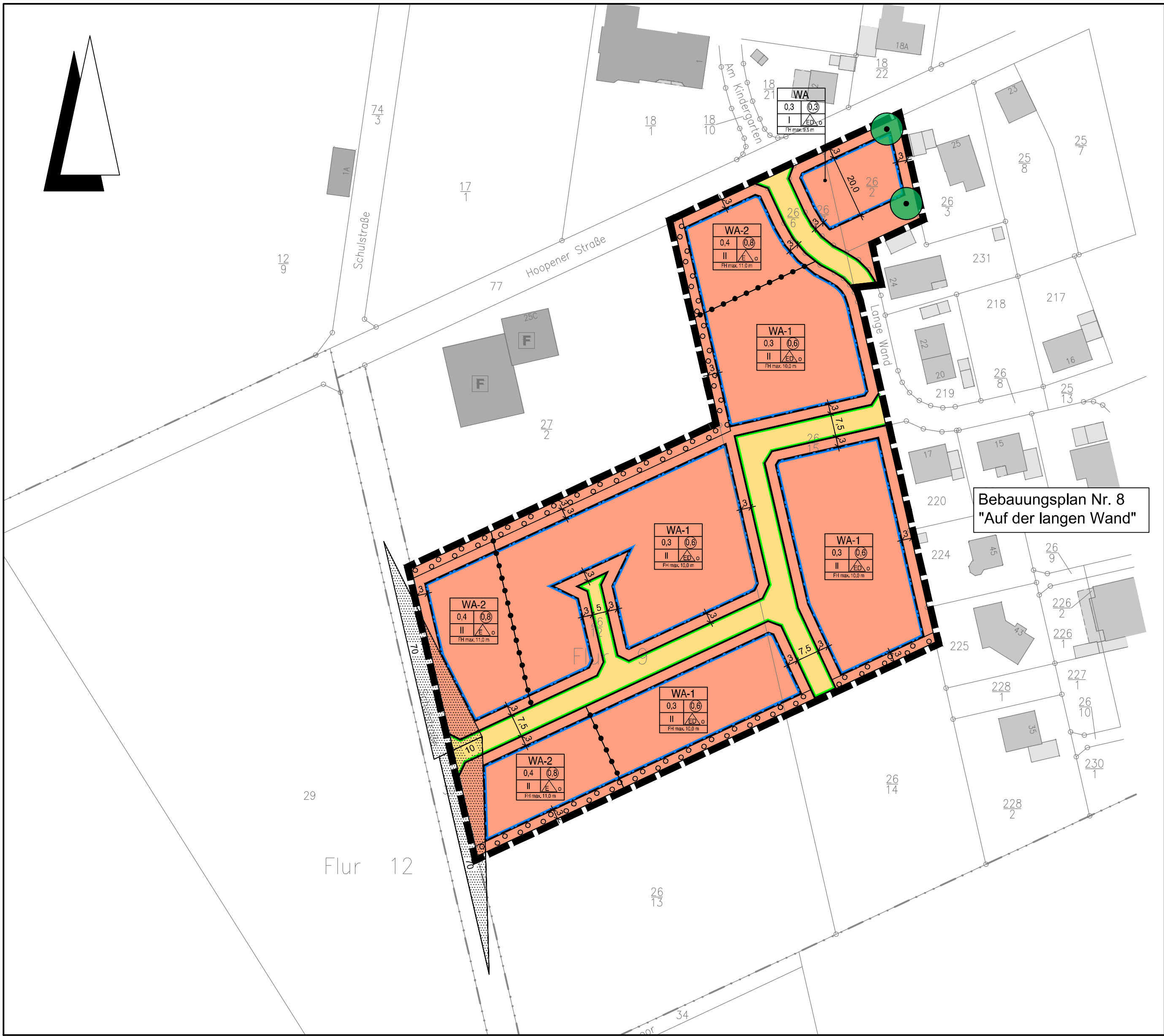




Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben		
	Gemarkungsgrenze	20 Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze	öffentliche Gebäude
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal	Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücksnummer	

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete
----	------------------------

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
FH	maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser
	nur Einzel- und Doppelhäuser
	Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	zu erhaltende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

	Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAS 06 von Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante
--	---

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.§16 ff BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-, WA-1- und WA-2-) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hier im Plangebiet nicht zulässig.

§ 2 Gebäudehöhe gem.§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m.§16 ff BauNVO
Die Firsthöhe (FH max.) wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - OK fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse). Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,5 m überschreiten.

