

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Stöckse den Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet nördlich Steimbker Straße“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Steimbke,

Bürgermeister (Siegel) Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stöckse hat in seiner Sitzung am 11.04.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet nördlich Steimbker Straße“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 26.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Steimbke,

Gemeindedirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Stöckse, Gemarkung Stöckse, Flur 3
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen-Verden
Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.01.2019).
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5).
Sie ist hinsichtlich der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nienburg,

ObVI Geradi Spindler, Nienburg (Siegel)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet nördlich Steimbker Straße“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle,

Planverfasser/in

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Stöckse hat in seiner Sitzung am 11.04.2019 die förmliche Beteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohngebiet nördlich Steimbker Straße“ und die Begründung haben gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB vom 06.08.2019 bis einschließlich 07.09.2019 für die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB die Beteiligung der berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.08.2019 statt.

Steimbke,

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stöckse hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB den Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet nördlich Steimbker Straße“ in seiner Sitzung am 10.10.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Steimbke,

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohngebiet nördlich Steimbker Straße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 24.10.2019 in der Tageszeitung „Die Harke“ Nr. 248 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 24.10.2019 tritt der Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet nördlich Steimbker Straße“ in Kraft.

Steimbke,

Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohngebiet nördlich Steimbker Straße“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Steimbke,

Gemeindedirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst den zeichnerisch definierten Bereich (Hauptgeltungsbereich) und den unter Punkt 5 definierten Bereich (Ausgleichsflächen).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Die gem. § 4 (2) 3. allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können gem. § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Überschreitung der max. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 25 % überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG) darf max. 0,7 m über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, von der das jeweilige Grundstück erschlossen wird.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH max.) und Firsthöhe (FH max.) darf nicht überschritten werden. Als Traufhöhe gilt die untere Kante der Dachrinne. Gibt es keine Dachrinne, gilt die untere Kante der Dachdeckung als Traufhöhe. Als Firsthöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Bezugspunkt für die max. Trauf- und Firsthöhe ist die zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienende Verkehrsfläche. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der Straße zu berücksichtigen, der an das jeweilige Grundstück angrenzt.

3. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die der Versorgung des Plangebiets dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässig.

4. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Ist eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich, ist eine Regenwasser-rückhaltung vor Einleitung in den Vorfluter auf dem Grundstück vorzunehmen. Verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor Einleitung in einen Vorfluter zu reinigen.

5. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die entlang des im Osten des Plangebietes vorhandenen Wirtschaftsweges stehenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang artgleich innerhalb der Straßenparzelle zu ersetzen.

