnstorf, den 10.05.2006
Gemeinde Drentwede
Landkreis Diepholz
A. Eicke

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 5000



BEBAUUNGSPLAN NR. 6 DER GEMEINDE DRENTWEDE "MÜHLENWEG"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

PLANUNG - BAULEITUNG - BERATUNG - GUTACHTEN Bauleitung, Städtebau Umweltverträglichkeitsstudien Landschaftsplanung Freizeitanlagen Gemeindeförderung Wasserbau	MUMM UND PARTNER BERATERFÜR GEMEINDE UND ARCHITEKTEN In Högen 2 27793 Wildeshausen Telefon 04430 9398-0 Telefax 04430 9398-33	MUMM ARCHITEKTEN
Maßstab: 1:1000 Plangröße: 0,85 qm Blatt-Nr.: B6	Stand des Beauftragers gem. HGB Stand des Verfahrens gem. BauGB § 3 Abs. 1 § 4 Abs. 1 § 3 Abs. 2 § 5	Der Planverfasser: gez. Mumm Wildeshausen, d. 08.12.05