§ 3 Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
In den WA- und WA-1- Gebieten gilt, dass in jedem Wohngebäude (Einzelhaus) insgesamt max. zwei Wohnungen zulässig sind. Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.
In den WA-2- Gebieten gilt, dass in jedem Wohngebäude (Einzelhaus) insgesamt max. 8 Wohnungen zulässig sind.

§ 4 Flächen mit Pflanzbindung
Gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen gemäß den Vorgaben des Umweltplanerischen Fachbeitrages mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten; bei Abgang sind entsprechende Neuanpflanzungen vorzunehmen.

§ 5 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports
Stellplätze, Garagen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb des überbaubaren Bereiches nicht allgemein zulässig. Sie sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie den überbaubaren Bereich zu öffentlichen Flächen überschreiten und die Gemeinde Drebber zustimmt.

§ 6 Außerkrafttreten von Satzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 außer Kraft, soweit der Bebauungsplan Nr. 12 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 erfasst.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)

1.) Dachgestaltung:
Für die Deckung von Hartdächern auf Hauptgebäuden sind hochglänzende, stark reflektierende Materialien (z.B. glasiert) nicht zulässig. Engobierte Dachpfannen sind zulässig. Ausgenommen davon sind verglaste Anbauten und Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.

2.) Versickerung von Oberflächenwasser
In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Versickerung hat hier über Mulden oder Mulden-Rigolen mit einer belebten Oberbodenschicht von mind. 0,30 m zu erfolgen. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

3.) Einstellplätze
Für jede Wohnung in einem Einzel- oder Doppelhaus sind mindestens 1,5 Einstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.

Zuwerhandlungen gegen die o.g. Festsetzungen/ örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten Auf § 91 NBauO und auf das Ordnungswidrigkeitsgesetz (OWiG) wird verwiesen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Straße, der „Bremer Straße“ (Bundesstraße B 51) im Südosten beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den jeweiligen Straßenbaulastträger im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der Bundesstraße ausgehen.

Bei Bau- und Erdarbeiten festgestellte ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) sind gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §§ 44 BNatSchG kann über folgende Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden:

- + Zur Vermeidung des Tötungsrisikos von Individuen oder ihren Entwicklungsformen darf die Baufeldräumung (Abschieben vegetationsbedeckten Bodens, Gehölzrodungen) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen und somit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Soll die Baufeldräumung zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen, sind die betroffenen Flächen zuvor durch eine fachgutachterliche Person auf ggf. vorhandene und besetzte Niststätten und Quartiere zu prüfen.
 - + Unmittelbar vor der Fällung von Bäumen > 30 cm BHD sind diese durch einen Fledermausgutachter auf potentielle Fledermausquartiere und tatsächlich vorhandene Individuen zu prüfen. Sind Individuen vorhanden ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen. Der Verlust von Quartieren ist über geeignete Maßnahmen auszugleichen.
- Der günstigste Zeitpunkt für Gehölzrodungen ist die erste Oktoberhälfte, da dann ggf. vorhandene Fledermausindividuen noch ausreichend mobil sind, eigenständig in Ausweichquartiere umzusiedeln.

Das Plangebiet befindet sich in einem landwirtschaftlich strukturierten Gebiet, in dem es häufig zu spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese Immissionen treten bewirtschaftungsbedingt auch in den frühen Morgen- und späten Abendstunden auf und können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Die Immissionen sind im Rahmen der Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Drebber diesen Bebauungsplan Nr. 12 "Schulstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Drebber, den 09.07.2019 (SIEGEL) *gez. Lübberts*
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drebber hat in seiner Sitzung am 24.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Drebber, den 07.08.2019 *gez. Lübberts*
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Drebber, Gemarkung Jacobidrebber, Flur 9 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (GB.-Nr.: 180705 Stand vom 08.05.2018). 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.

Barnsdorf, den 07.08.2019 *gez. Lambers*
Dipl.-Ing. B. Lambers & F.-J. Ostendorf
Öffentlich best. Vermessungsingenieure
Tel: 05442/9862-0, Fax: 05442/986250
Email: info@lo-ing.de
Aldorfer Straße 1, 49406 Barnsdorf

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drebber hat in seiner Sitzung am 24.07.2018 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 11.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 21.01.2019 bis 21.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.barnsdorf.de sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Drebber, den 07.08.2019 *gez. Lübberts*
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Drebber hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.07.2019 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drebber, den 07.08.2019 *gez. Lübberts*
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 12 "Schulstraße" ist gemäß § 10 BauGB am 01.08.2019 im Amtsblatt Nr. 10/2019 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.

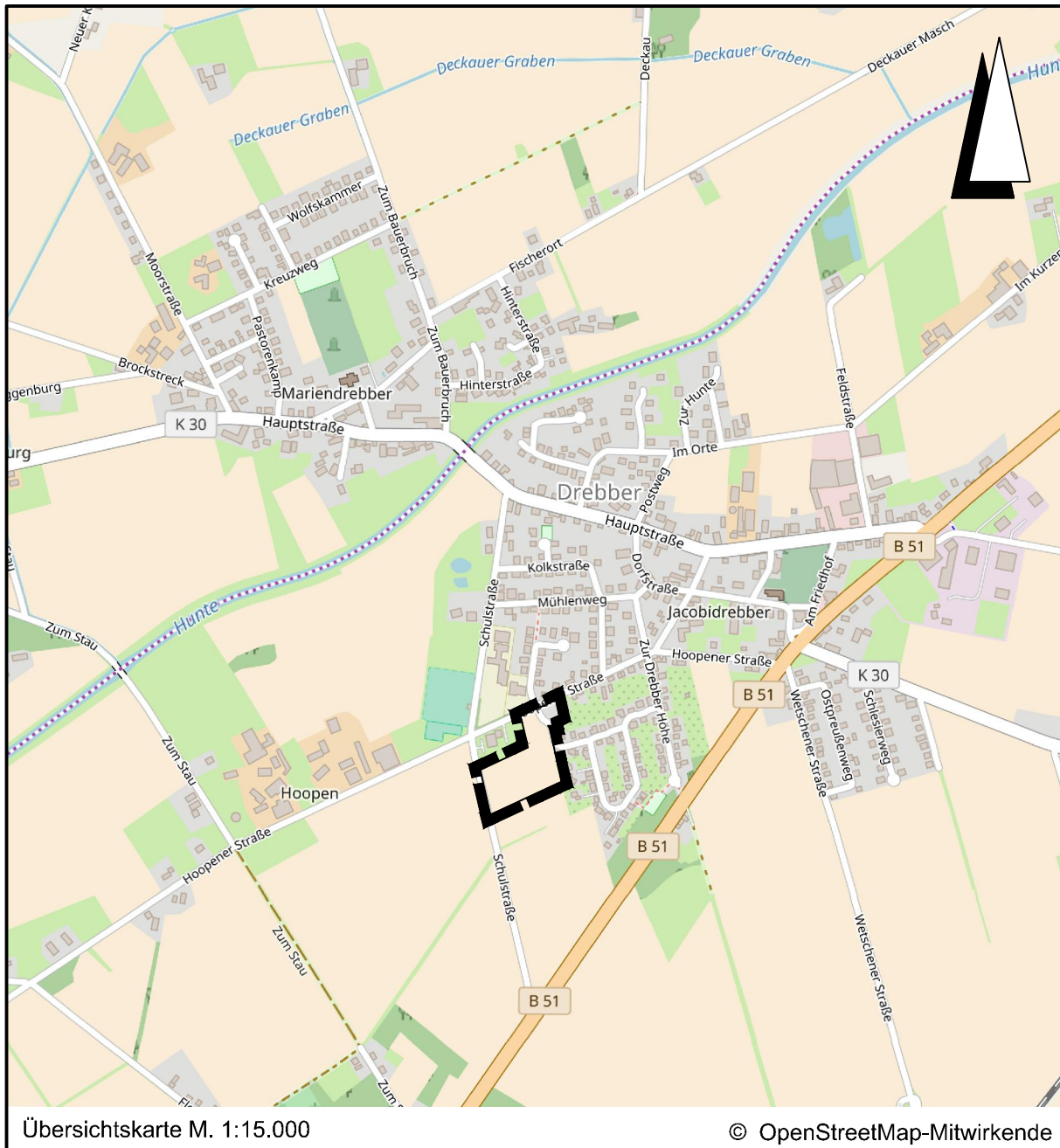
Der Bebauungsplan ist damit am 01.08.2019 rechtsverbindlich geworden.

Drebber, den 07.08.2019 *gez. Lübberts*
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Drebber, den (SIEGEL) *gez. Lübberts*
Gemeindedirektor



Übersichtskarte M. 1:15.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
 INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax 05407/880-88 <i>gez. i.V. Desmarowitz</i>	bearbeitet	2019-07	Gr
	gezeichnet	2019-07	Ber
	geprüft	2019-07	Gr
	freigegeben	2019-07	Dw

Plan-Nummer: H:\DREBBER\217095\PLAENE\BP\bp_bplan-12_02_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

GEMEINDE DREBBER
BEBAUUNGSPLAN NR. 12
"Schulstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1.000