

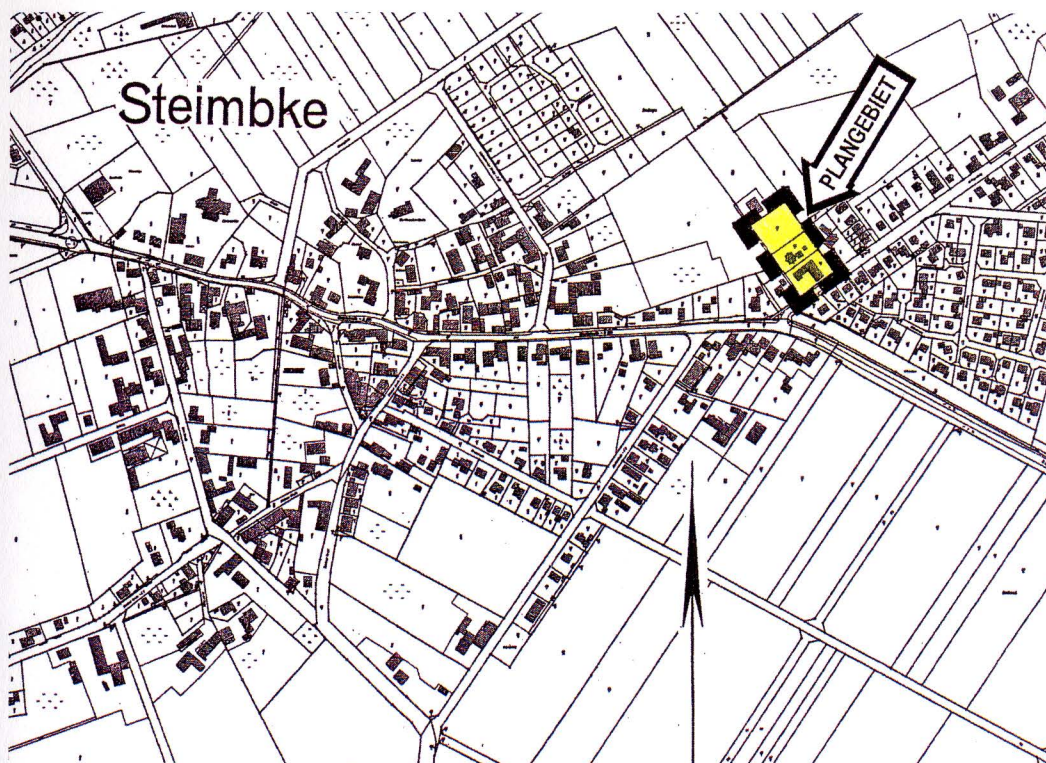


GEMEINDE STEIMBKE
SAMTGEMEINDE STEIMBKE
LANDKREIS NIENBURG / WESER

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

Nr. 18

„HEINE“



Urschrift

planungsbüro für architektur stadt- und raumplanung
r. unger - wacholderweg 13 - 31608 marklohe

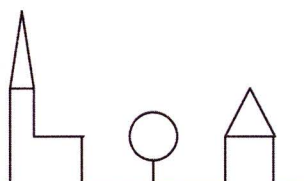
Impressum

Auftraggeber: Michael Heine
Kirchstr. 10
31634 Steimbke

Stand : Juni 2010

Bearbeitung:

**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

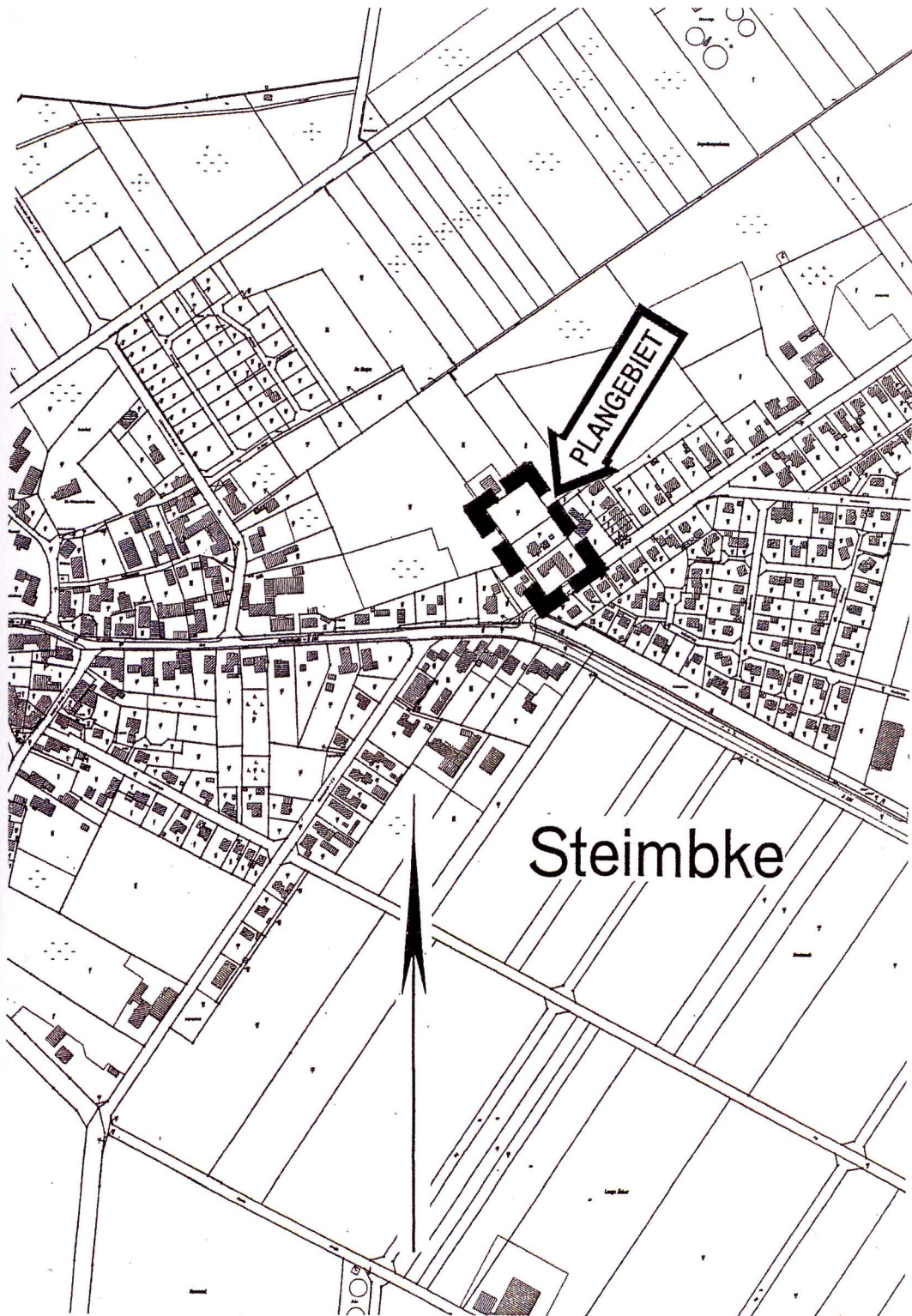
Die Durchführung erfolgte in enger Zusammenarbeit
mit der Samtgemeindeverwaltung Steimbke

RECHTSGRUNDLAGEN

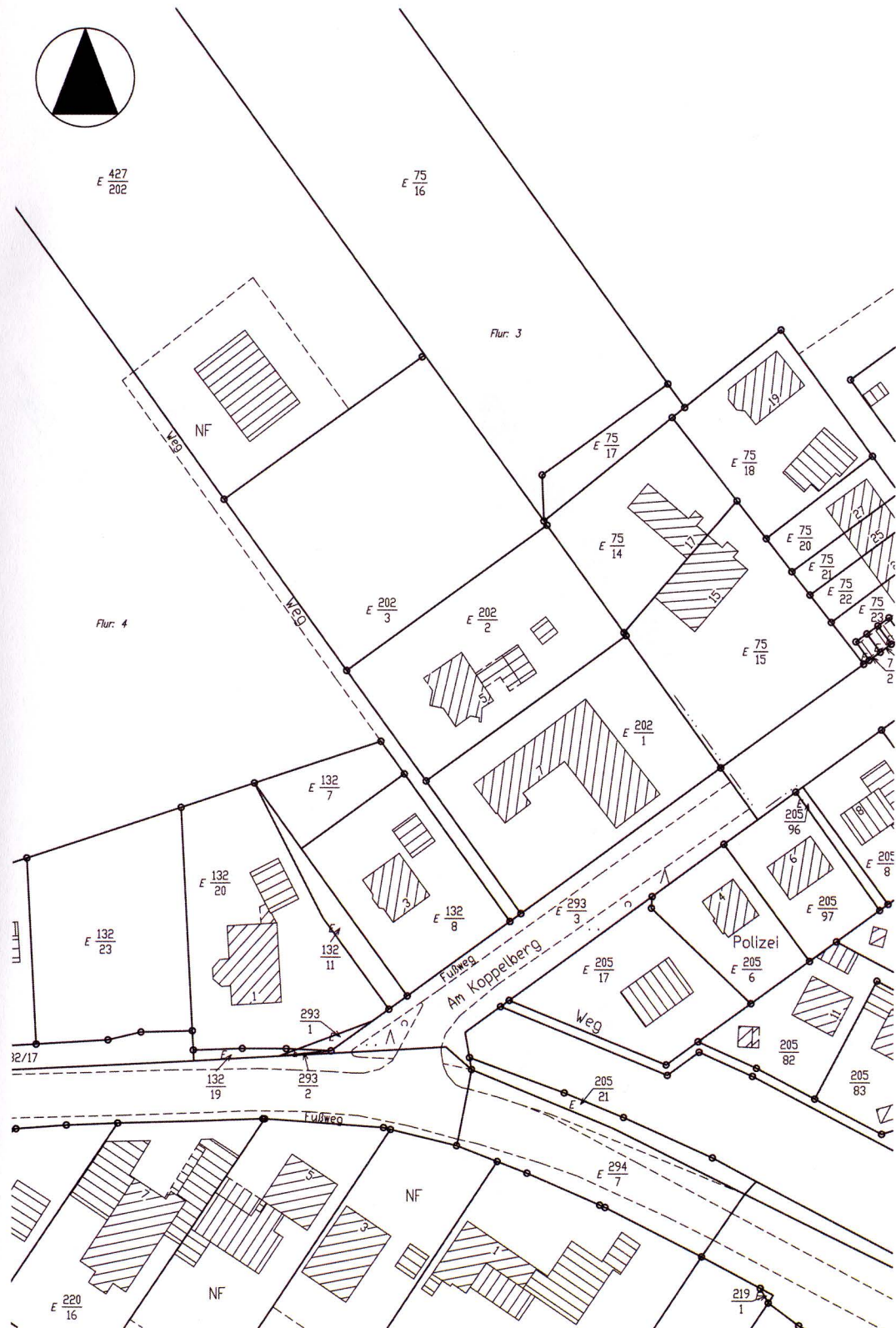
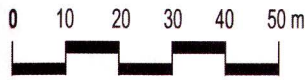
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der jeweils gültigen Fassung

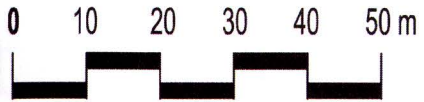
ÜBERSICHTSKARTE



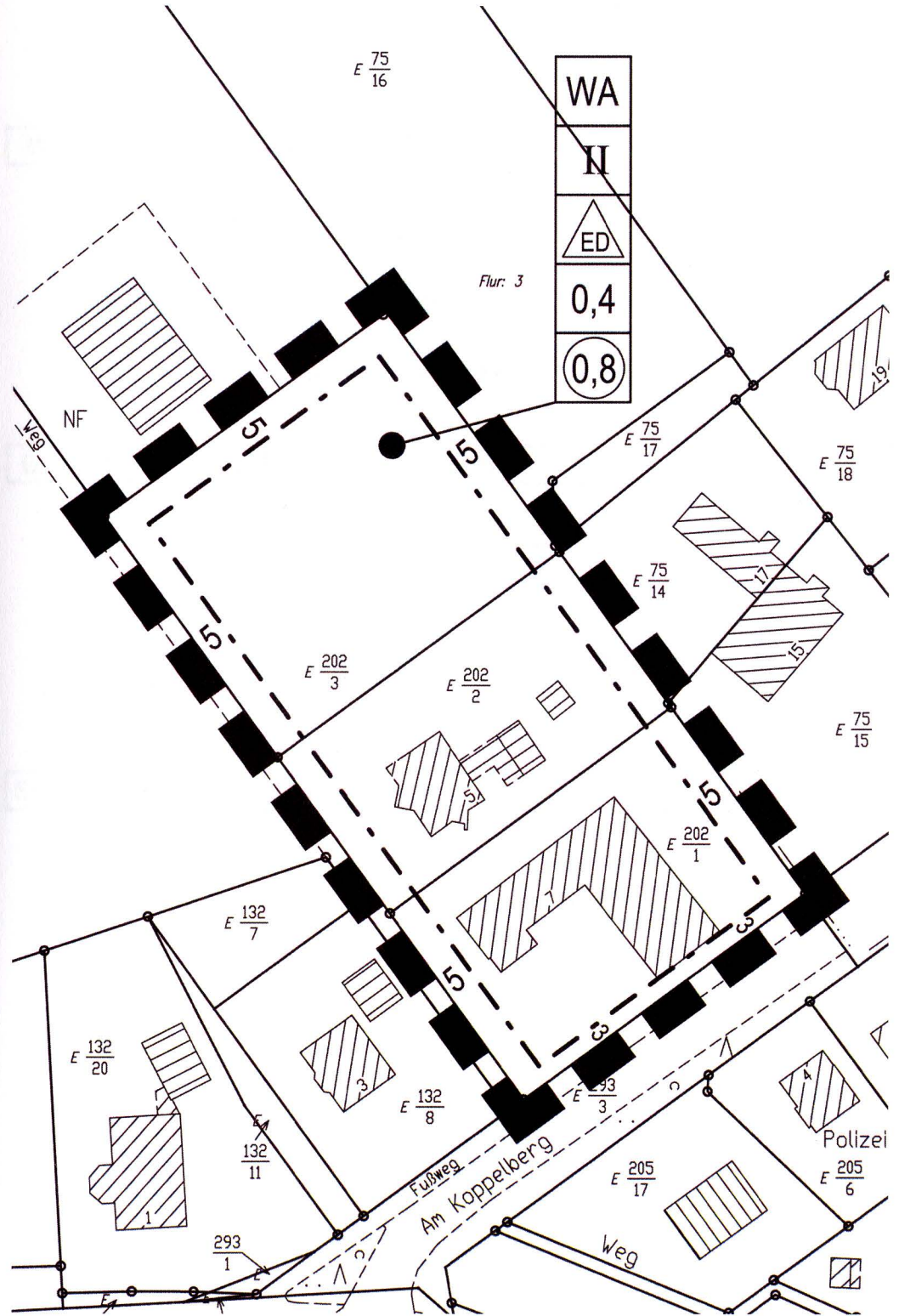
PLANUNTERLAGE



PLANZEICHNUNG



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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,8

Geschossflächenzahl (GFZ)

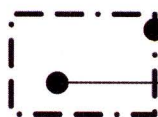
II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Einzel -u. Doppelhäuser



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Das innerhalb der Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung muss flächenhaft und über den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

1. Bodenschutz

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde beim Landkreis Nienburg/Weser zu benachrichtigen.

2. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau – und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein, Holzkonstruktionen im Moor, Tongefäßscherben, Holzansammlungen, Schlacke sowie auffällige Bodenfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des NDSchG meldepflichtig. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs.2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Die Meldung hat beim Landkreis Nienburg als Untere Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

3. EXTERNE KOMPENSATION § 9 Abs. 1a BauGB

Als Fläche für Kompensationsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Teilbereiche des Flurstücks 160/1 der Flur 3 der Gemarkung Steimbke zur Verfügung gestellt. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 15.487 m². Als Kompensationsmaßnahme ist die dauerhafte Extensivierung der Grünlandnutzung auf 4.180 m² im nördlichen Bereich des Flurstücks vorgesehen. Zur Bewirtschaftung des Grünlandes gelten folgende Regelungen:

Bewirtschaftungsauflagen

Zur Erhaltung bzw. Schaffung von Dauergrünland ist die Fläche unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu bewirtschaften bzw. im Sinne des Naturschutzes zu pflegen:

- a) kein Umbruch der Grünlandflächen (auch nicht zum Zwecke der Ackerzwecknutzung oder Neueinsaat),
- b) keine Anlage zusätzlicher Entwässerungseinrichtungen (Dränage, Gräben o.ä.)
- c) keine Veränderungen der Bodenoberfläche (insbesondere Erhaltung von Mulden und Senken),
- d) keine Bewirtschaftung der Flächen vor dem 15.06.; kurzrasige Mahd der Fläche ab dem 15.06. in zwei bis drei Mähdurchgängen pro Jahr.
- e) Mäharbeiten sind von innen nach außen oder nur von einer Seite her durchzuführen. Entlang von Hecken und Gehölzbeständen ist ein zusammenhängender Streifen von mindestens 2,50 m Breite bis zum 01.08. stehenzulassen,

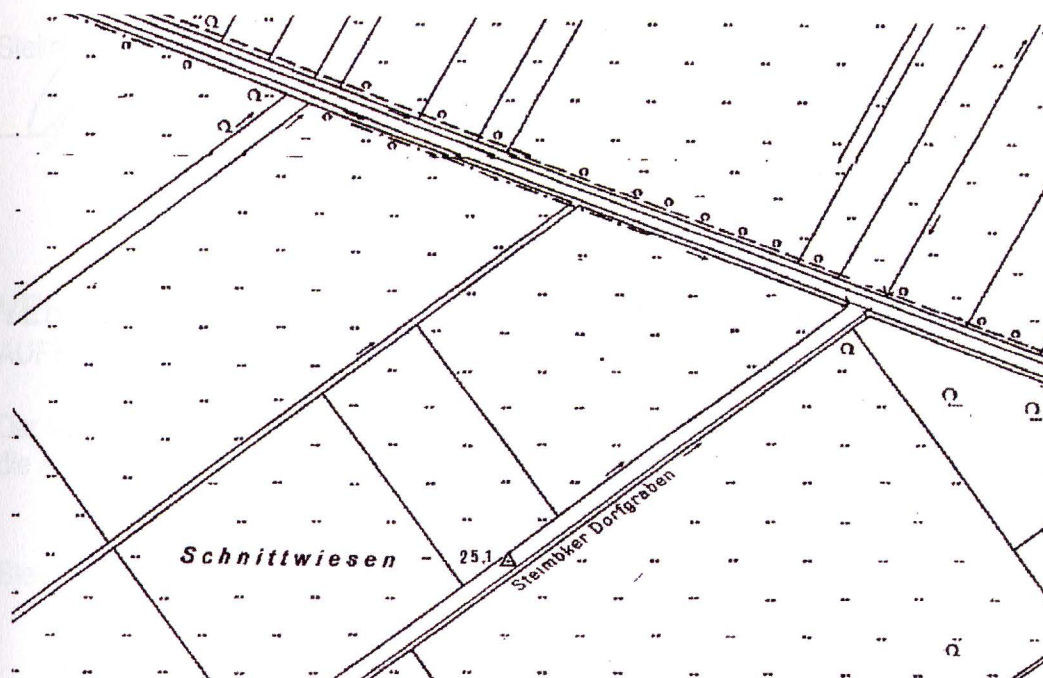
- f) die Flächen dürfen nach dem o.g. Mähzeitpunkt als Standweide (keine Portions- bzw. Umtriebsweiden) mit bis zu 3 Stück Rindvieh je ha genutzt werden. Die Weidefläche für 1 Rind muss mind. 0,33 ha betragen. Bei Nachbeweidung ist eine Stickstoffdüngung von max. 40 kg/ha und Jahr zulässig. Eine Einzäunung ist in einem Abstand von mind. 2,50 m Breite zu Hecken bzw. sonstigen Gehölzbeständen zu setzen,
- g) während der ersten drei Jahre ist die Verwendung jeglicher Düngung (organischer und mineralischer) untersagt. Sollte nach Ablauf dieser Frist bzw. schon vorher, eine Grünlanderhaltungsdüngung erforderlich werden, ist diese im Einvernehmen mit dem Landkreis Nienburg/Weser, Amt für Wasserwirtschaft und Naturschutz, nach Art und Umfang festzulegen; das Aufbringen von Gülle ist nicht statthaft,
- h) die Flächen dürfen nicht als Nachweis für den Flächenbedarf bei Massentierhaltung eingesetzt werden,
- i) Pflanzenschutzmittel aller Art dürfen nicht eingesetzt werden,
- j) die Flächen (auch Teilflächen) dürfen nicht unbewirtschaftet liegengelassen werden. Sie sind zum Winterhalbjahr kurzrasig zu hinterlassen. Anfallendes Mähgut darf grundsätzlich nicht auf der Fläche verbleiben. Ausnahmen sind nach Einzelabsprache möglich.
- k) zur Ansaat ist eine Saatgutmischung Landschaftsrasen mit Kräutern (z.B. RSM 7.1.2) zu verwenden.

4. Städtebaulicher Vertrag §§ 11 und 12 BauGB

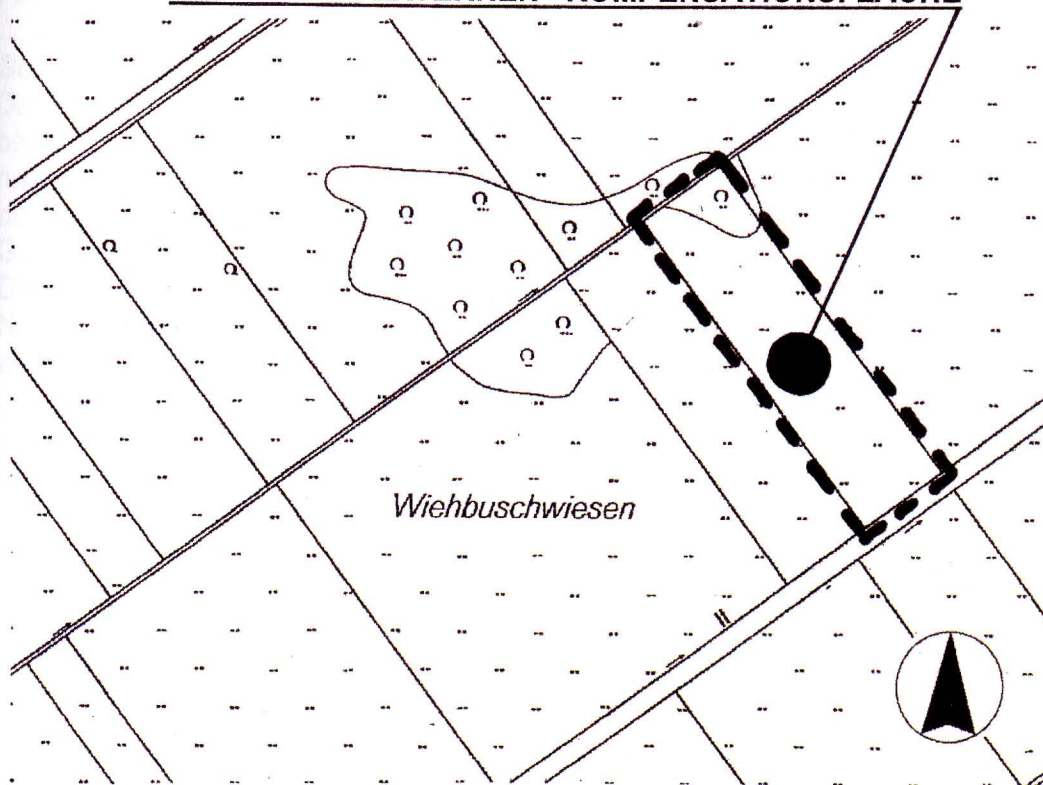
Zur Umsetzung der externen Kompensation schließt der Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde

LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE

Gemarkung Steimbke
Flur 3, Flurstück 160/1
Kompensationsflächengröße: 4.180 m²
(Extensivierung der Grünlandnutzung)



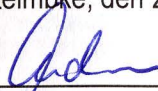
LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE



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 den Bebauungsplan Nr. 18 „Heine“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen als Satzung beschlossen.

Steimbke, den 21.06.2010


Bürgermeister

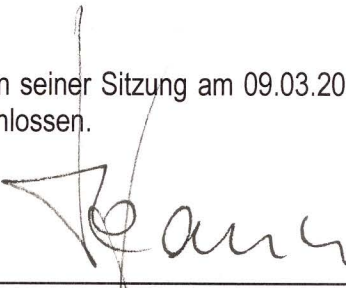



Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Steimbke hat in seiner Sitzung am 09.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Heine" beschlossen.

Steimbke, den 21.06.2010


Gemeindedirektor

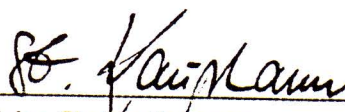
PLANUNTERLAGE

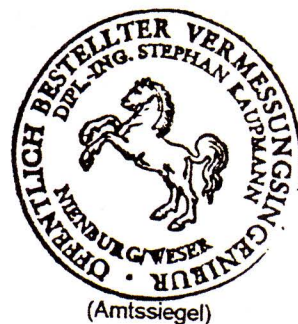
Gemarkung Steimbke, Flur 4

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: November 2009). 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).

Nienburg/Weser den 19.11.2009

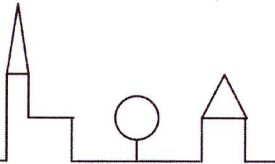

Dipl.-Ing. Stephan Kaupmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



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 20.04.2010

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom 15.03.2010 bis 16.04.2010 im Rathaus der Samtgemeinde Steimbke, Kirchstr. 4, 31634 Steimbke statt.

Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeitung „Die Harke“ am 11.03.2010

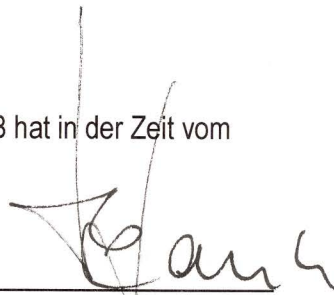
Steimbke, den 21.06.2010


Gemeindedirektor

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 15.03.2010 bis 16.04.2010 stattgefunden.

Steimbke, den 21.06.2010


Gemeindedirektor

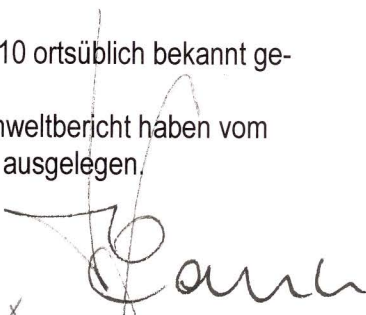
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Steimbke hat am 09.03.2010 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 21.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht haben vom 30.04.2010 bis 31.05.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Steimbke, den 21.06.2010


Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 26.04.2010 bis 31.05.2010 stattgefunden.

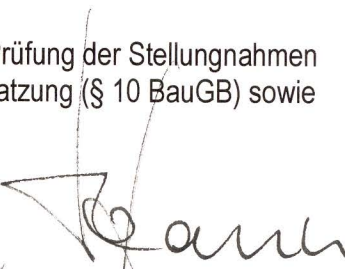
Steimbke, den 21.06.2010


x
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Steimbke hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Steimbke, den 21.06.2010

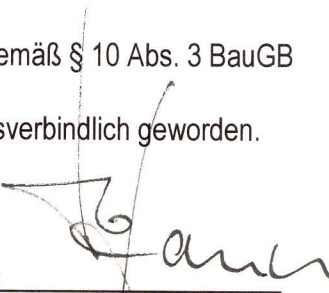

x
Gemeindedirektor

IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 „Heine“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 10. Juli 2010 rechtsverbindlich geworden.

Steimbke, den 10.07.2010


x
Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten 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 Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Steimbke, den.....

Gemeindedirektor