

# GEMEINDE STEIMBKE

SAMTGEMEINDE STEIMBKE  
LANDKREIS NIENBURG / WESER

VORHABENBEZOGENER

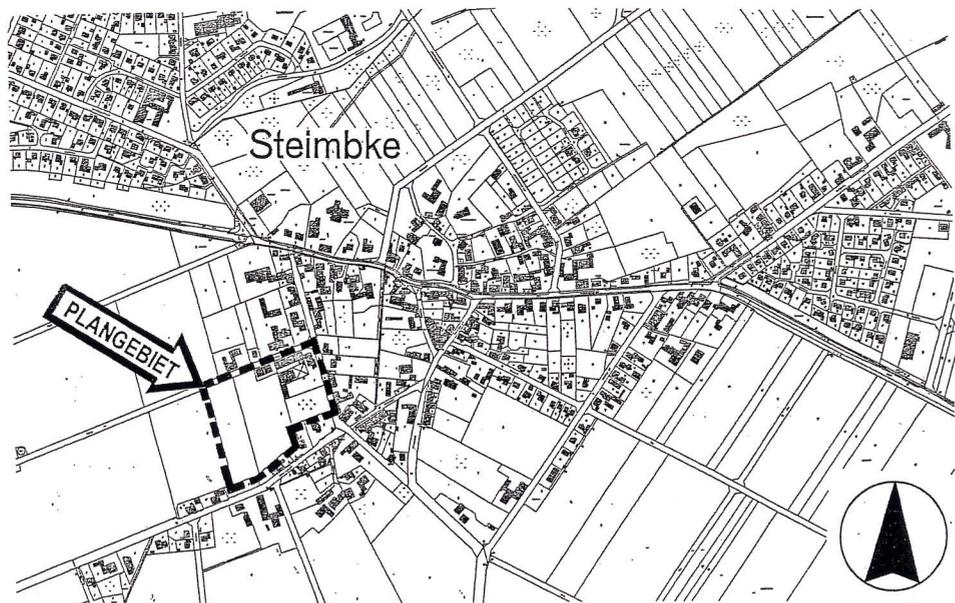
---

## B E B A U U N G S P L A N

---

Nr.8

„H O L Z W E G“



# URSCHRIFT

# Impressum

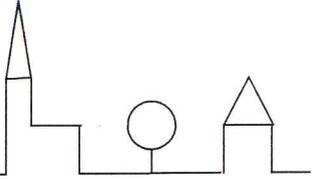
**Auftraggeber:** Bohnhorsts Agrarhandel GmbH  
Hohe Str. 8  
31634 Steimbke

**Stand :** Februar 2008

**Bearbeitung und Verfassung:**

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de



rolf unger  
dipl. - ing.  
architekt

Die Durchführung erfolgte in enger  
Zusammenarbeit mit der Samtge-  
meindeverwaltung Steimbke

