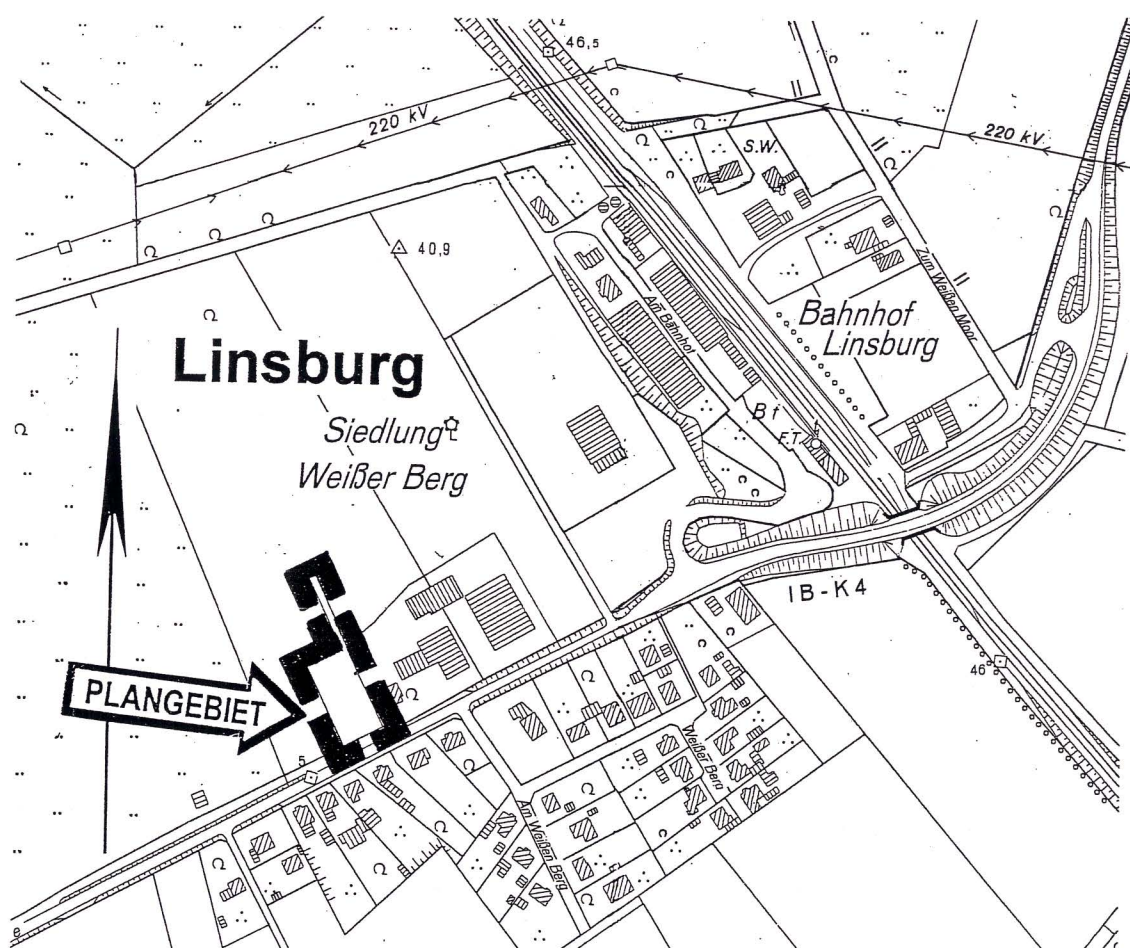




GEMEINDE LINSBURG

VORHABENBEZOGENER  
**BEBAUUNGSPLAN**  
NR. 5  
"HAUPTSTRASSE"