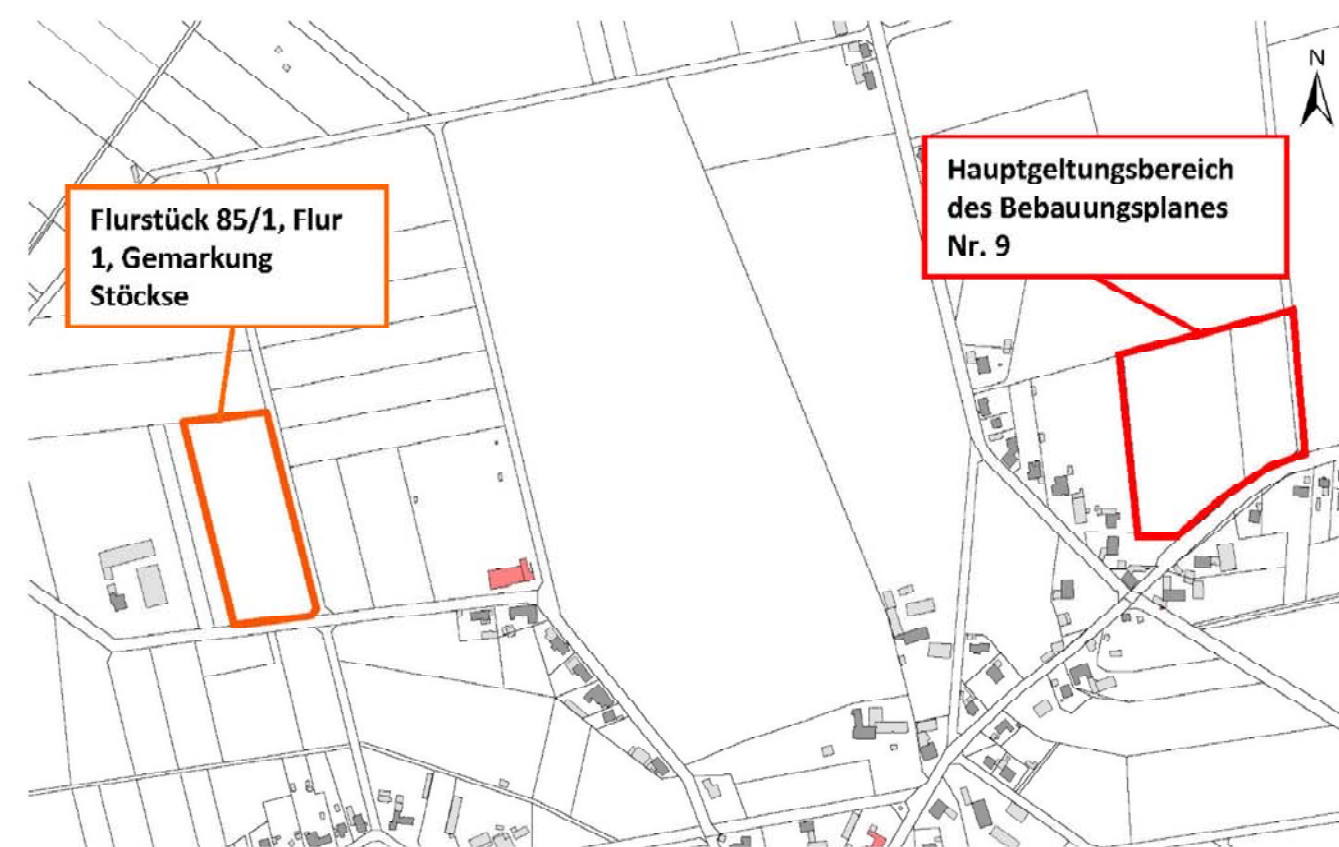
6. CEF-Maßnahme Feldlerche (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Fläche für die artenschutzrechtlich erforderlichen vorgezogenen CEF-Maßnahmen für die Feldlerche ist das Flurstück 85/1 der Flur 1, Gemarkung Stöckse zur Verfügung zu stellen. Auf dem nördlichen Teil des Flurstücks sind zwei 10 m breiter Streifen auf einer Länge von mindestens 100 m (1.000 m²) über Begrenzungspfähle abzugrenzen und als Brache zu bewirtschaften. Die Lage der vorgezogenen CEF-Maßnahmenflächen ergibt sich aus der untenstehenden Karte. Die Streifen müssen einen Abstand von mindestens 30 m zu angrenzenden Straßen- und Wegeflächen einhalten.

Die Streifen sind als Brache liegenzulassen (alternativ: mit der Göttinger Mischung einzusäen). Bei Vergrasung sind auflockernde Maßnahmen durchzuführen, um heterogene Strukturen zu erhalten. Jährlich ist ein Drittel der Fläche umzubereiten, so dass 1-, 2- und 3-jährige Sukzessionsstadien zusammen vorkommen und Gehölzentwicklung unterbunden wird. Grubbern oder flaches Pflügen ist zulässig in der Zeit zwischen dem 20.09. bis 28.02., insbesondere bei zu dichtem/hohem Aufwuchs.

Die Umsetzung der Maßnahme ist dauerhaft zu gewährleisten. Ein entsprechender Bewirtschaftungsvertrag zwischen der Gemeinde, dem Eigentümer und dem Bewirtschafter ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Nienburg/Weser bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abzuschließen.

Die dauerhafte Umsetzung der Maßnahme ist durch geeignete Nachweise zu dokumentieren. Die Umsetzung der Maßnahme muss spätestens zeitgleich zum Baubeginn im Plangebiet erfolgen. Erfolgt der Baubeginn im Herbst, muss die Fläche als Brache zur Verfügung stehen. Die Maßnahme ist als Baulast zugunsten des Landkreises Nienburg/Weser einzutragen. Zudem ist die Sicherung der artenschutzrechtlichen Kompensation in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Flächeneigentümer sowie seiner Rechtsnachfolger abschließend zu regeln.



Lage der Maßnahmenfläche in der Gemarkung Stöckse (Luftbild bereitgestellt durch die Samtgemeinde Steimbke)

HINWEISE

Vergrünung

Auf der Ackerfläche des Hauptgeltungsbereiches hat bei einem Baubeginn zwischen dem 01.03. und dem 31.08. des Jahres eine Vergrünung von Bodenbrütern ab dem 01.02. fortlaufend bis 31.05. des Jahres durch Schaffung und Beibehaltung einer vegetationsfreien Schwarzbrache über mechanische Bodenbearbeitung zu erfolgen.

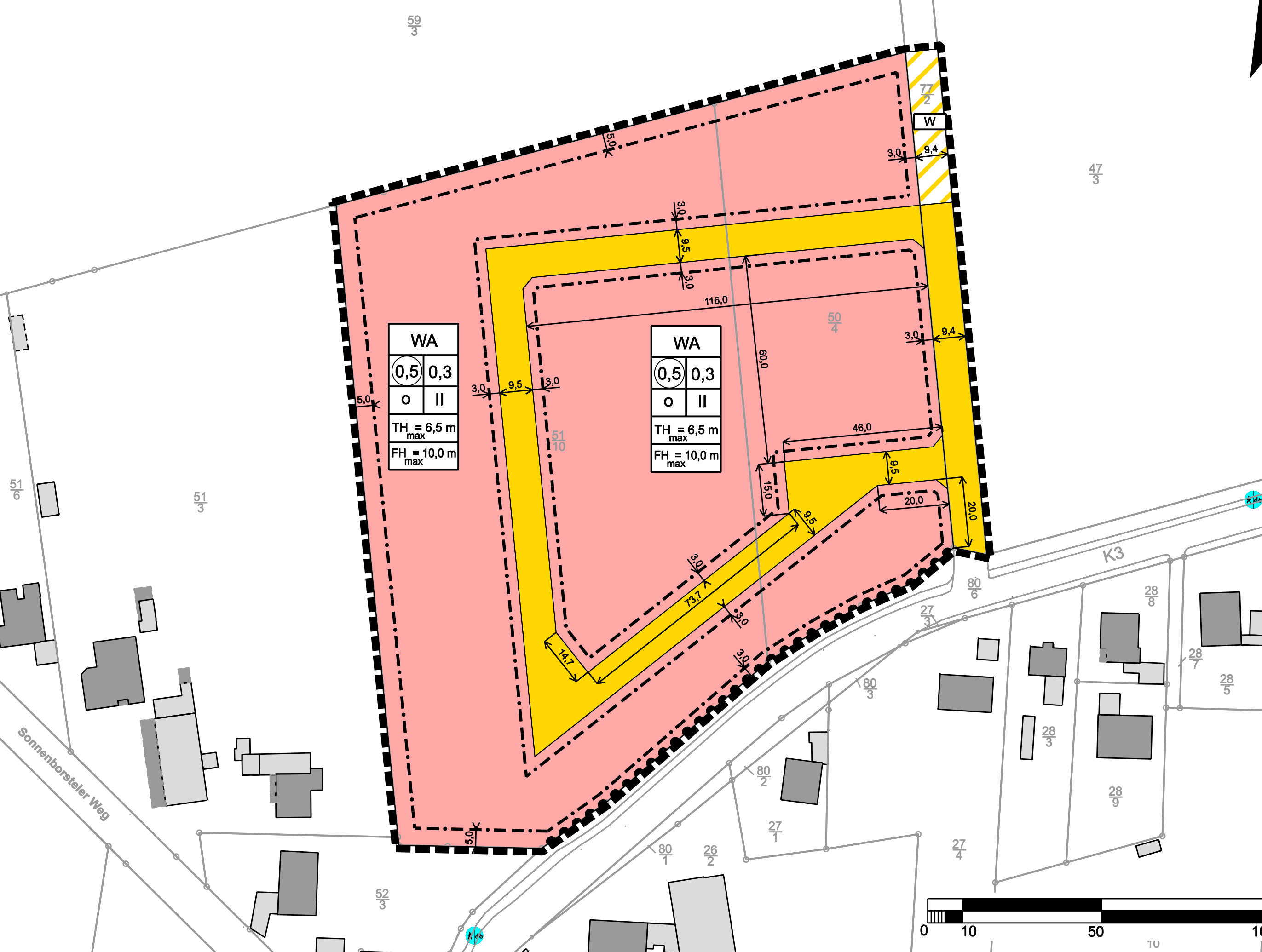
Abtrieb von Gehölzen

Im Hinblick auf den Abtrieb von Bäumen und Heckengehölzen wird auf die Einhaltung der Vorgaben des allgemeinen und besonderen Artenschutzes der §§ 39 und 44 BNatSchG hingewiesen.