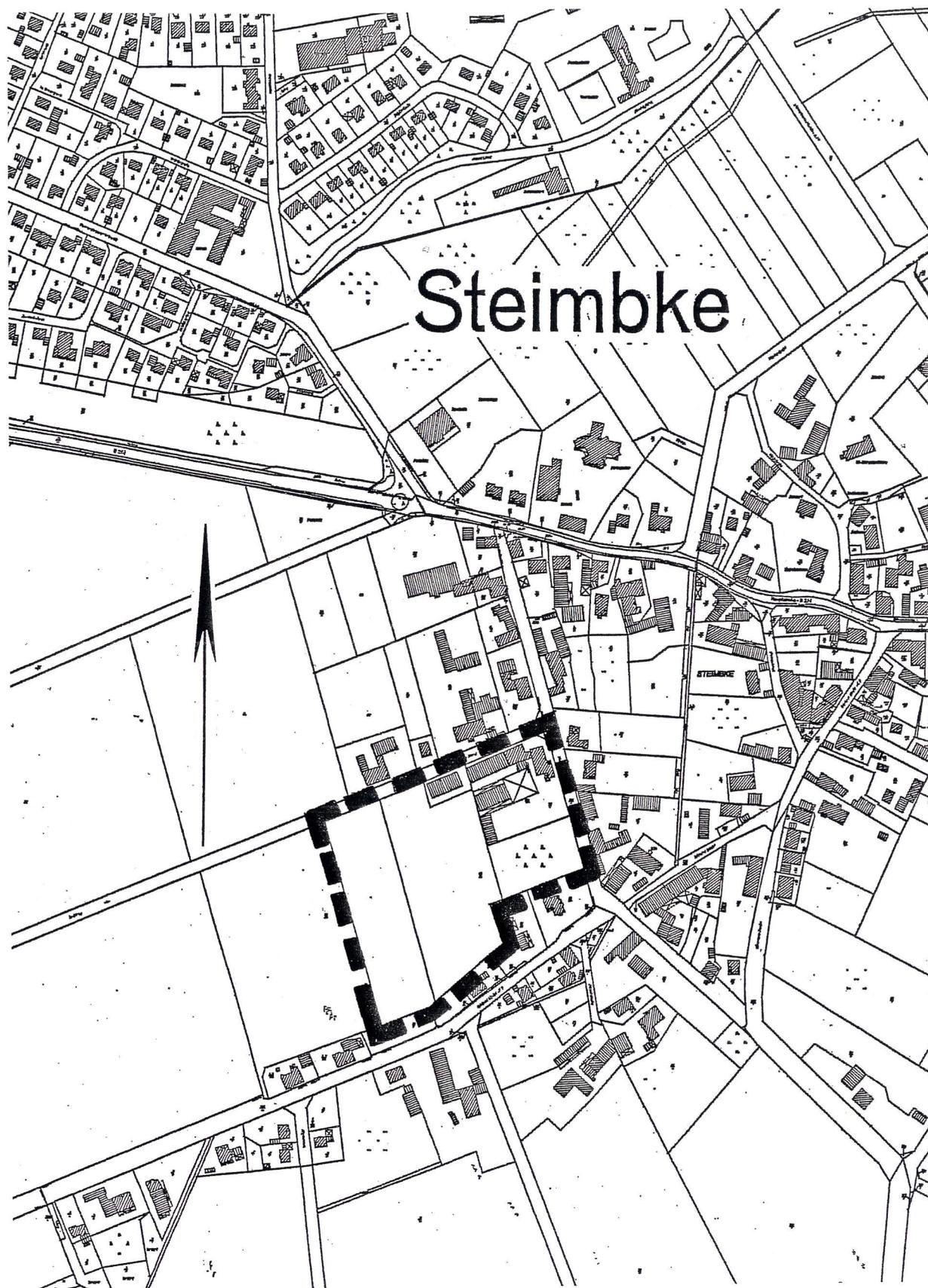
# RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der jeweils gültigen Fassung

