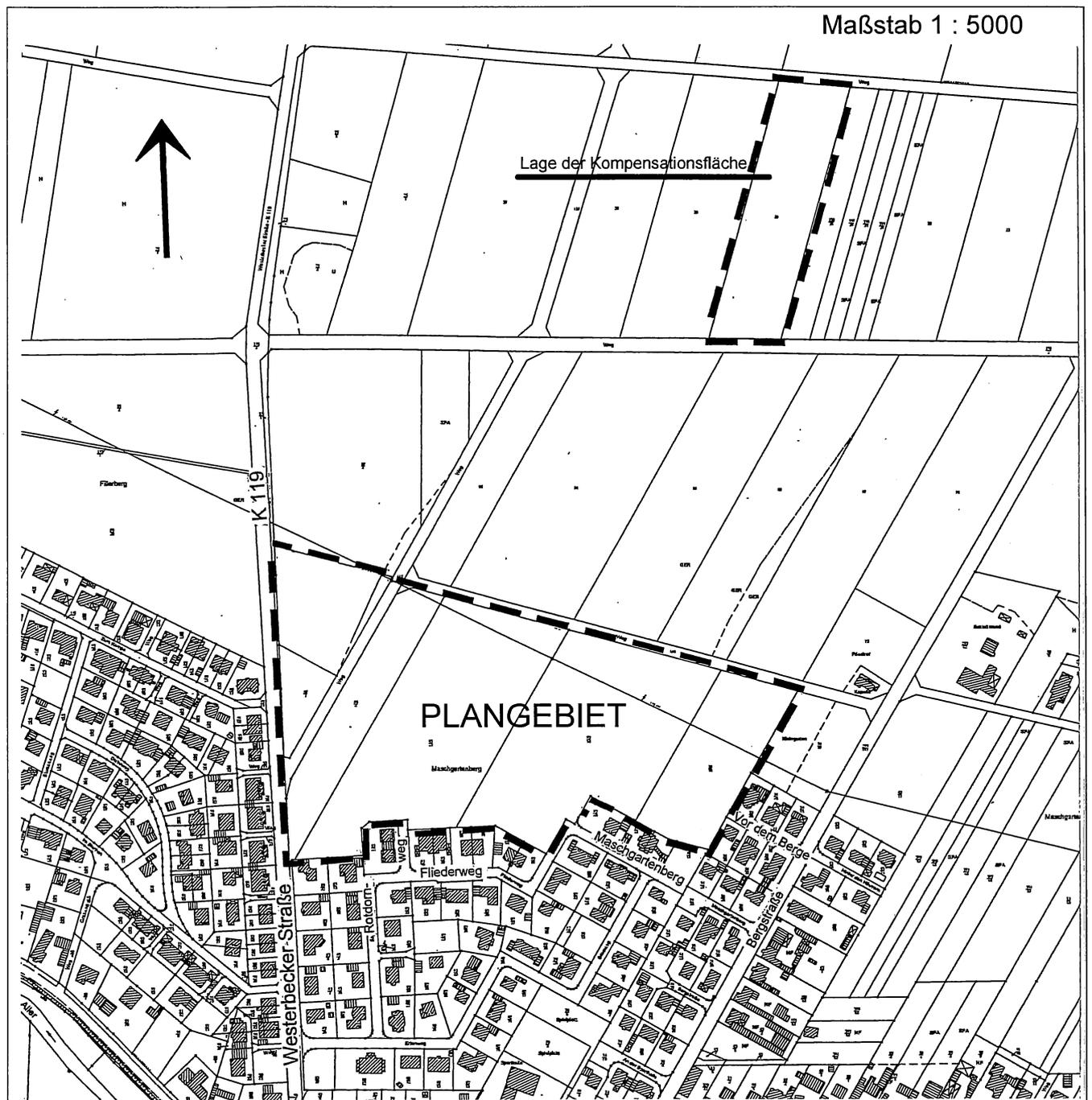


Bebauungsplan „Maschgartenberg II“, Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Dannenbüttel



Inhaltsverzeichnis:

- Planunterlage im Maßstab 1 : 1000
- Planzeichenerklärung u. Textliche Festsetzungen
- Verfahrensvermerke
- Begründung

Angefertigt am 24.07.2015
 durch Weinreich, VT
 Auftragsnr. 2015-8009
 Gemarkung Dannenbüttel
 Flur 6
 Maßstab 1: 1000
 DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Knickwall 16
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
 3 8 5 1 8 G I F H O R N

Vervielfältigung für gewerbliche
 Zwecke verboten!
 gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über
 das amtliche Vermessungswesen vom
 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

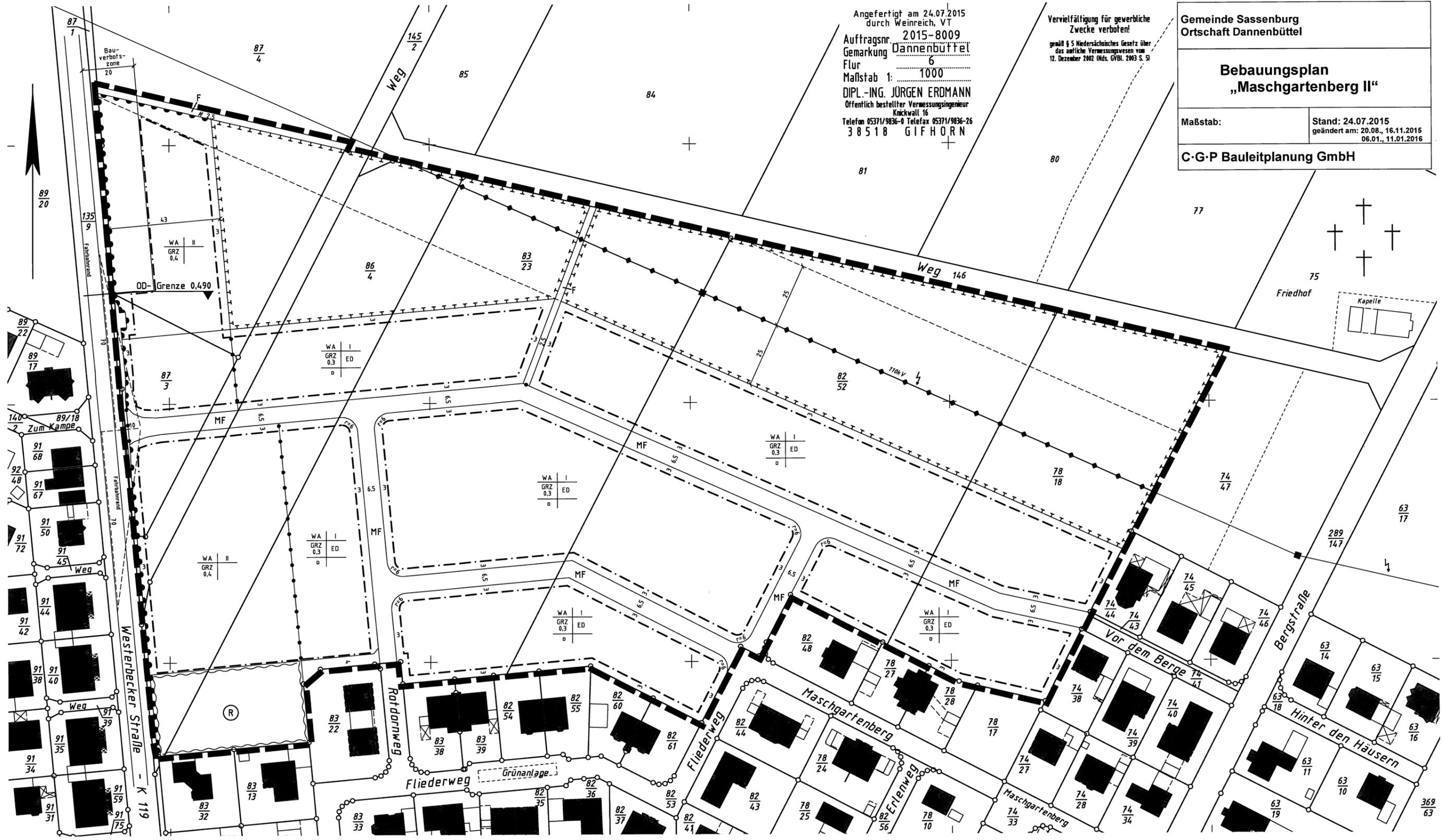
Gemeinde Sassenburg
 Ortschaft Dannenbüttel

**Bebauungsplan
 „Maschgartenberg II“**

Maßstab:

Stand: 24.07.2015
 geändert am: 20.08., 16.11.2015
 06.01., 11.01.2016

C-G-P Bauleitplanung GmbH



Planzeichenerklärung

(BauNVO 1990, PlanZV 90 in der jeweils geltenden Fassung)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))



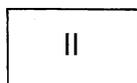
Allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



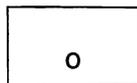
Grundflächenzahl



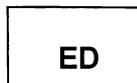
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

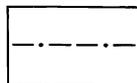
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



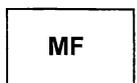
Baugrenze

Verkehrsflächen

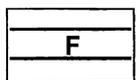
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



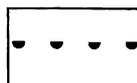
Straßenverkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen, Mischfläche



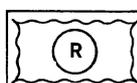
Fußweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

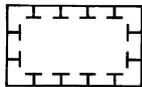
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB))



Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

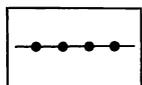


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 3 bis Nr. 5

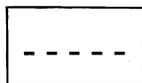
Sonstige Planzeichen



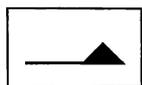
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

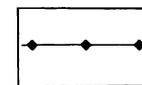


Sichtdreieck
Von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m



Ortsdurchfahrtsgrenze

Nachrichtlich



110 kV Hochspannungsleitung oberirdisch mit Schutzstreifen (beidseitig 25 m parallel zur Leitungsachse)
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes, 20,0 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der K 119 – Westerbecker Straße.
In der Bauverbotszone dürfen auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Werbeanlagen nicht errichtet werden.

Hinweis:

Die Bauflächen, die außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegen (OD-Grenze siehe Planeintrag) sind durch Verkehrslärm der K 119 vorbelastet. Bei Neubauten ist vom Bauherrn der Nachweis zu erbringen, dass die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG vorgeschriebenen schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Maßnahmen zur Geräuschminderung können durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, z.B. durch den Einbau von schalldämmenden Fernstern, vorgenommen werden.

Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 4);
 - Tankstellen (Nr. 5)nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und werden daher ausgeschlossen.
2. Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
3. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind i.S. von § 9 Abs. 1 a BauGB folgende Maßnahmen gemäß Kompensationskonzept (s. Anlage 3 der Begründung zum B-Plan) vorzunehmen:
 - a) Zur naturnahen Gestaltung ist innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Darstellung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Gras- und Staudenflur durch Sukzession zu entwickeln. Sie ist extensiv (d.h. ohne Düngung, Einsatz von Pestiziden etc.) zu bewirtschaften. Die Fläche ist durch regelmäßige Mahd kurzrasig und frei von Gehölzen zu halten. Die dafür erforderlichen Arbeiten dürfen nicht während der Balz- und Brutphase (etwas Anfang März bis Ende Juli) durchgeführt werden. In diesem Zeitraum ist das gesamte Areal möglichst frei von Störungen zu halten.
 - b) Es ist eine zumeist randliche Bepflanzung gemäß Kompensationskonzept (siehe Anlage 3 der Begründung) mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.
Angepflanzt werden :
 - für den Verlust von 2 Stiel-Eichen im hohen Bestandsalter 8 Bäume der gleichen Art;
 - zusammen 12 Stiel-Eichen und Hänge-Birken im geringen bis eben mittleren Bestandsalter, 10 höherwüchsige Bäume [Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*)];
 - 14 Bäume 2. Ordnung [Eberesche (*Sorbus aucuparia*)];
 - Gebüsche, bestehend aus reinen Ginstergebüschchen oder Mischbeständen aus Besenginster (*Cytisus scoparius*) und Weißdorn (*Crataegus spp.*).
 - c) Als Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffs in den Brutraum der Feldlerche und der Wiesen-schafstelze wird ca. 300 m nördlich des Plangebietes auf derzeit brachliegenden Flächen neuer Brutlebensraum mit einer Ausdehnung von rd. 1.000 m² – bei einer Mindestbreite von 12 m - geschaffen. Eine spezielle Einsaat ist nicht erforderlich, vielmehr soll eine selbst begrünende Ackerbrache entstehen. Zur Wahrung der Funktion sollte in Abständen von zwei bis drei Jahren eine flache, mechanische Bodenbearbeitung erfolgen. Ein Einsatz von Agro-chemikalien darf nicht erfolgen.
Zur Lage der Parzelle siehe Anlage 4 der Begründung zum B-Plan.
Die Durchführung der Neuanlage erfolgt durch den Erschließungsträger. Die anschließende Unterhaltung erfolgt durch den Eigentümer der Maßnahmeflächen.
4. Die anzupflanzenden Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen.
5. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB festgesetzt sind.
Die Maßnahmen werden den Baugrundstücken entsprechend zugeordnet.