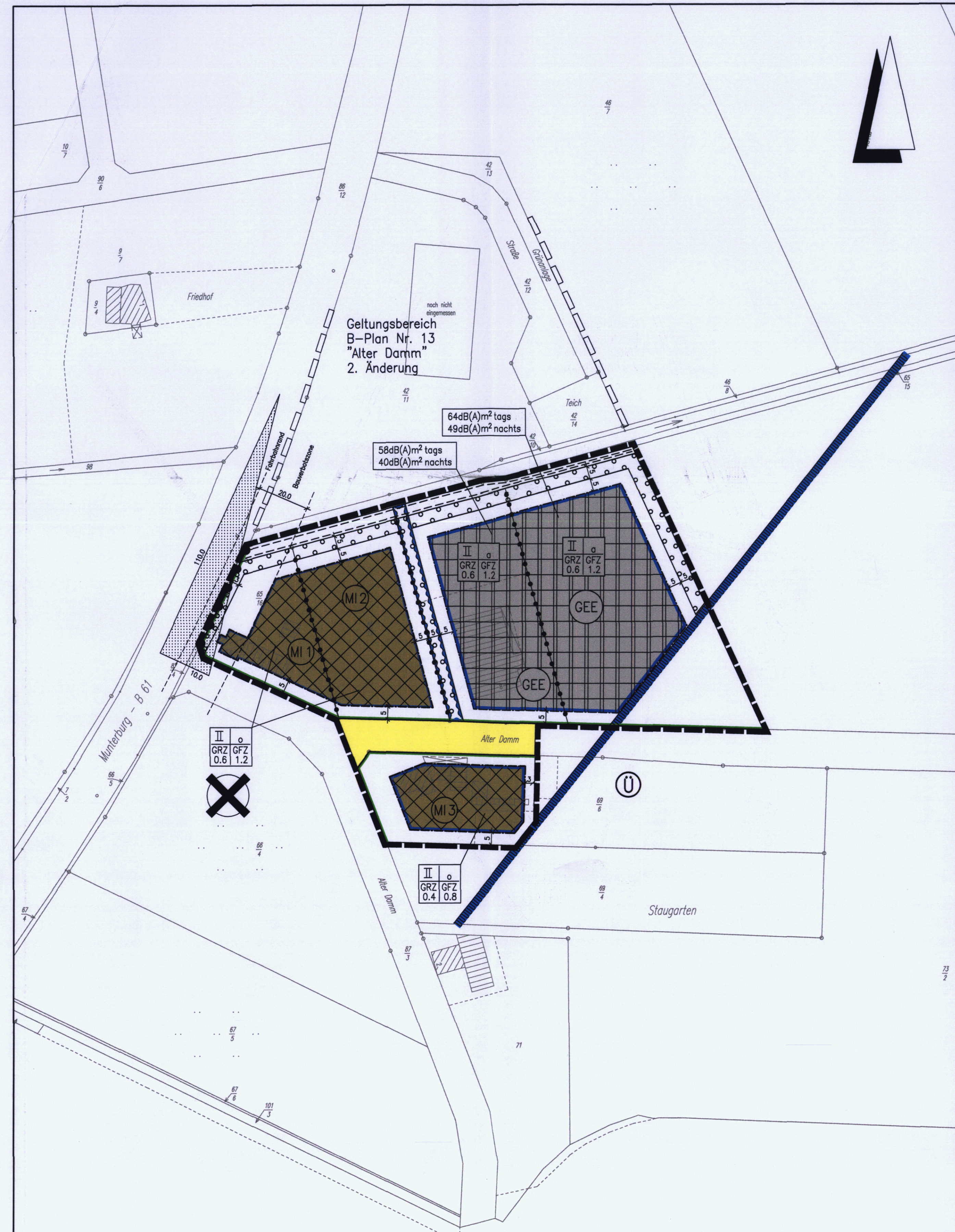


GEMEINDE BARENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "ALTER DAMM II"



Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I. S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).	
I. Bestandsangaben	
----- Gemarkungsgrenze	
----- Flurgrenze	
----- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß	
55 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN	
12 Flurstücksnr.	
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen	
II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	
Überbaubarer Bereich	
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	
nicht überbaubarer Bereich	
Überbaubarer Bereich	
eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	
nicht überbaubarer Bereich	
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, i. V. m. § 16 BauNVO)	
I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO	
GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO	
o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 22 u. § 23 BauNVO	
a abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50m überschreiten; die Abstandsvorschriften der BbauO sind zu beachten	
Baugrenze	
Öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)	
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauNVO)	
Überschwemmungsgebiet	
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Mulde; Notüberlauf)	
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 BauNVO)	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)	
Sonstige Planzeichen	
Unterhaltungstreifen	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 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 BauNVO)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne	
Altablagerungen Nr. 251.4044.006 Nds. Altlastenkataster	
Planzeichen Ergänzung zur Planzeichenverordnung	
Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauNVO)	
Flächenbezogener Schallleistungspegel	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nutzungsregelungen (BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6)
In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) sind Vergnügungsgaststätten auch nicht ausnahmsweise zulässig.
Im Mischgebiet (MI-2) sind Wohngebäude sowie Wohnungen und Vergnügungsgaststätten nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.
In den Mischgebieten (MI-1 und MI-3) sind Vergnügungsgaststätten nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.
- Gebäudehöhen (BauNVO, § 16 Abs. 3 und § 18 Abs. 1)
Im Bereich des Plangebietes dürfen die Höhen der baulichen Anlagen folgende Höchstmaße, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt, nicht überschreiten:
Traufhöhe: 7,00 m Firsthöhe: 11,00 m
Bezugspunkt ist die Höhe in der Mitte der Gemeindestraße "Alter Damm" rechtwinklig zum nächstgelegenen Eckpunkt einer Gebäudeeinheit.
- Anpflanzungen (BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a)
a) Flächen mit Pflanzbindungen
Auf den öffentlichen und privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 150 qm Bepflanzungsfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbau aus der Pflanzliste des Landschaftsökologischen Fachbeirates, mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, und 25 stützartige, einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und im Falle des Abganges zu ersetzen. Im Rahmen der Bepflanzung ist die parallel zur B 61 verlaufende Wasserleitung zu beachten.
b) Einzelbaumpflanzungen
Auf den Grundstücken sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen. Je 250 qm angefangener, nicht überbaubarer Grundstücksfläche, Parkplatzfläche oder Lagerfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbau II. oder III. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und im Falle des Abganges zu ersetzen.

4. Festsetzung zum Immissionsschutz (BauNVO, § 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 u. Abs. 6) Die in den GEE-Gebieten festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel dürfen nicht überschritten werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schallleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verdrängen. Möglich kann und wird der "wahre" Schallleistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenabschläge gem. TA Lärm 1998 beeinflusst. Für das MI-1-Gebiet innerhalb der Bauverbotszone der B 61 gilt: Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordwestseiten (Vorderfronten) sind in den Lärmpegelbereich V (erf. R' wres = 45 dB; für Büroräume 40 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Für die Südwest- bzw. Nordostseiten (Seitenfronten) gilt ebenfalls der Lärmpegelbereich IV (erf. R' wres = 40 dB; für Büroräume 35 dB). Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über eine vom Lärm abgewandte Seite (hier Südost) besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzuführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Die Außenbereiche (Terrassen, Gärten, usw.) sind im Lärm Schatten der Gebäude und / oder anderer Baukörper zu errichten (Südostseite). Für das MI-1-Gebiet außerhalb der Bauverbotszone der B 61 gilt: Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordwestseiten (Vorderfronten) sind in den Lärmpegelbereich IV (erf. R' wres = 40 dB; für Büroräume 35 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Für die Südwest- bzw. Nordostseiten (Seitenfronten) gilt ebenfalls der Lärmpegelbereich IV (erf. R' wres = 40 dB; für Büroräume 35 dB). Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über eine vom Lärm abgewandte Seite (hier Südost) besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzuführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Die Außenbereiche (Terrassen, Gärten, usw.) sind im Lärm Schatten der Gebäude und / oder anderer Baukörper zu errichten (Südostseite). Für das MI-2-Gebiet gilt: Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen (Büroräume) an den Südwest- bis Nordwestseiten (Vorderfronten) mit direkter Sichtverbindung zur B 61 sind in den Lärmpegelbereich III (erf. R' wres = 30 dB; für Büroräume) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Räumen mit sauerstoffzuführenden Heizanlagen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über eine vom Lärm abgewandte Seite (hier Südost) besteht. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. 5. Festsetzungen im Überschwemmungsgebiet (BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. § 93 (2) NWG) Im Überschwemmungsgebiet dürfen nicht ohne Genehmigung der Wasserbehörde die Erdoberfläche erhöht oder vertieft, bauliche Anlagen hergestellt oder geändert, Baum- oder Strauchpflanzungen angelegt und Stoffe, die den Hochwasserabfluss hindern können (Erde, Holz, Sand, Steine und dergleichen), abgelagert werden. 6. Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung (BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 14) Die Oberflächenwasserabflüsse von den öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Straße "Bodingweg" in punktueller angeordnet, straßenbegleitenden Sickermulden aufzunehmen und zu versickern. Die Oberflächenwasserabflüsse auf den Privatgrundstücken sind vor Ort zu versickern, ein Anschluss an einen Regenkanal bzw. Graben ist nicht vorzusehen. (eh. wasserwirtschaftliche Vorplanung zum Bebauungsplan Nr. 17)	
TEXTLICHE HINWEISE An der Einmündung der Erschließungsstraße in die B 61 ist jeweils ein Anfahrtsfeld mit einer Schenkellänge von 110 m in Achse der Fahrbahn der B 61 für den Verkehr aus Richtung Barenburg sowie in Achse der rechten Fahrbahn der B 61 für den Verkehr aus Richtung Sulingen und 10 m in Achse der rechten der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße, einzurichten. Sichtfelder müssen oberhalb 0,8 m über der Fahrbahnoberkante von jeglicher sich behindernder Nutzung freigehalten werden (Rechtsgrundlage: Niedersächsisches Straßengesetz) Das Plangebiet wird von den vorhandenen Bundesstraßen 61 im Westen tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehender Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Auf Grund des südwestlich des Plangebietes gelegenen Altlastenstandortes ist das Trinkwasser im Plangebiet ausschließlich aus dem zentralen Netz zu beziehen. Ggf. geplante Grundwasserentnahmen sind mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde/ Landkreis Diepholz abzustimmen. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des festgesetzten und des natürlichen Überschwemmungsgebietes der "Großen Aue". Hier sind die §§ 32 WHG und 92 ff. NWG zu beachten. Die Oberflächenwasserabflüsse von den öffentlichen Verkehrsflächen werden in der Straße "Bodingweg" in punktueller angeordnet, straßenbegleitenden Sickermulden aufgenommen und versickert. Die Oberflächenwasserabflüsse auf den Privatgrundstücken sind vor Ort zu versickern, ein Anschluss an einen Regenkanal bzw. Graben ist nicht vorgesehen. (eh. wasserwirtschaftliche Vorplanung zum Bebauungsplan Nr. 17)	
Präambel und Ausfertigung Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Barenburg diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Alter Damm II", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen: Barenburg, den 11.09.2003 Bürgermeister	
Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.07.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 18.11.02 - 26.11.02 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht. Barenburg, den 13.10.2003 Bürgermeister	
Beschneidung der Planunterlage Kartengrundlage: L4-298/2001 Liegenchaftskarte: Maßstab: 1:1000 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenchaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.07.2001). 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. Sulingen, den 28. Okt. 2003 Katasteramt Sulingen Unterschrift (Haseler)	
Öffentliche Auslegung Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.10.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 18.11.02 - 26.11.02 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.11.2002 bis 30.12.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Barenburg, den 13.10.2003 Bürgermeister	

Erneute öffentliche Auslegung Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.06.2003 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 03.07.03 - 10.07.03 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.07.03 bis 13.08.03 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Barenburg, den 13.10.2003 Bürgermeister	
Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.09.03 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Barenburg, den 13.10.2003 Bürgermeister	
Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 17 "Alter Damm II" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 08.10.2003 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 08.10.03 rechtsverbindlich geworden. Barenburg, den 13.10.2003 Bürgermeister	
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Barenburg, den Bürgermeister	
Mängel und Abwägung Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Barenburg, den Bürgermeister	



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG Lubenow - Witschel + Partner GbR Otto-Lilienthal-Str. 13 49154 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	201487	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2003-03	Gr
		gezeichnet	2003-03	Hd/Rm
		geprüft	2003-09	Gr
		freigegeben	2003-09	Ev

GEMEINDE BARENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "Alter Damm II"	
ORIGINAL	
URSCHRIFT	Maßstab 1 : 1000 Unterschrift : Blatt Nr. : 1(1)