# ÜBERSICHTSKARTE

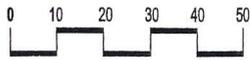
M.: 1 : 5.000





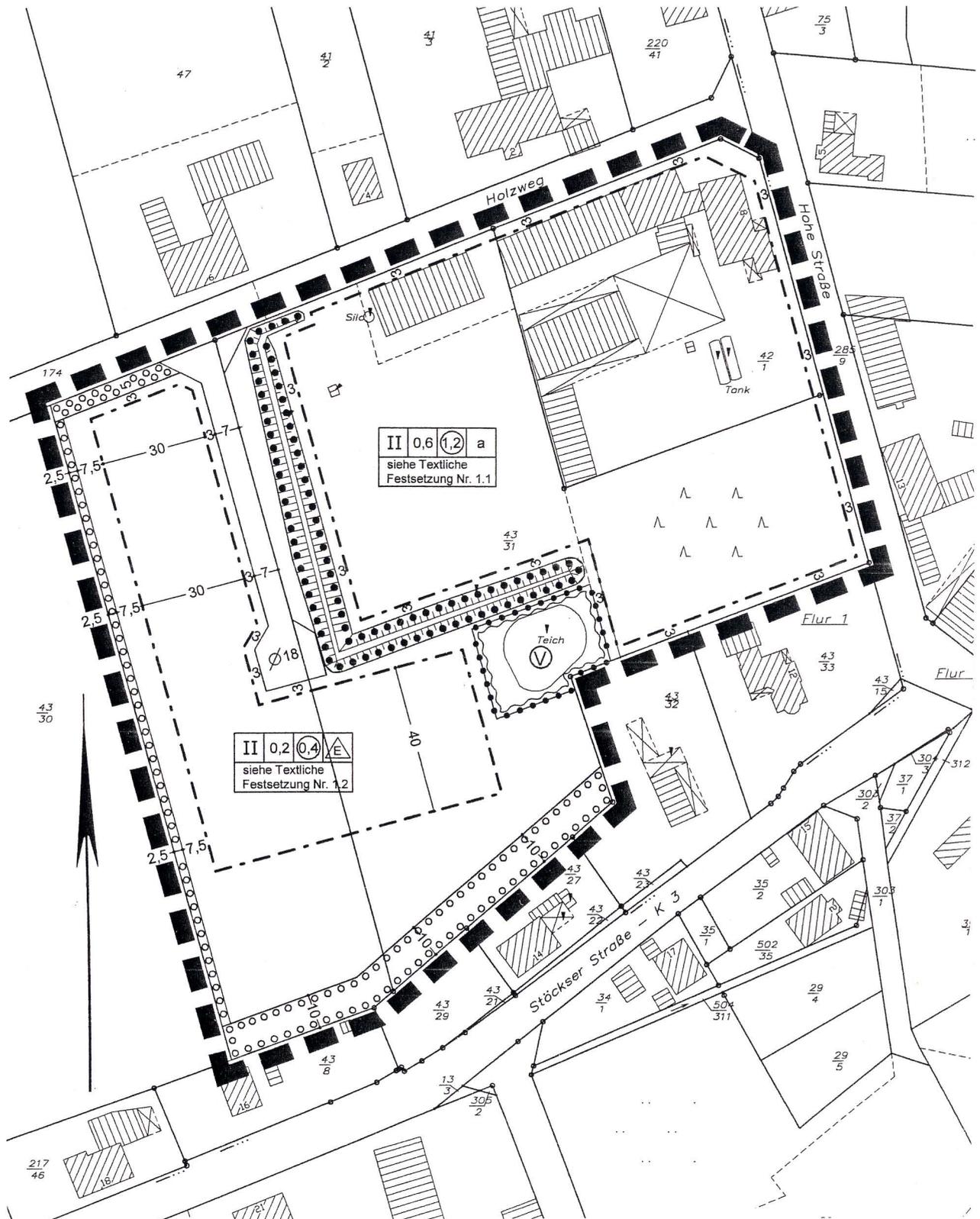
# PLANZEICHNUNG

IM ORIGINAL M.: 1 : 1.000



## Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen der Satzung gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



# PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- |     |                                       |
|-----|---------------------------------------|
| 0,6 | Grundflächenzahl (GRZ)                |
| ①,2 | Geschossflächenzahl (GFZ)             |
| II  | Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) |

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



nur Einzelhäuser zulässig

a

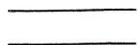
abweichende Bauweise



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

## VERKEHRSFLÄCHEN

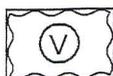


Straßenverkehrsfläche (privat)



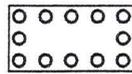
Straßenbegrenzungslinie

## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

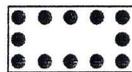


Versickerungsbecken

**PLANUNGEN, NUTZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,  
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für  
Bepflanzungen und für die Erhaltung von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Flächen für Aufschüttungen  
(Sichtschutzwall, h = 3,00m)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Das Plangebiet ist in zwei Bereiche (A u. B) unterteilt, in denen folgende Arten der baulichen Nutzung zulässig sind:

### 1.1 Bereich A:

Dient der Unterbringung von Nutzungen, die für den Agrar- u. Brennstoffhandel zulässig sind:

- Umschlag, Zwischenlagerung und Lagerhalterung von landwirtschaftlichen Schüttgütern und Brennstoffen
- Anlagen zur Reinigung, Förder- und Trocknung und Wiegen von landwirtschaftlichen Produkten
- Reparaturwerkstatt für den Agrar- und Brennstoffhandelbetrieb
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftsperson des Agrar- und Brennstoffhandelsbetriebes

### 1.2 Bereich B:

Dient der Unterbringung von drei Einfamilienwohnhäusern mit den dazugehörigen Nebenanlagen, wie PKW-Garagen, Abstell- und Gartenhäusern

## 2. Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO

In dem Bereich A des Bebauungsplanes sind Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig.

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

Das innerhalb des gewerblich genutzten Bereiches abfließende Niederschlagswasser ist in das bereits vorhandene festgesetzte Versickerungsbecken einzuleiten.

Das innerhalb des festgesetzten Wohnbereiches (3 Einzelwohner) anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone auf den Baugrundstücken zu versickern.

**4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die freiwachsenden Hecken (Breite: 10m entlang, der südlichen Grenze, 5 m entlang der nördlichen Grenze, 2,5 m entlang der westlichen Grenze) sind wie folgt herzustellen:

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 I. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen. 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.

**5. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die gekennzeichneten Gehölzbestände (Wallbepflanzung) sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei Ausfall durch die Pflanzung einer 3-reihigen Hecke zu ersetzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen.

# HINWEISE

## 1. Bodendenkmale § 13 NDSchG

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Die Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

## 2. EXTERNE KOMPENSATION § 9 Abs. 1a BauGB

Als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden Teilbereiche (3.421 m<sup>2</sup>) des Flurstücks 43/30, Flur 1, Gemarkung Steimbke zur Verfügung gestellt. Die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Als Kompensationsmaßnahme zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes ist die Herstellung von Feldgehölzstreifen vorgesehen. Die Pflanzungen sind spätestens in der dem Baubeginn innerhalb des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) durchzuführen.

Das Feldgehölz ist wie folgt herzustellen:

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 I. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen (5 jährige Anwuchsphase) und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

## 3. STÄDTEBAULICHER VERTRAG §§ 11 u. 12 BauGB

Zur Umsetzung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, der bodenrechtlichen Veränderungen und der Durchführung des Vorhabens sowie der externen Kompensation, schließt der Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Steimbke ab, bevor der Satzungsbeschluss gefasst wird. Die Gemeinde Steimbke darf mit dem Kosten nicht belastet werden. Eine Durchführungsfrist wird vereinbart.

## PLANZENLISTE ZU DEN PLANZGEBOTEN

### **Die Feldgehölze sind wie folgt herzustellen:**

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 I. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 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.

