PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Drebber diesen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nachstehenden/ nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Drebber, den 20.09.2000

LS

gez. Engels
Bürgermeister

gez. Lübbers
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Drebber hat in seiner Sitzung am **8.9.1999** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Drebber, den 22.11.2000 gez. Lübbers LS

Planunterlagen

Kartengrundlage: GB Nr. 00652-4 / 2
Liegenschaftskarte: Gemarkung Jacobidrebber, Flur 9
Maßstab: 1:1.000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 3.4.2000). 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.

Bamstorf, den ....

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde ausgearbeitet von
Michael Schwarz, Raum und Umweltplaner, Delmenhorst

Delmenhorst, den 23.11.2000 gez. M. Schwarz

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Drebber hat in seiner Sitzung am 15.06.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung haben
vom 17.07.2000 bis 17.08.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Drebber, den 22.11.2000 gez. Lübbers LS

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Drebber hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 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 Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Drebber, den ....

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Drebber hat in seiner Sitzung am .....dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung zugestimmt. Den Betroffenen im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Drebber, den ....

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Drebber hat in seiner Sitzung am 20.09.2000 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 8 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Drebber, den 22.11.2000 gez. Lübbers LS

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 8 ist gemäß § 10 BauGB am 08.11.2000 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 23 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 8 ist damit am 08.11.2000 rechtsverbindlich geworden.

Drebber, den 22.11.2000 gez. Lübbers LS

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Drebber, den ....

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Drebber, den ....

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu 30 v.H. überschreiten.
2.2 Gem. § 16 Abs. 2 BauNVO darf die Höhe baulicher Anlagen 14 m über der Geländeoberfläche gem. § 16 NBauO nicht überschreiten.
2.3 Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die zeichnerische Festsetzung der Traufhöhe - gemessen als gedachter Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut - sowie die Firsthöhe jeweils auf die Höhe der Achse der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße.
2.4 Ausnahmen von der Festsetzung 2.3 sind zulässig
- an den Giebelseiten von Gebäuden mit Krüppelwalmdächern
- für Erker und risalitartige Vorbauten
- für untergeordnete Gebäudevor- und -rücksprünge

An Südwest- bis Südostwänden ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um bis zu 1,5 m zulässig, wenn dies der passiven Solarnutzung dient.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.2 Textfestsetzung 3.1 gilt nicht für Gartenhäuser mit bis zu 12 m² Grundfläche.
3.3 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB in Einzelhäusern und Doppelhaushälften jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Anfallendes Oberflächenwasser ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 136 Abs. 4 NWG auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu versickern.
5.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten so zu befestigen (z.B. durch Pflasterung mit mindestens 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), daß keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.
5.3 Gem. § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB ist innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine Hecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen der nachfolgenden Arten mit den jeweiligen Anteilen (z.B. Stieleichen und Sandbirken zu je 5%, Hainbuchen, Schwarzer Holunder, Hasel, Eberesche, Aschweide, Hundrose, Bluthartriegel, Weißdorn und Schlehe zu je 10%) im Abstand von 1,0 x 1,0 m anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
5.4 Gem. § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einem 20 m breiten Streifen entlang der Bundesstraße B 51 einheimische und standortgerechte Laubbäume (z.B. Stieleiche, Sandbirke, Linde, Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche) im Abstand von 1,0 x 1,0 m anzupflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Auf 40% der verbleibenden Maßnahmenfläche sind Baum- und Strauchgruppen aus einheimischen und standortgerechten Arten (z.B. Hainbuchen, Schwarzer Holunder, Hasel, Eberesche, Aschweide, Hundrose, Bluthartriegel, Weißdorn und Schlehe, außerdem Obstbäume) im Abstand von 1,0 x 1,0 m anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese anzulegen und zu unterhalten.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Stieleichen oder Linden im Abstand von max. 10 m in Reihe zu pflanzen. Die Baumreihen sind mit Hainbuchen, Hundorosen, Weißdorn und Schlehe zu unterpflanzen. Die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
6.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist auf den privaten Grundstücksflächen pro angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum einer einheimischen und standortgerechten Art zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den privaten Grundstücksflächen anzupflanzenden hochstämmigen Laubbäume sind bei der Ermittlung des Pflanzbedarfs zu berücksichtigen.
6.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen folgende Baumarten zu verwenden: z.B. Stieleiche, Sandbirke, Feldahorn, Hainbuche oder Eberesche, außerdem Obstbäume. Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:
Hochstamm 12-14 cm Stammumfang in 1 m Höhe,
Obstbäume 8-10 cm Stammumfang in 1 m Höhe.
6.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist im Straßenraum der 7,5 m breiten Planstraße je angefangene 12 m Straßenlänge eine Linde (Tilia cordata) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Der Mindestabstand zwischen den Bäumen muß 8 m, der Höchstabstand darf 20 m betragen.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO gelten die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung im Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 "Auf der Langen Wand".

1. Dächer

1.1 Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einem Neigungswinkel von 35° - 50° zulässig. Dabei gilt die zulässige Neigung nur für die Hauptdachflächen, die Nebendachflächen wie die Dächer von Gauben, Krüppelwalmen, Erkern sind ausgenommen.

1.2 Für die Deckung von Hartdächern auf Hauptgebäuden sind reflektierende Materialien (z.B. glasiert, engobiert) nicht zulässig.

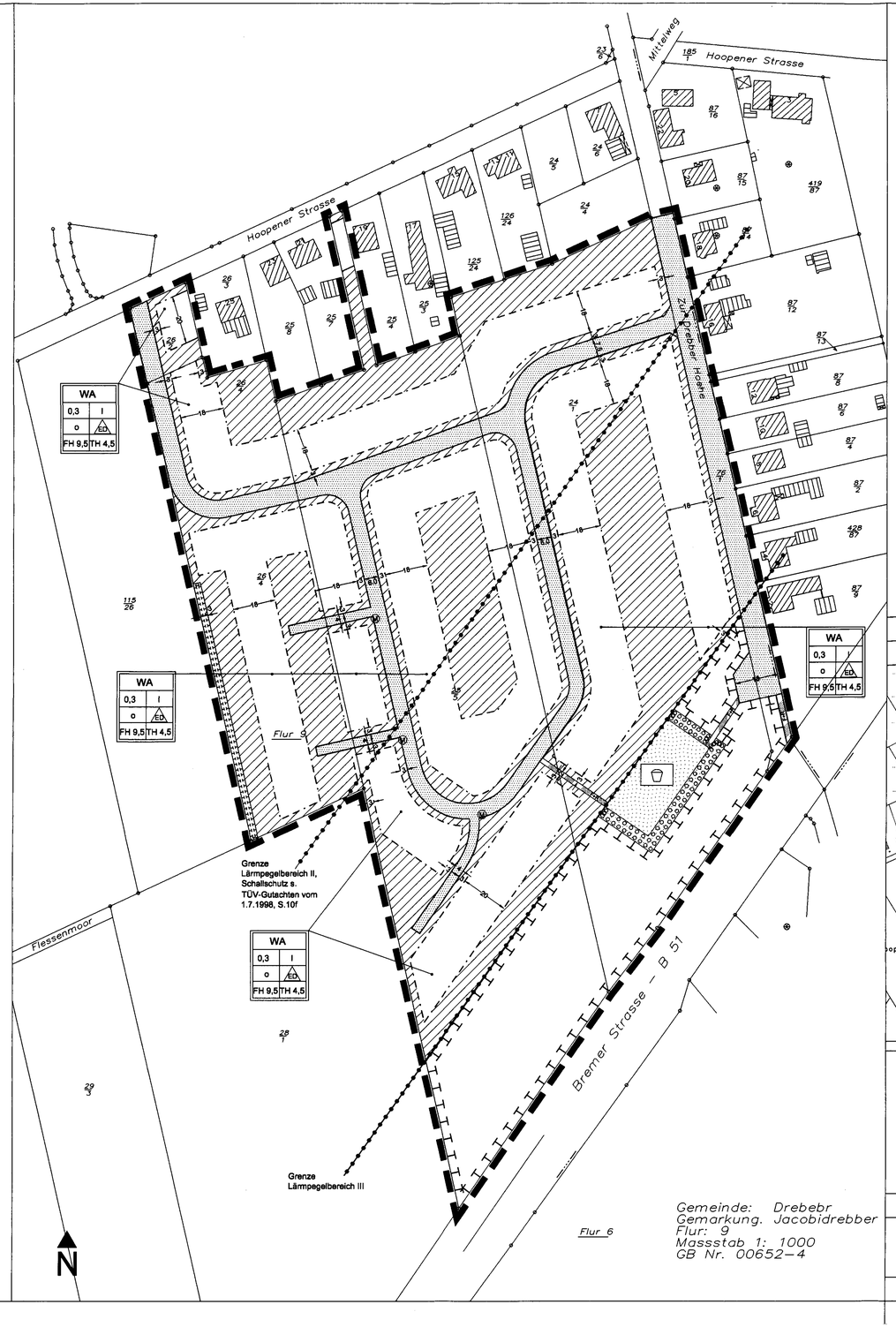
1.3 Von der Festsetzung 1.2 sind ausgenommen:
- verglaste Anbauten,
- Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.

1.4 Die Dächer von Nebengebäuden sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen sind in Material und Farbe wie die der jeweiligen Hauptgebäude auszuführen. Es ist ein Neigungswinkel von 15° - 50° zulässig.

1.5 Textfestsetzung 1.4 gilt nicht für überdachte Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebengebäude bis zu jeweils 12 m² Grundfläche, soweit sie nicht direkt an die Hauptgebäude angebaut sind.

2. Dachgauben

2.1 Dachgauben dürfen 1/2 der jeweiligen Firstlängellänge nicht überschreiten. Der Giebelwandabstand zu den Dachgauben darf das Maß von 1,50m nicht unterschreiten, der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgrat 0,5 m nicht unterschreiten.



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse
FH 9,5 — max. Firsthöhe
TH 4,5 — max. Traufhöhe

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
o — offene Bauweise
ED — Einzel- und Doppelhäuser

Verkehrsflächen (öffentlich)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: F+R Fuß- und Radweg

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
hier: Kinderspielplatz

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von 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 und von Gewässer
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs.6 BauGB)

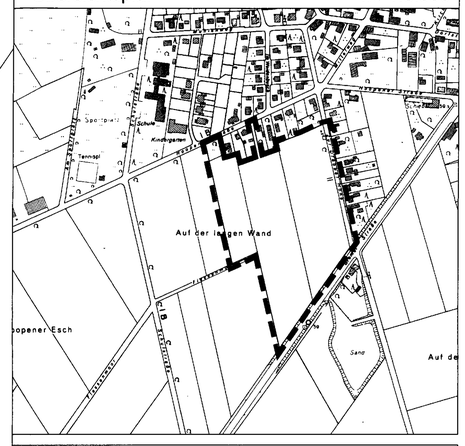
Fläche zum Anpflanzen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
M — Müllbehälterstandort

Maßgeblich ist die BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990

Übersichtsplan M. 1.5.000



Gemeinde Drebber
Bebauungsplan Nr. 8
"Auf der Langen Wand"

mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung

Planungsstand: Abschrift | Datum: 22.8.2000 | Maßstab: 1:1.000 | Nord

Michael Schwarz Raum- und Umweltplaner

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02 Telefax 444 49