**URSCHRIFT**

# Impressum

Stand : März 2006

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  
Samtgemeinde Steimbke

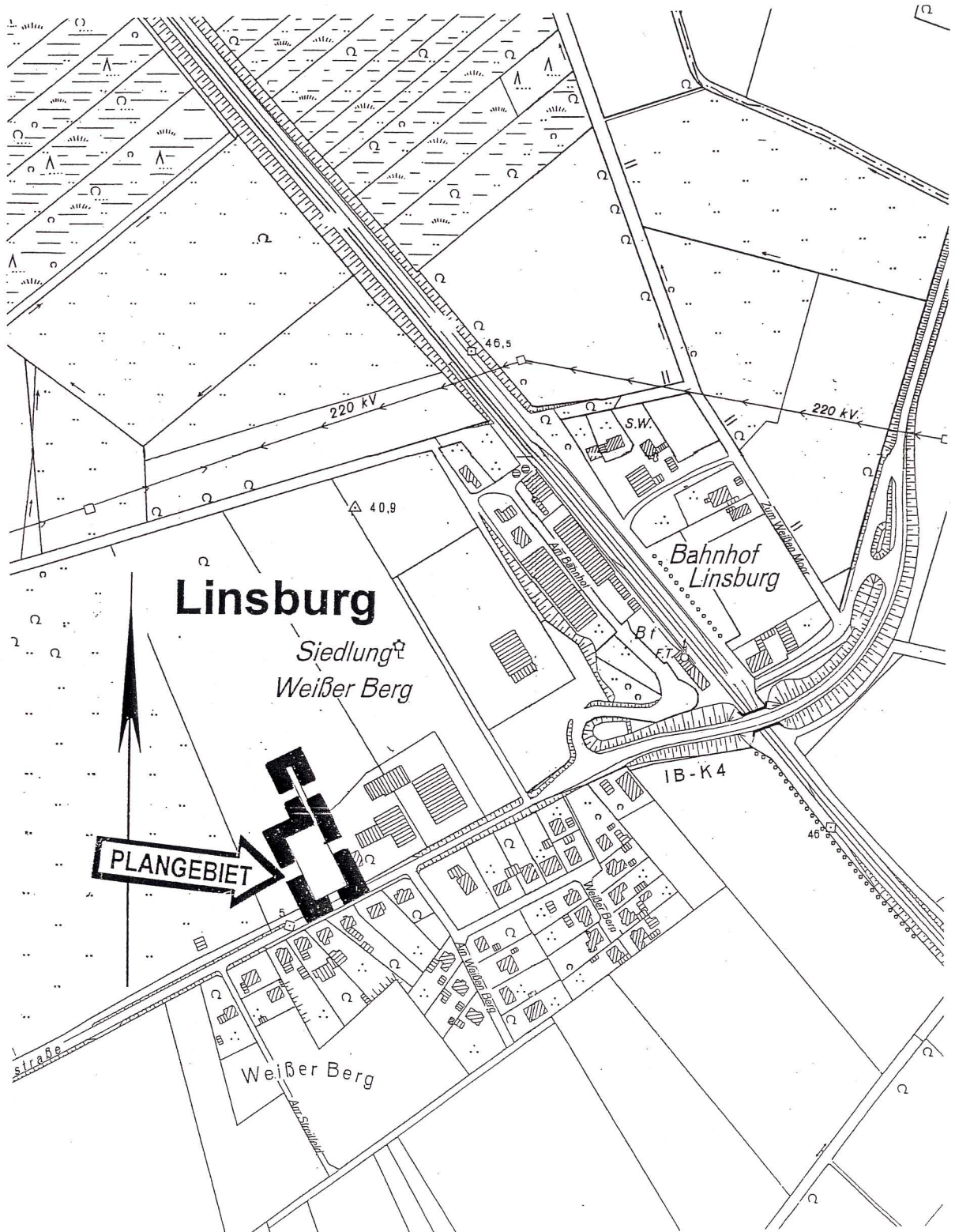
# RECHTSGRUNDLAGEN

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

in der jeweils gültigen Fassung

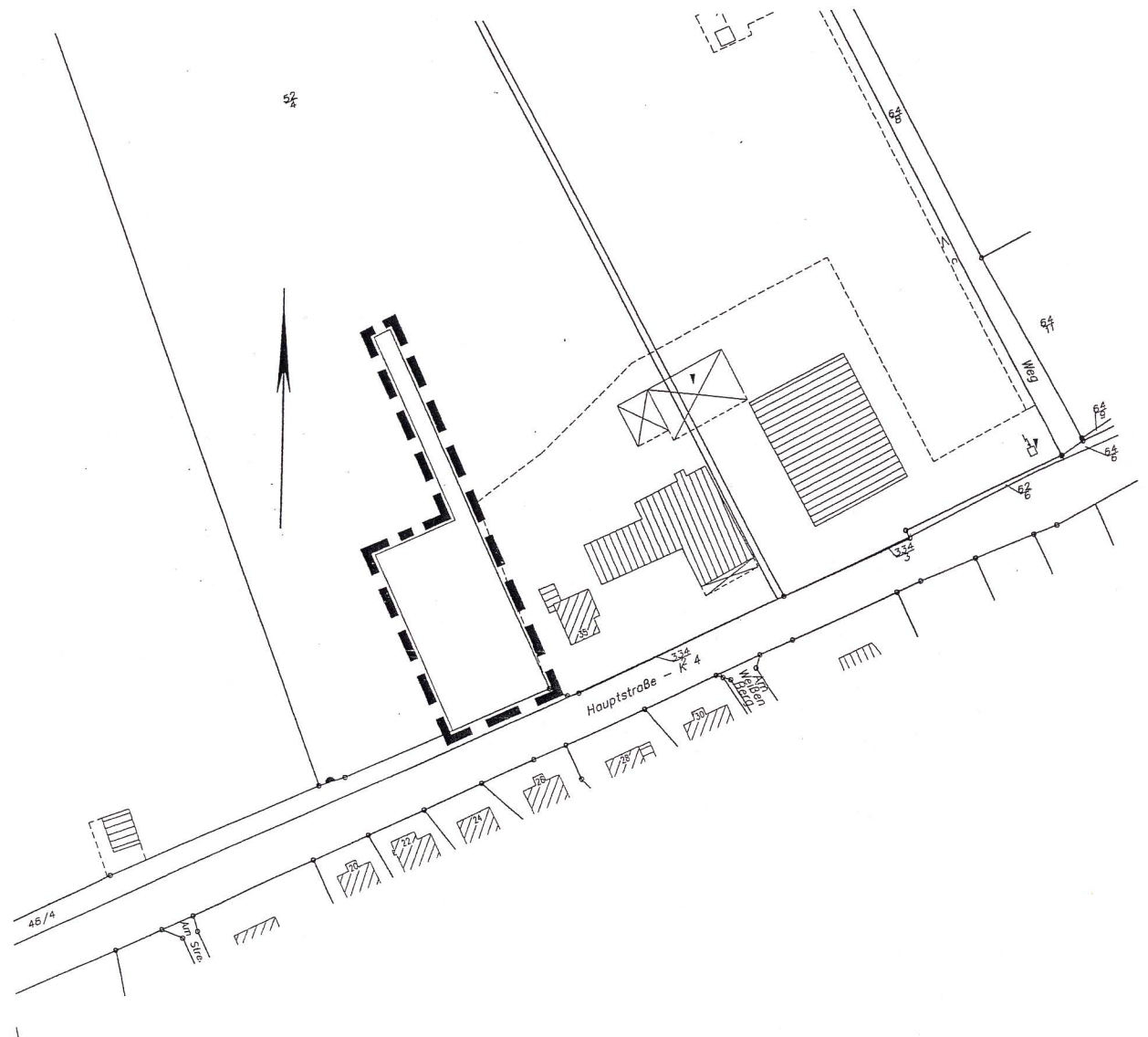
# ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5.000



# PLANUNTERLAGE

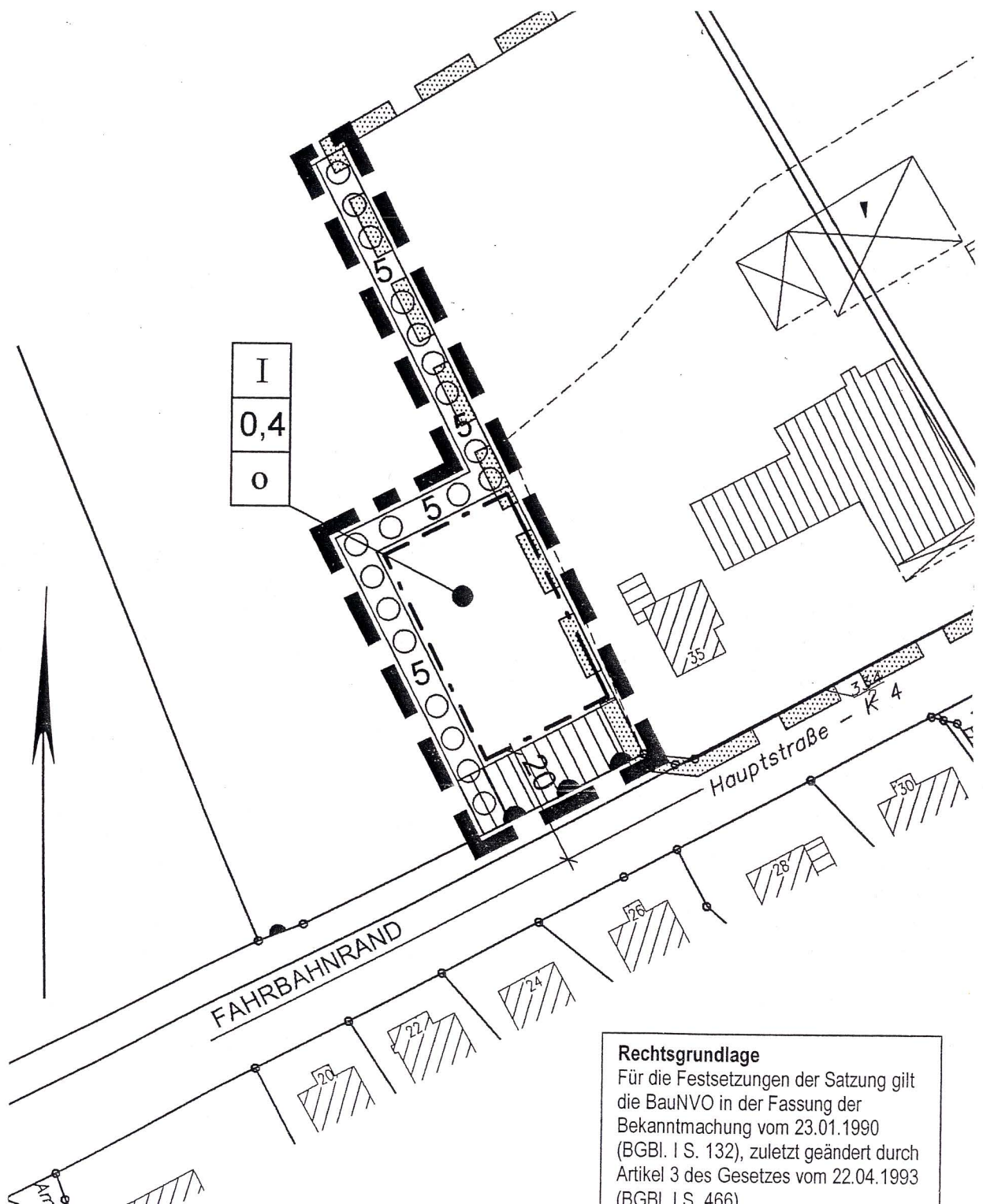
(VERKLEINERUNG)



# PLANZEICHNUNG

IM ORIGINAL M.: 1 : 1.000

Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen



## 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

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0

offene Bauweise



Baugrenze

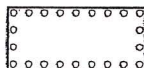
überbaubare Grundstücksfläche

## VERKEHRSFLÄCHEN



Bereich ohne Zu- und Ausfahrt

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



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

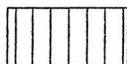
## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans



Rechtskräftiger Bebauungsplan



Bauverbotszone

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Einzelhauses mit dem Nutzungszweck Wohnen und / oder nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie die dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

## 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 Flächen des Plangebietes abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken 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. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die mit dem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit einer 3-reihigen freiwachsenden Hecke im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu bepflanzen. Die Hecken 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 l. 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.



# HINWEISE

## 1. BODENDENKMALE § 13 NDSchG

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Die Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes werden beachtet.

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

Als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauung im Plangebiet werden Flächen entlang der nördlichen Flurstücksgrenze (außerhalb des Plangebiets) zur Verfügung gestellt. Die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Vorgesehene Ausgleichsmaßnahme:

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

Auf einer Länge von mindestens 91 m ist eine 3-reihige freiwachsende Hecke (Mindestbreite 5 m) im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu pflanzen. Die Hecken 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 l. 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.

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

## 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 Linsburg ab, bevor der Satzungsbeschluss gefasst wird. Die Gemeinde Linsburg darf mit dem Kosten nicht belastet werden. Eine Durchführungsfrist wird vereinbart.

## PFLANZENLISTE ZU DEN PFLANZGEBOTEN

### 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**

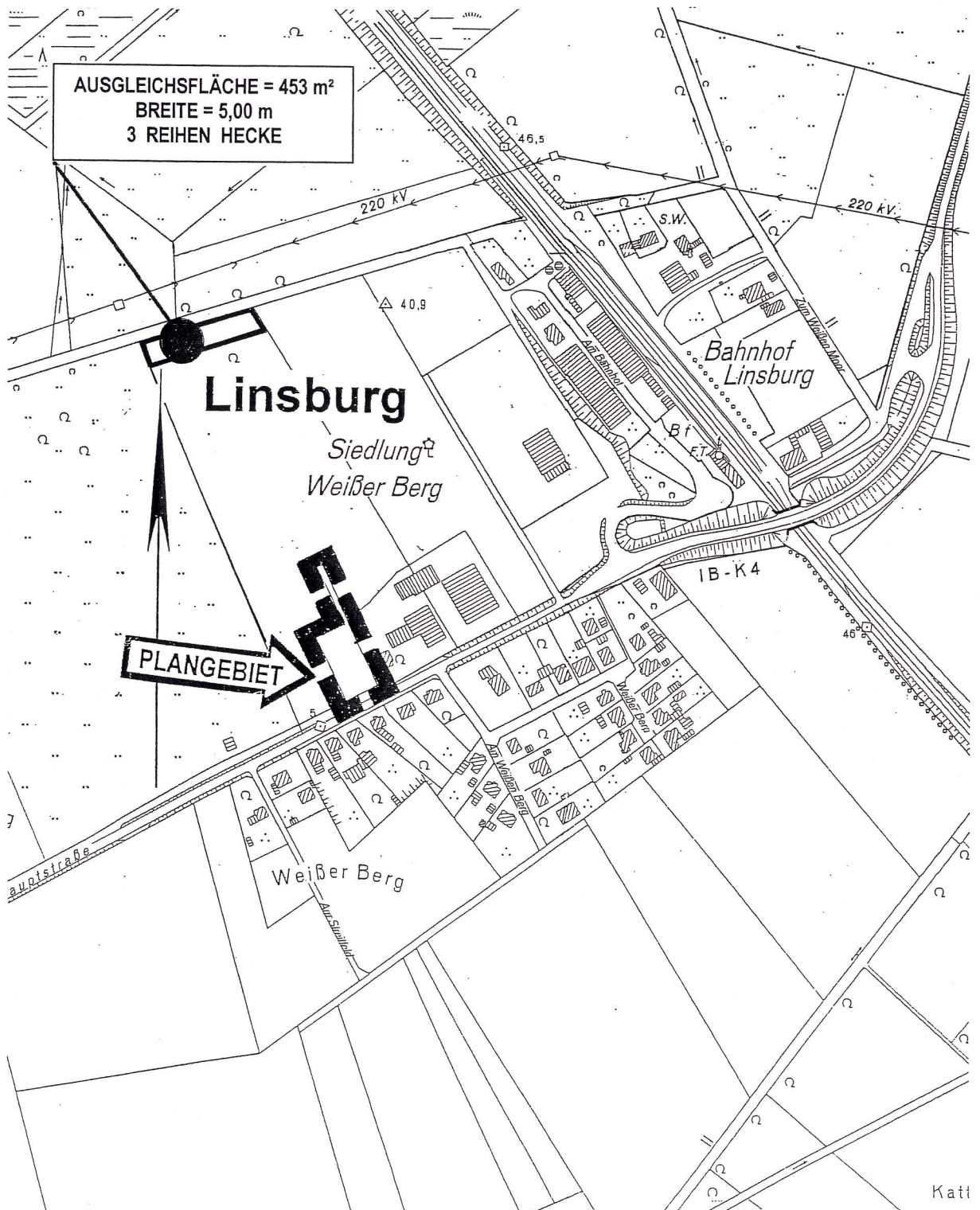
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogelkirsche

#### **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 Linsburg  
Flur:2; Flurstück 52/4  
Kompensationsflächengröße: 453 m<sup>2</sup>



# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

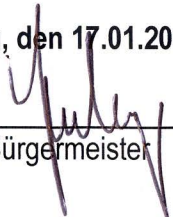
## 1. BAUVERBOTSZONE § 9 Abs. 6 BauGB

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Ausnahmen sind in Abstimmung mit dem Straßenbauamt zulässig.

## 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 Linsburg** diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "HAUPTSTRASSE" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Linsburg, den 17.01.2007

X   
Bürgermeister



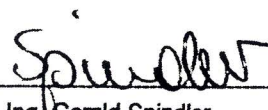
X   
Gemeindedirektor

### PLANUNTERLAGE

Gemarkung Linsburg, Flur 2

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Januar 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 20.01.2006

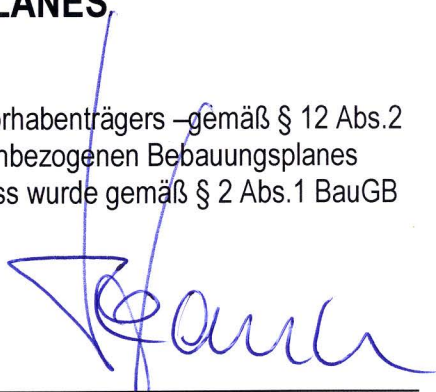
  
Dipl.-Ing. Gerald Spindler  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



### VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Linsburg** hat - aufgrund des Antrages des Vorhabenträgers –gemäß § 12 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) am **29.09.2005** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 und die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am **04.02.2006** ortsüblich bekannt gemacht.

Steimbke, den 17.01.2007

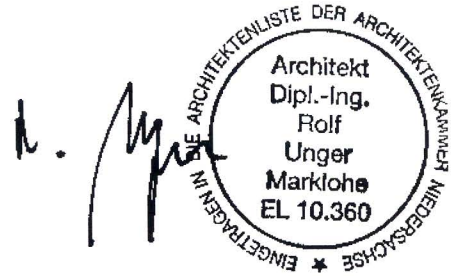
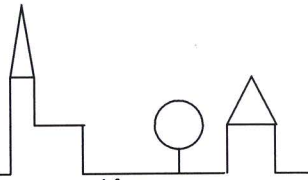
X   
Gemeindedirektor

## PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung

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

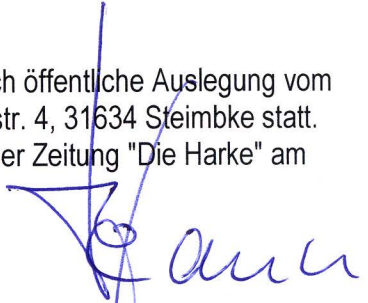
rolf unger  
dipl.-ing.  
architekt



## FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom **06.02.2006** bis **20.02.2006** im Rathaus der Samtgemeinde Steimbke, Kirchstr. 4, 31634 Steimbke statt. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeitung "Die Harke" am **04.02.2006**

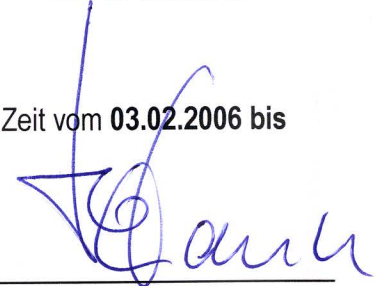
Steimbke, den 17.01.2007

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

## FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom **03.02.2006** bis **20.02.2006** stattgefunden.

Steimbke, den 17.01.2007

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

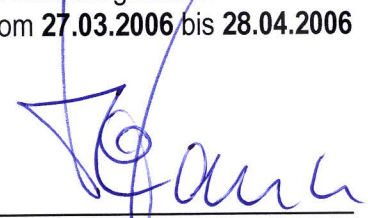
## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Rat der **Gemeinde Linsburg** hat in seiner Sitzung am **29.05.2005** dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **15.03.2006** ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 und die Begründung haben vom **27.03.2006** bis **28.04.2006** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

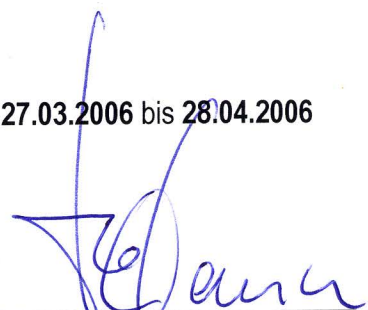
Steimbke, den 17.01.2007

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

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom **27.03.2006** bis **28.04.2006** stattgefunden.

Steimbke, den 17.01.2007

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

## DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

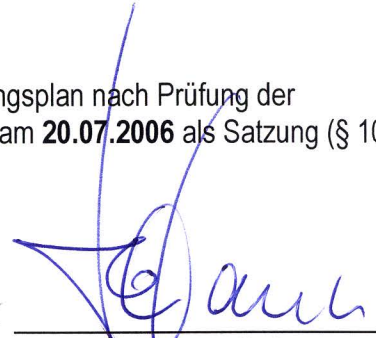
Die Gemeinde Linsburg vertreten durch ..... und ..... als Vorhabenträger haben am .....**2006** gemäß § 11 Abs.1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB den Durchführungsvertrag geschlossen.

Steimbke, den .....

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Linsburg** hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **20.07.2006** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

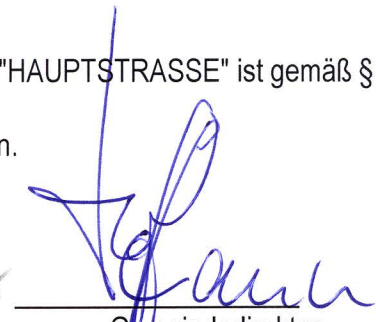
Steimbke, den **17.01.2007**

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

## IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5 "HAUPTSTRASSE" ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am **17.01.2007** ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit am **17.01.2007** rechtsverbindlich geworden.

Steimbke, den **17.01.2007**

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

## VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Steimbke, den .....

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Steimbke, den.....

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor