

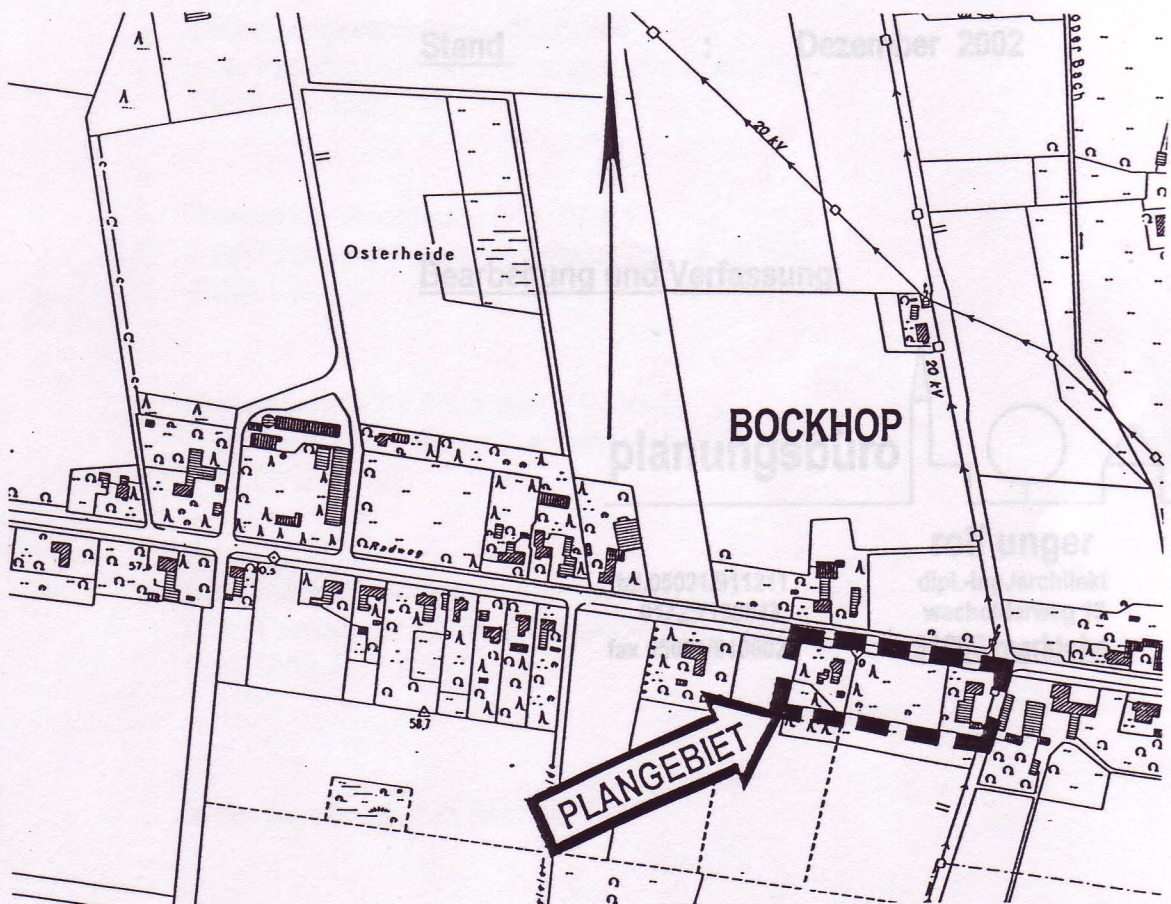


GEMEINDE BORSTEL
OT. BOCKHOP

BEBAUUNGSPLAN

NR. 8

"NIENBURGER STRASSE"



URSCHRIFT



Impressum

Auftraggeber:

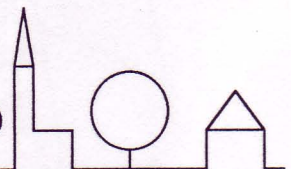
Mario Mücke
Nienburger Str. 34
27246 BORSTEL

Stand

: Dezember 2002

Bearbeitung und Verfassung:

planungsbüro



rolf unger

dipl.-ing./architekt
wacholderweg 13
31608 marklohe

tel.05021/911211
01725/138843
fax 05021/910002

Die Durchführung erfolgte in
enger Zusammenarbeit mit der
Samtgemeindeverwaltung Siedenburg

