

PRÄAMBEL

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 der Gemeinde Drebber diesen Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Drebber, den 16.08.2001
gez. Engels L.S. gez. Lübbers
(Bürgermeister) (Siegel) (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drebber hat in seiner Sitzung am 13.10.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.09.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Drebber, den 16.08.2001
gez. Lübbers
(Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Sonderkartierung
Maßstab: 1:1.000
Flur 10 Gemarkung Jacobidrebber Gemeinde Drebber

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 17.08.2000). 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.

Barnstorf, den 23.08.2001
gez. Lambers
(GBVI Dipl.-Ing.)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 15.08.2001
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
gez. Peter Meyer
(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drebber hat in seiner Sitzung am 16.10.2000 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 25.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 08.02.2001 bis einschließlich 08.03.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Drebber, den 16.08.2001
gez. Lübbers
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Drebber hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drebber, den 16.08.2001
gez. Lübbers
(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.07.2001 im Amtsblatt Nr.15 für den Regierungsbezirk Hannover ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 18.07.2001 rechtsverbindlich geworden.
Drebber, den 16.08.2001
gez. Lübbers
(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.

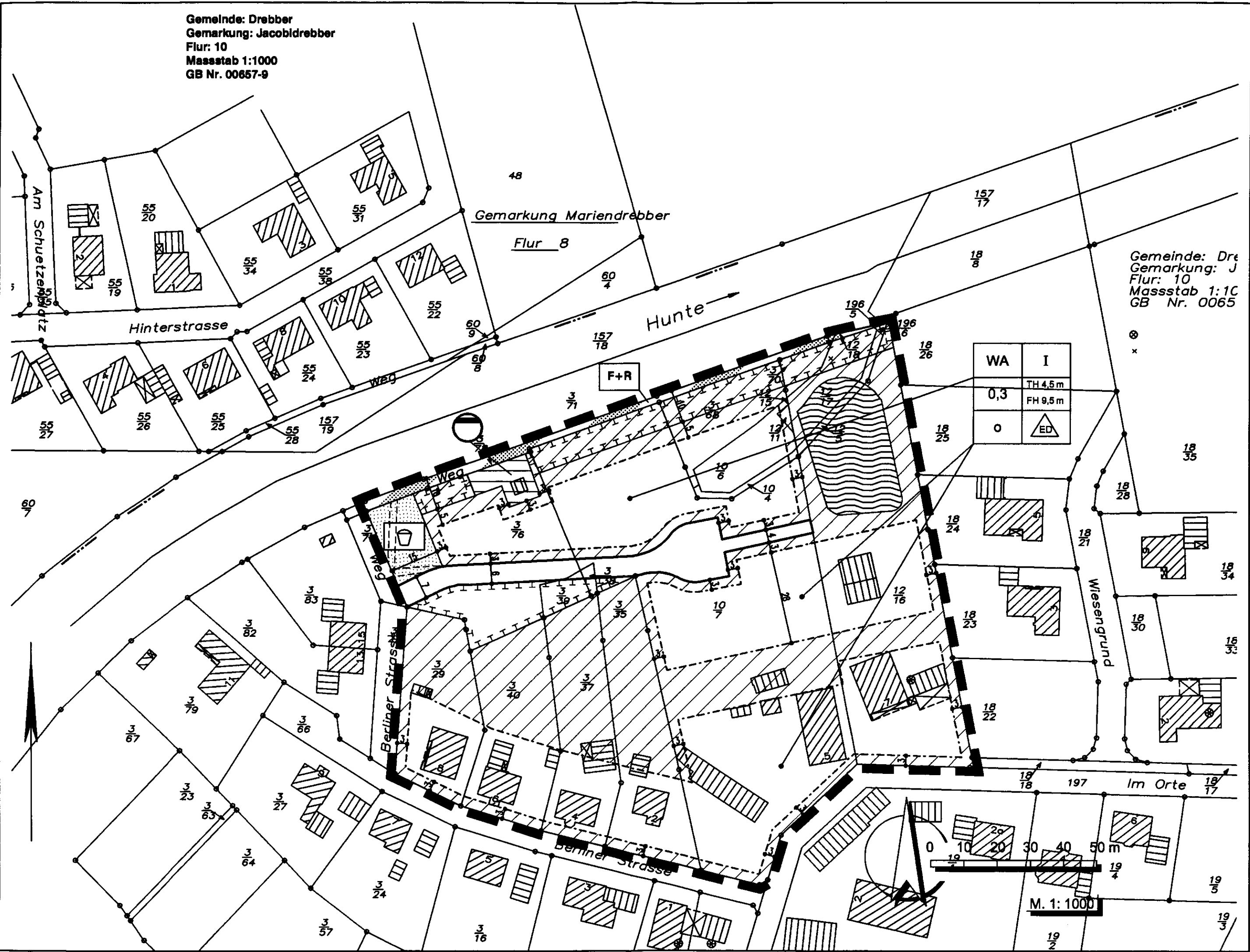
Drebber, den
(Gemeindedirektor)

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

Drebber, den
(Gemeindedirektor)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Ablichtung mit der vorgelegten Umschrift des Bebauungsplans Nr. 10 übereinstimmt.

Drebber, den
Gemeinde Drebber
Der Gemeindedirektor
im Auftrag:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
FH 9,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
F+R Fuß- und Radweg

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung:
Abwasser

Grünflächen

öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

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

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Tankstellen i.S.v. §4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus sind nur zwei Wohnungen zulässig; pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

3. Zulässige Grundflächen

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig oder wenn in gleichem Umfang bepflanzte Dächer hergestellt werden.

4. Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Die Traufhöhe ist die Schnittlinie der aufgehenden Wandaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut; Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Der obere Bezugspunkt bei der Festsetzung der maximalen Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes. Ausgenommen sind Erker, Giebeln und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen, Krüppelwälder, Wintergärten und Vorbauten. 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)

5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden; Natur und Landschaft

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind
- vorhandene Laubgehölze zu erhalten,
- Nadelgehölze sind zu entfernen und durch Laubgehölze zu ersetzen und
- auf bisher gehölzfreien Flächen sind Laubgehölze zu pflanzen.
Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Birke, Schneeball, Weißdorn, Haselnuß.
Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen derselben Art an gleicher Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen der Verkehrsfläche (Planstraße) und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird zugunsten der Gemeinde Drebber festgesetzt.

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

Gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gilt die nachfolgende örtliche Bauvorschrift im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Berliner Straße“.

§ 1 Dachgestaltung

Es sind ausschließlich Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zulässig. Dies gilt jedoch nicht für untergeordnete Bauteile, Dachaufbauten, Krüppelwälder, Quergiebel, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 qm haben.
Ausnahmen von der vorgesehenen Dachneigung können gewährt werden, sofern dies zur Anlage von bepflanzten Dächern erforderlich ist.
Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Dachneigung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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)

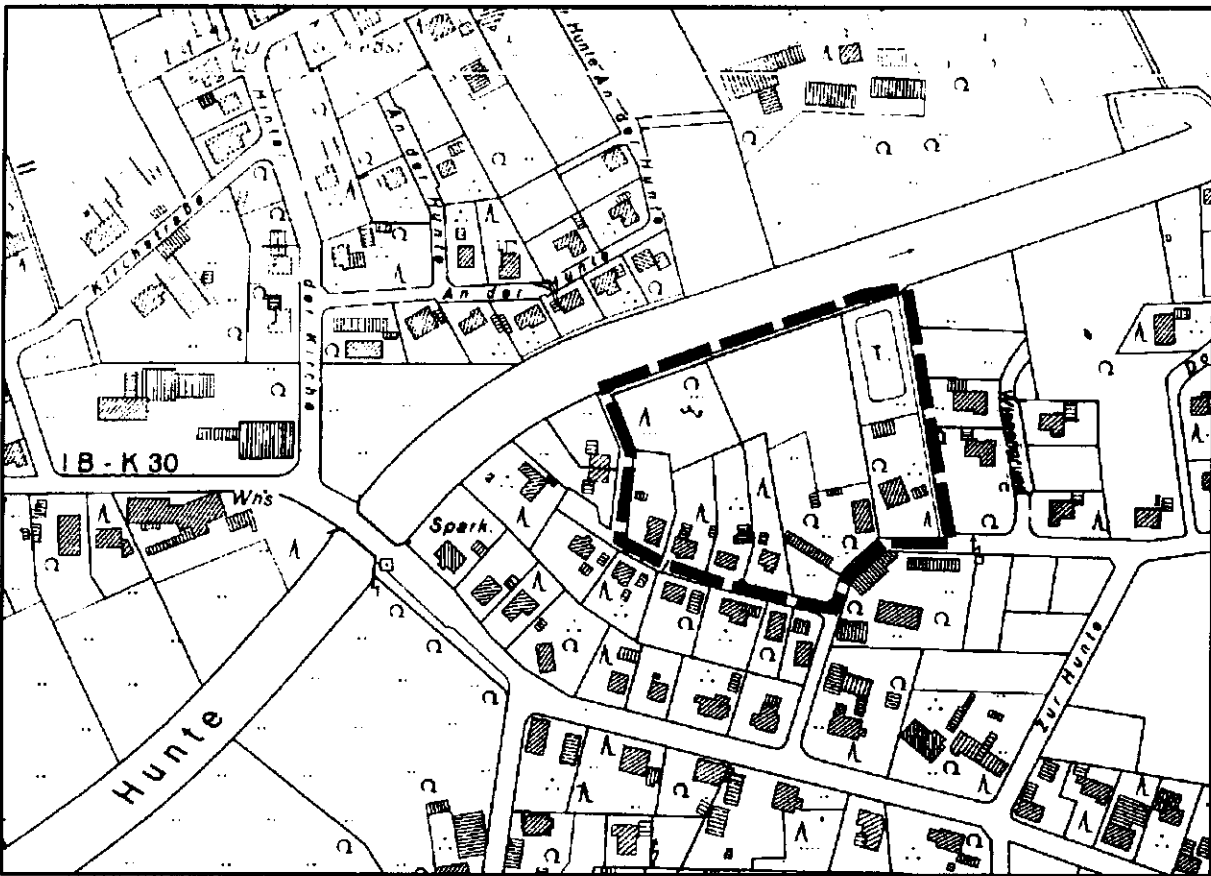
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Gemeinde Drebber

Bebauungsplan Nr. 10

" Berliner Straße "

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

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