Archäologische Bodenfunde

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes Luftbilder vorliegen, die Hinweise auf eine Ansiedlung geben (Stöckse, FS/Nr. 37). Im Luftbild zeigen sich als positive Bewuchsmerkmale etliche kleine Gruben, die sich als Siedlungsspuren interpretieren lassen. Eine moderne Leitungstrasse (neg. BM) durchzieht die Fläche von WSW nach ONO. Das Plangebiet liegt zudem in Randlage des seit dem 13. Jh. als Stocsi urkundlich bekannten Ortes. Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,5 Geschossflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH = 6,0 m Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
- - - Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

■ öffentliche Straßenverkehrsflächen
■ W Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

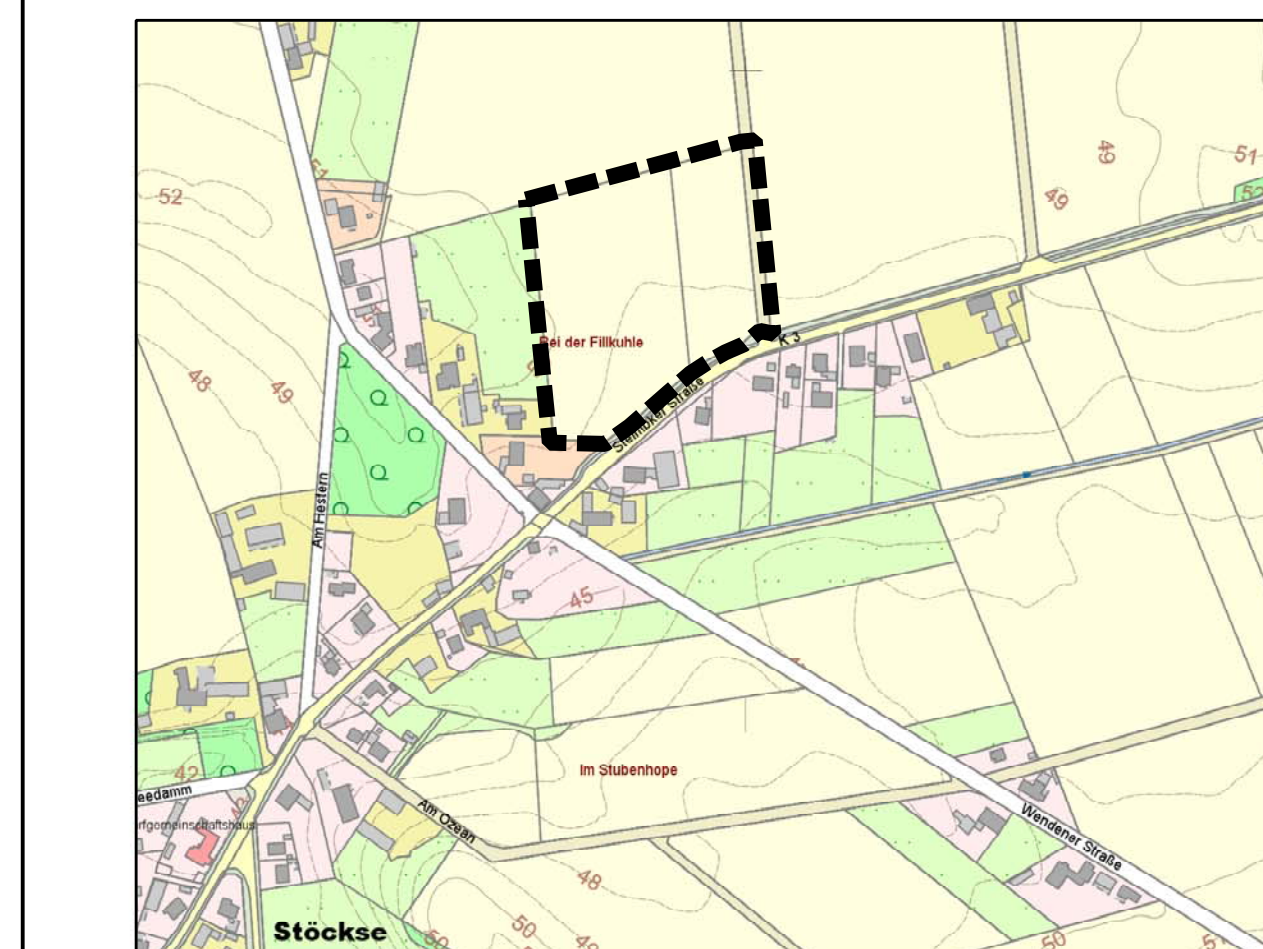
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)

--- Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt
47 Flurstücksnummer
■ Bauwerk



Lage des Geltungsbereichs
Verkleinert Auszug aus der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK 5)

Gemeinde Stöckse
OT Stöckse - Landkreis Nienburg/Weser



Bebauungsplan Nr. 9
"Wohngebiet nördlich Steimbker Straße"

Rechtsplan
Satzung

infraplan
Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
Südwall 32, 29221 Celle
Telefon (05141) 99 169 30
E-Mail: info@infraplan.de

Stand: 01.10.2019
Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

Verfahren: § 10 BauGB