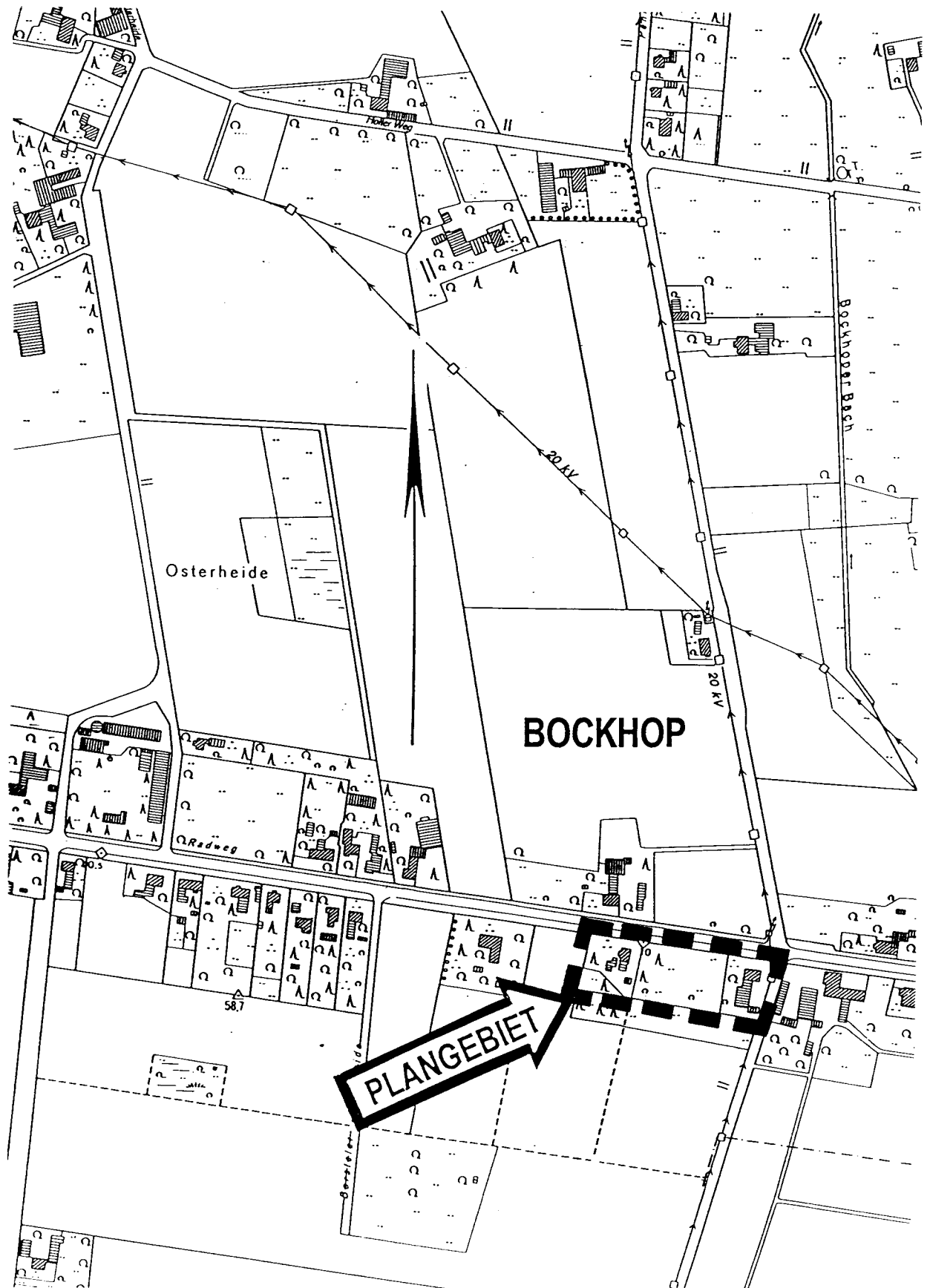
RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
(BGBl. I. S. 2141)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990
(BGBl. I. S. 132)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
(BGBl. I. S. 58)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995
(Nds. GVBl. S. 199)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996
(Nds. GVBl. S. 382)

in der jeweils gültigen Fassung

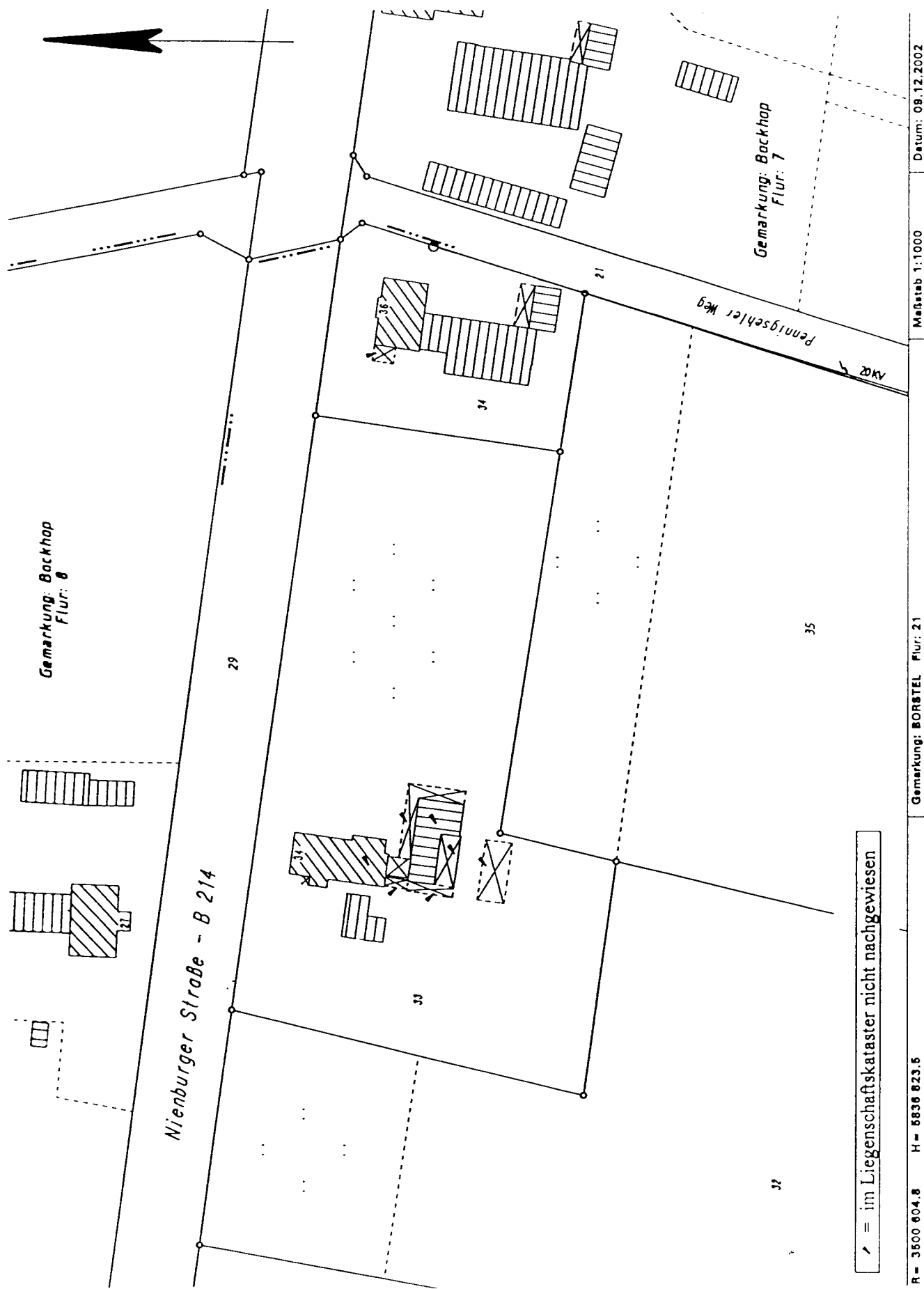
ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5.000



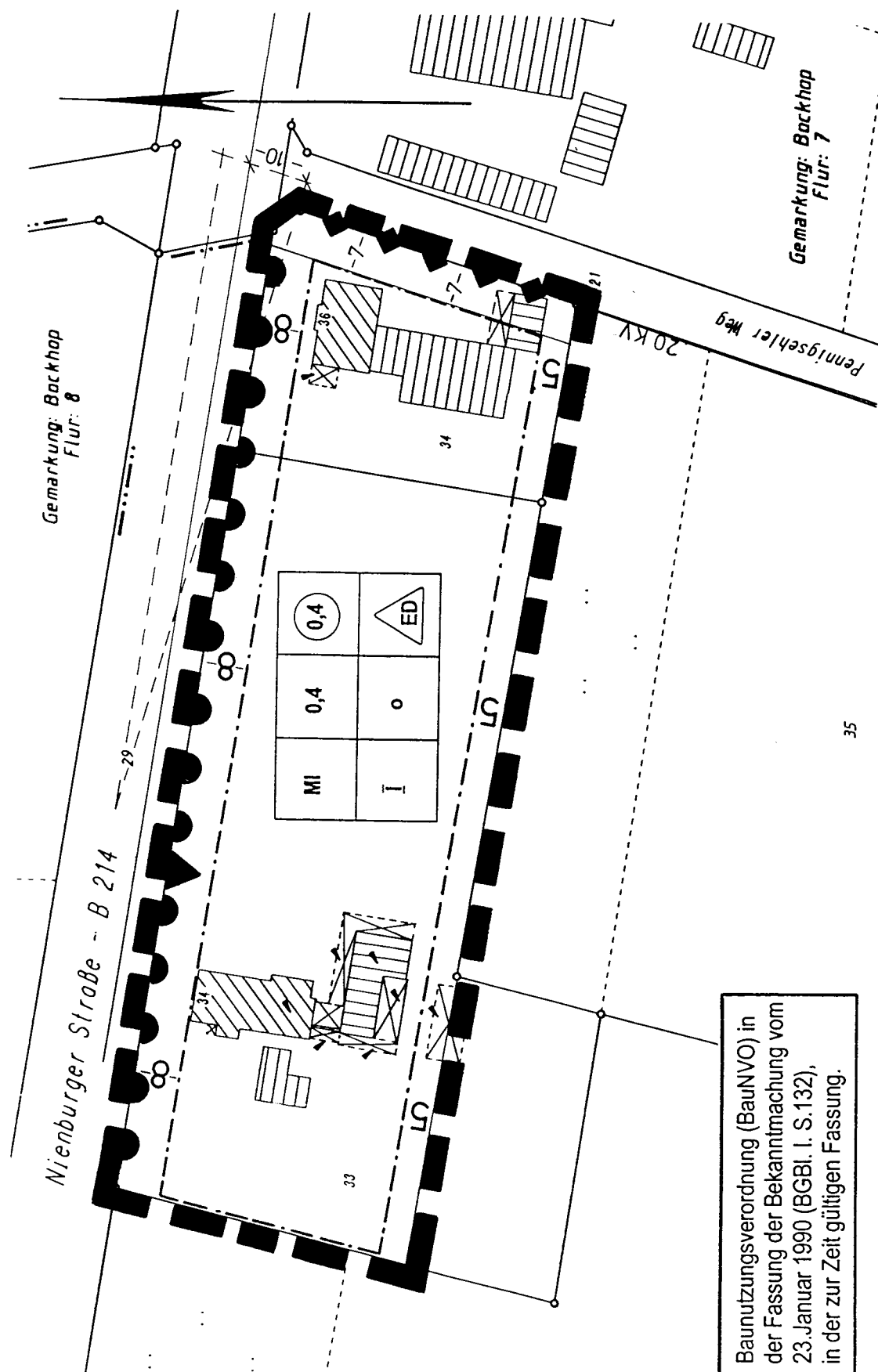
PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)



PLANZEICHNUNG

M.: 1 : 1.000



Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung.

↗ = im Liegenschaftskataster nicht nachgewiesen

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI

Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,4

Geschossflächenzahl (GFZ)

I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

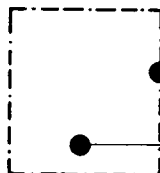
BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN

o

offene Bauweise

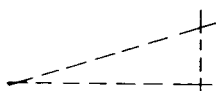


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche



Umgrenzung von Flächen, die von sicht behindernden und baulichen Anlagen freizuhalten sind (s. nachr. Übernahme)

VERKAHRSFLÄCHEN

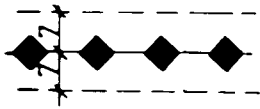


Einfahrt



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN



20 KV – Leitung, oberirdisch im Schutzbereich

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Vorgehungen zum Lärmschutz § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, wobei nachts Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) erreicht werden. Die Aufenthaltsräume von Wohngebäuden, die dem ständigen Aufenthalt dienen, sind folgendermaßen auszustatten:

- Gesamte Außenbauteile erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res} \geq 35 \text{ dB(A)}$
- Fenster, Terrassen- und Balkontüren Schalldämm-Maß $\geq 30 \text{ dB(A)}$
- Rolllädenkästen Schalldämm-Maß $\geq 30 \text{ dB(A)}$
- Außenwände Schalldämm-Maß $\geq 40 \text{ dB(A)}$

Die Lüftung der Räume muss über Lüftungselemente sichergestellt werden, deren Schalldämm-Maß dem der verwendeten Fenster entspricht.

- Wohn- und Schlafräume sind auf der der Bundesstraße 214 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

2 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das innerhalb der Fläche des Mischgebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Wohngrundstücken vollständig zu versickern.

Die Versickerung muss flächenhaft durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen und -mulden müssen begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

3 Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Pro Baugrundstück, das an die öffentliche Verkehrsfläche der Bundesstraße 214 angrenzt, ist nur eine - max. 4 m breite - Zufahrt zulässig.

HINWEISE

1. Bodendenkmale § 13 NDSchG

Im Plangebiet ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind hierbei zu beachten.

Gemäß § 13 NDSchG ist der Beginn von Erdarbeiten (Erschließungsarbeiten) mindestens 2 Wochen vorher der Bezirksregierung Hannover, Dezernat 406, (Denkmalpflege) anzuzeigen.

2. Externe Kompensation § 9 Abs. 1a BauGB

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans sind spätestens in der dem Baubeginn innerhalb der Eingriffsfläche folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Pflanzung einer mindestens 10-reihigen Feldhecke (Breite mindestens 17m) auf 3.339 m² der Flurstücke 32 und 35 entlang der Wegeparzelle an der südlichen Flurstücksgrenze.

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; mindestens alle 8 m ist ein Baum l. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm). Pflanzenarten sind den Listen 1, 2 und 3 zu entnehmen. Die Pflanzung ist haarwildsicher einzuzäunen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde zu sichern.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

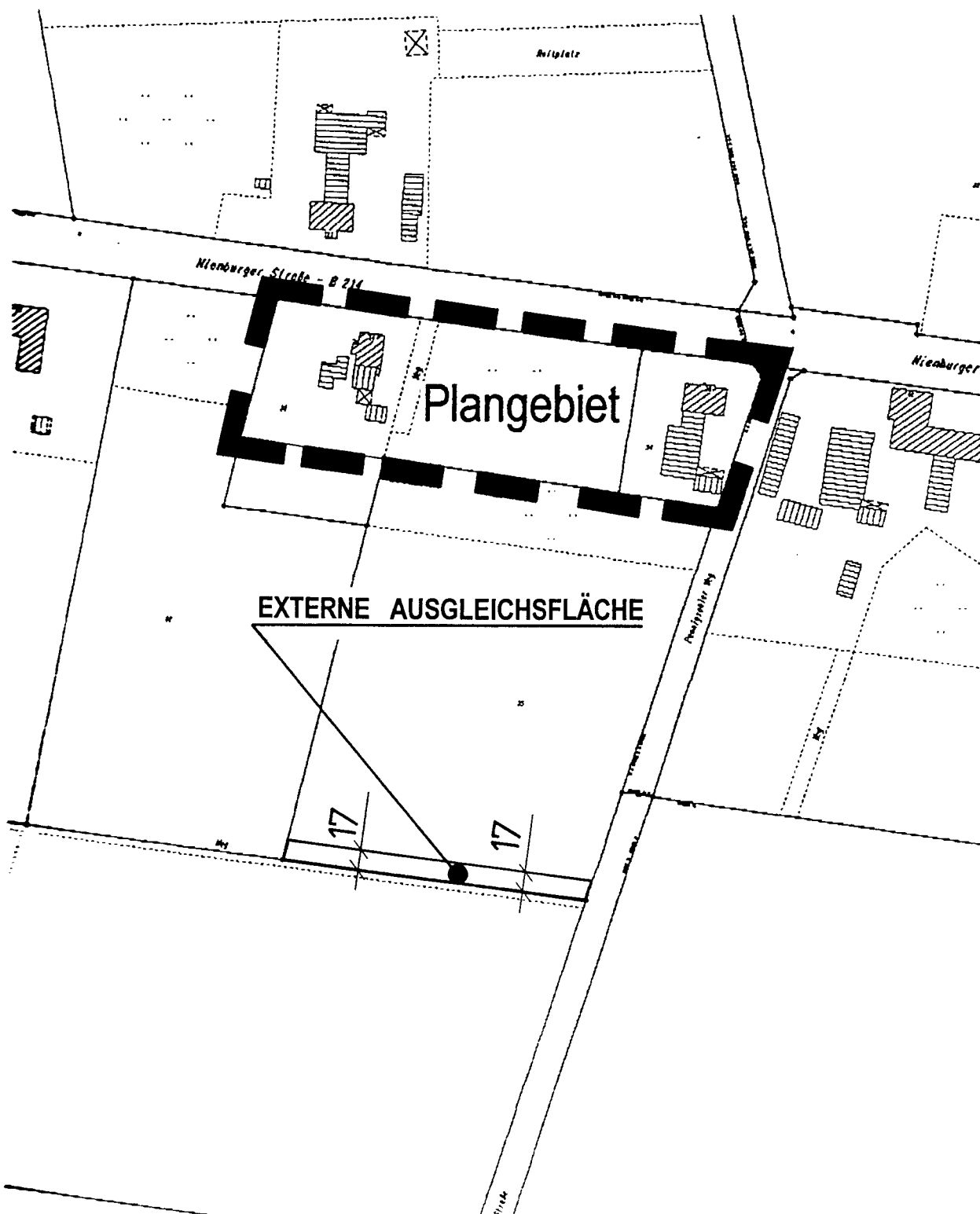
1. Sichtfelder § 9 Abs.6 BauGB

In den nachrichtlich übernommenen Sichtfeldern dürfen sichtbehindernde Anlagen sowie bauliche Anlagen auf dem Grundstück in mehr als 0,80 m Höhe von der Fahrbahnoberkante des Verkehrsweges nicht angelegt bzw. hergestellt werden.

Der in den Sichtfeldern vorhandene Bewuchs ist in mehr als 0,80 m Höhe stets entsprechend zurück zu schneiden, bis auf Baumstämme, wenn diese von 0,80 m Höhe bis in mindestens 3,00 m Höhe von der Fahrbahnoberkante der Verkehrswege von sichtbehindernden Ästen stets frei gehalten werden.

LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE

Gemarkung Borstel
Flur 21, Flurstück 35
Kompensationsflächengröße: 3.339 m²



PFLANZENLISTE ZU DEN PFLANZGEBOTEN

Liste Nr. 1: Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Liste Nr. 2: Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogelkirsche

Liste Nr. 3: Sträucher

Coryllus avellana	-	Haselnuß
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Borstel diesen Bebauungsplan Nr. 8, "NIENBURGER STRASSE" bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Siedenburg, den 01.04.2003



Eggert

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE BEIM BEBAUUNGSPLAN

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Borstel hat in seiner Sitzung am **18.12.2002** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "NIENBURGER STRASSE" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **22.01.2003** ortsüblich bekanntgemacht.

Siedenburg, den 01.04.2003



Eggert

Bürgermeister

Planunterlage

Gemarkung Bockhop
Flur 21

Maßstab 1:1000

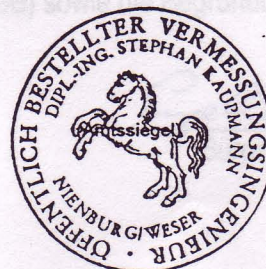
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Dezember 2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- u. Katastergesetz vom 02.07.1985 Nds. GVBl. S.187).

Nienburg/Weser, den 12.12.2002

St. Kaupmann

Dipl.-Ing. Stephan Kaupmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Planverfasser

Die Begründung wurde ausgearbeitet vom :

planungsbüro

tel. 05021/911211
01725/138843
fax 05021/910002

rolf unger

dipl.-ing/architekt
wacholderweg 13
31608 marklohe

16.12.2002

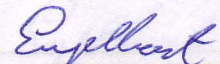


Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Borstel hat in seiner Sitzung am **18.12.2002** 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 am **10.02.2003** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **19.02.2003** bis einschließlich **21.03.2003** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Siedenburg, den 01.04.2003




Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Borstel hat in seiner Sitzung am 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 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Siedenburg, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Borstel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **26.03.2003** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Siedenburg, den 01.04.2003




Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.04.2003 in der "Sulinger Kreiszeitung" bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.04.2003 rechtsverbindlich geworden.

Siedenburg, den 14.04.2003



Eyellert
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Siedenburg, den 13.04.2004



E. Ellert
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Siedenburg, den

Siegel

Bürgermeister