### **Liste Nr. 1: Freiwachsende Hecken und Feldgehölze**

#### **Bäume I. Ordnung**

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

#### **Bäume II. Ordnung**

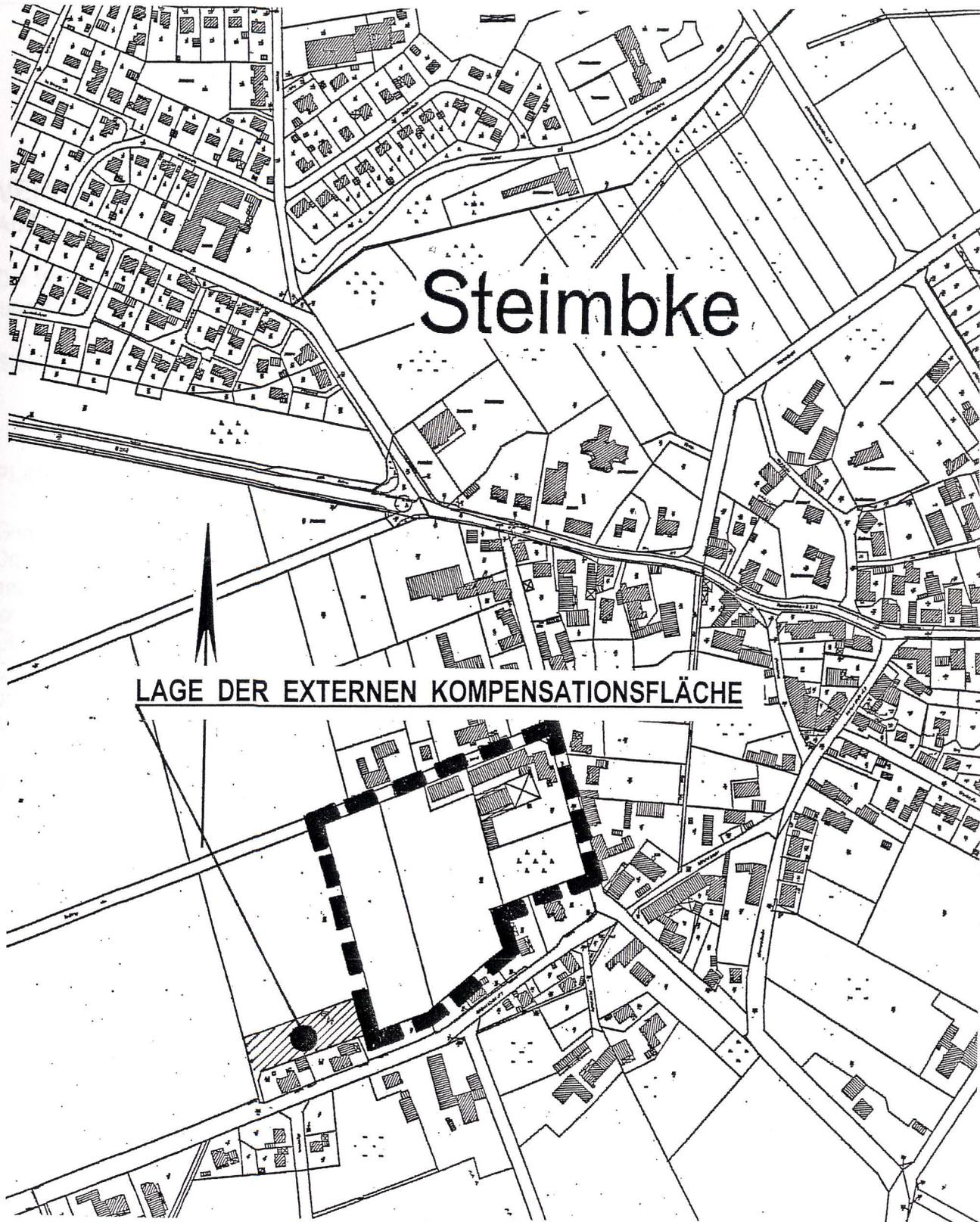
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogelkirsche

#### **Sträucher**

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

**LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE**

Gemarkung Steimbke  
Flur 1, Flurstück 43/10  
Kompensationsflächengröße: 3.421 m<sup>2</sup>



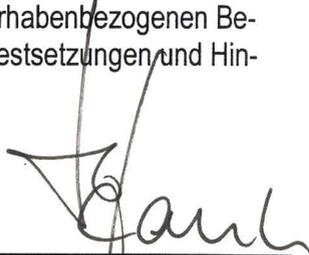
## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der **Gemeinde Steimbke** diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan **Nr. 8 "HOLZWEG"** bestehend aus der Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Hinweisen als Satzung beschlossen.

Steimbke, den 27.10.2008

x   
Bürgermeister



x   
Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Steimbke** hat in seiner Sitzung am **06.02.2007** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **Nr. 8 "HOLZWEG"** beschlossen.

Steimbke, den 27.10.2008

Dt.  
10:

x   
Gemeindedirektor

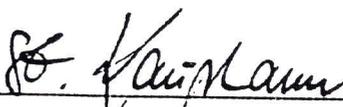
## PLANUNTERLAGE

Gemarkung Steimbke, Flur 1

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Februar 2006). 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 (§9 Abs.1 Nr.2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12. Dezember 2002 – Nds. GVBl. Nr.1/2003, S.5).

31582 Nienburg (Weser), den 30.04.2007

x   
Dipl.-Ing. Stephan Kaupmann  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

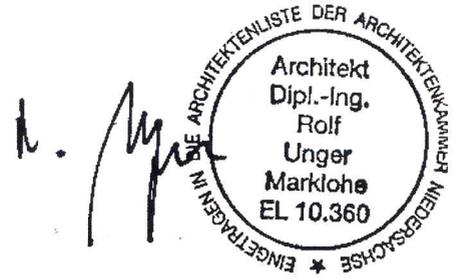
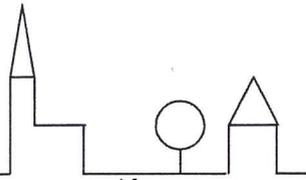


## PLANVERFASSER

### planungsbüro für architektur stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger  
dipl.-ing.  
architekt

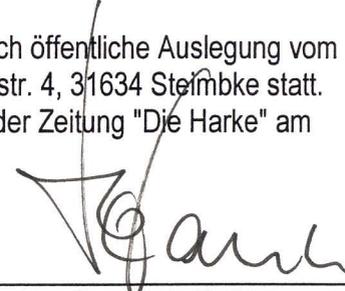


Marklohe, den 15.02.2008

## FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom **09.07.2007** bis **10.08.2007** im Rathaus der Samtgemeinde Steimbke, Kirchstr. 4, 31634 Steimbke statt. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeitung "Die Harke" am **07.07.2007**

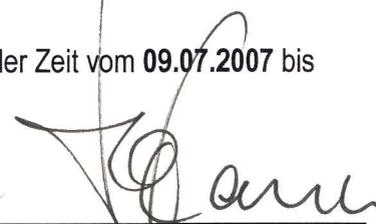
Steimbke, den 27.10.2008

  
Gemeindedirektor

## FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom **09.07.2007** bis **10.08.2007** stattgefunden.

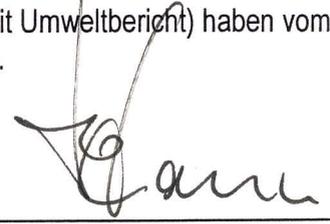
Steimbke, den 27.10.2008

  
Gemeindedirektor

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Steimbke** hat am **06.02.2007** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung (mit Umweltbericht) zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **20.02.2008** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung (mit Umweltbericht) haben vom **03.03.2008** bis **04.04.2008** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

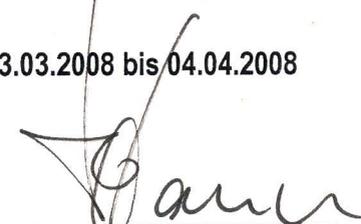
Steimbke, den 27.10.2008

  
Gemeindedirektor

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom **03.03.2008** bis **04.04.2008** stattgefunden.

Steimbke, den 27.10.2008

  
Gemeindedirektor

## DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

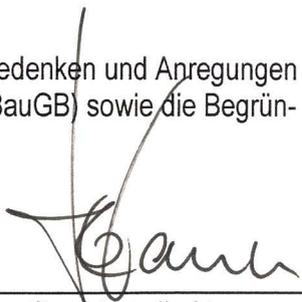
Die Gemeinde Steimbke vertreten durch den Bürgermeister, den Gemeindedirektor und Herrn Bohnhorst als Vorhabenträger haben am **26.08.2008** gemäß § 11 Abs.1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB den Durchführungsvertrag geschlossen.

**Steimbke, den 27.10.2008**

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Steimbke** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **14.10.2008** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

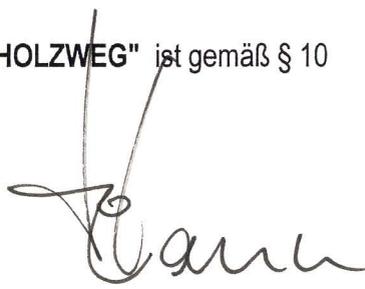
**Steimbke, den 27.10.2008**

x   
\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan **Nr.8 "HOLZWEG"** ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am **25.10.2008** ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am **25.10.2008** rechtsverbindlich geworden.

**Steimbke, den 27.10.2008**

x   
\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

**Steimbke, den .....**

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

**Steimbke, den.....**

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor