

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), und § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) in den jeweils gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Steimbke den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Zahnarztpraxis" und die damit verbundene Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Lichtenhorster Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Steimbke, den 12.2.2017

[Signature]
Lesenberg
Bürgermeister



[Signature]
Hallmann
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Steimbke hat in seiner Sitzung am 09.02.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 "Zahnarztpraxis" und der damit verbundenen Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Lichtenhorster Straße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Steimbke, den 21.2.2017



[Signature]
Hallmann
Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde Steimbke - Gemarkung Steimbke
Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2016 L.L.N.
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.03.2016). Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvrmG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5)

Nienburg, den _____

(Stempel)

ÖbVI Stephan Spindler, Nienburg

Planverfasser

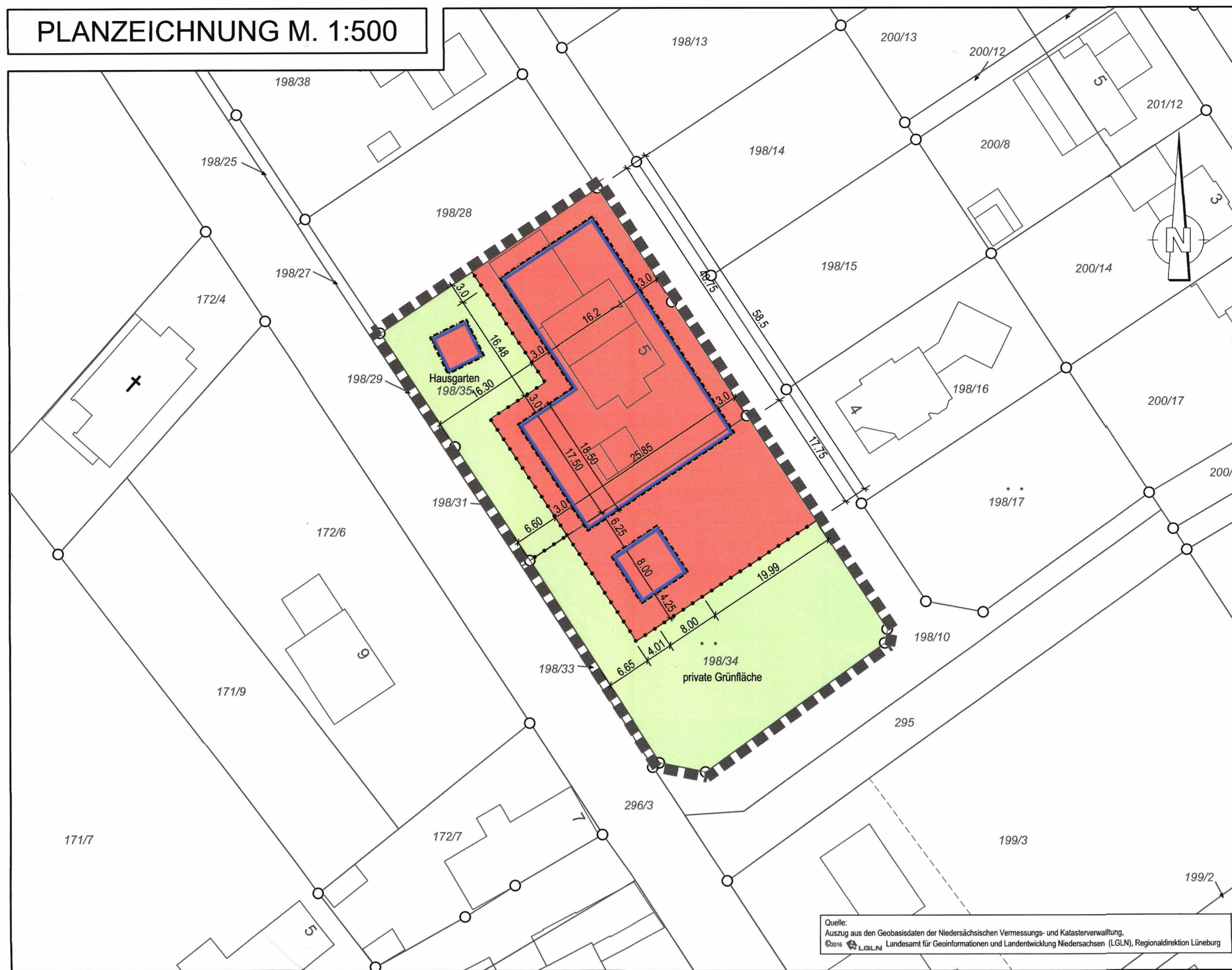
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 "Zahnarztpraxis" und der damit verbundenen Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 15 "Lichtenhorster Straße" wurden ausgearbeitet vom Ingenieur- und Vermessungsbüro Kirchner, Teichstraße 3, 31655 Stadthagen, Telefon: 05721-8095-0

Stadthagen, den 07.02.2017

[Signature]
I. W. Lohaus

(Stempel)

PLANZEICHNUNG M. 1:500



Quelle:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2016 L.L.N. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (L.G.N.), Regionaldirektion Lüneburg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. NUTZUNG DER FLÄCHEN

- Fläche für bauliche Anlagen
- private Grünfläche, Hausgarten

2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Grenze unterschiedlicher Nutzungen
- Baugrenze

3. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Steimbke hat in seiner Sitzung am 09.02.2016 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 "Zahnarztpraxis", sowie der damit verbundenen Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 15 "Lichtenhorster Straße" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 06.06.2016 bis 07.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Steimbke, den 12.2.2017

[Signature]
Hallmann
Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 "Zahnarztpraxis" wurden am 30.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 10.08.2016 bis 24.08.2016 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Steimbke, den 12.2.2017

[Signature]
Hallmann
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Steimbke hat nach Prüfung aller Stellungnahmen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Zahnarztpraxis" und die Begründung (§9 Abs. 8 BauGB) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2016 als Satzung beschlossen. Mit dem Satzungsbeschluss ist die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 15 "Lichtenhorster Straße" verbunden.

Steimbke, den 12.2.2017

[Signature]
Hallmann
Gemeindedirektor

Ausfertigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 "Zahnarztpraxis" wird hiermit ausfertigt. Der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 21 "Zahnarztpraxis", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Steimbke vom 13.12.2016 überein. Hiermit ist die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 15 "Lichtenhorster Straße" verbunden.

Steimbke, den 12.2.2017

[Signature]
Hallmann
Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 "Zahnarztpraxis" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Verkündung der Satzung am 17.01.2017 in der Tageszeitung "Die Härke" erfolgt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 "Zahnarztpraxis" und die damit verbundene Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 15 "Lichtenhorster Straße" sind damit am 17.01.2017 rechtsverbindlich geworden.

Steimbke, den 12.2.2017

[Signature]
Hallmann
Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschriebene Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Steimbke, den _____

Gemeindedirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

- Innerhalb der Fläche für bauliche Anlagen ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ausschließlich die Errichtung eines Wohnhauses mit Zahnarztpraxis zulässig. Die antilige Nutzung baulicher Anlagen als Wohnhaus muss mind. 30% betragen.
- Innerhalb der Fläche für bauliche Anlagen ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen die Errichtung eines Wartepavillons für Besucher und Mitarbeiter der Zahnarztpraxis zulässig. Der Wartepavillon darf keinen Aufenthaltsraum i.S.v. § 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) enthalten.
- Innerhalb der Fläche für bauliche Anlagen sind Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaute Grundfläche auf den Flurst. 198/34 und 198/35 darf insgesamt max. 1.500 m² betragen.

2.1 Höhe baulicher Anlagen

- Die Firsthöhe darf max. 9,0m betragen. Die Traufhöhe darf max. 6,0m betragen.
- Als unterer Bezugspunkt gilt der das Grundstück erschließende, fertig ausgebaute, mittig vor dem Grundstück liegende Rand der Verkehrsfläche.
- Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.
- Die maximale Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine und Antennen.
- Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Außenfläche der Dachhaut.
- Die maximale Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile, die aus der Dachhaut herausstehen sowie Krüppelwalm, Quergiebel und Wintergärten.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

- Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- Garagen gem. § 12 BauNVO, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze.

4 Private Grünfläche

Die festgesetzte private Grünfläche ist naturnah zu gestalten. Die Randbereiche der Fläche sind locker (in Gruppen) mit standortheimischen Bäumen und Strüchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die nicht bepflanzen Bereiche sind als extensives Grünland (Blumenwiese) zu entwickeln. Die Grünfläche ist 2-malig pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuführen. Maßnahmen zur Bodenverbesserung, Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Gehölzauswahl

Sträucher	wissenschaftlicher Name	deutscher Name	Bäume	wissenschaftlicher Name	deutscher Name
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		Acer campestre	Feldahorn
	Corylus avellana	Haselnuss		Carpinus betulus	Hainbuche
	Crataegus monogyna	Weißdorn		Fraxinus excelsior	Esche
	Euonymus europaeus	Pfeifenhütchen		Sorbus acuparia	Eberesche
	Prunus spinosa	Schlehe		Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
	Rosa canina	Hundsrose			
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder			

5 Externe Kompensation

Die externe Kompensation in Höhe von 802,2 Werteinheiten (gem. Osnabrücker Kompensationsmodell) erfolgt über Verrechnung der im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Lichtenhorster Straße" erfolgten Aufwertung des Regenrückhaltebeckens zu einer Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Höhe von 541 Werteinheiten sowie durch Zahlung einer Ausgleichsabgabe für das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 287,8 Werteinheiten in Höhe von 5,60€ / Werteinheit auf das Ökokoonto der Samtgemeinde Steimbke. Zur Absicherung der erforderlichen Ersatzzahlung ist ein Durchführungsvertrag zwischen der Samtgemeinde Steimbke und dem Investor zu schließen.

HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

Archäologische Kulturdenkmale sind wenig östlich des Antragsgebietes in geringer Menge bekannt (Steimbke StNr. 17). Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist daher möglich. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherven, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleausammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind nach § 14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Mail: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

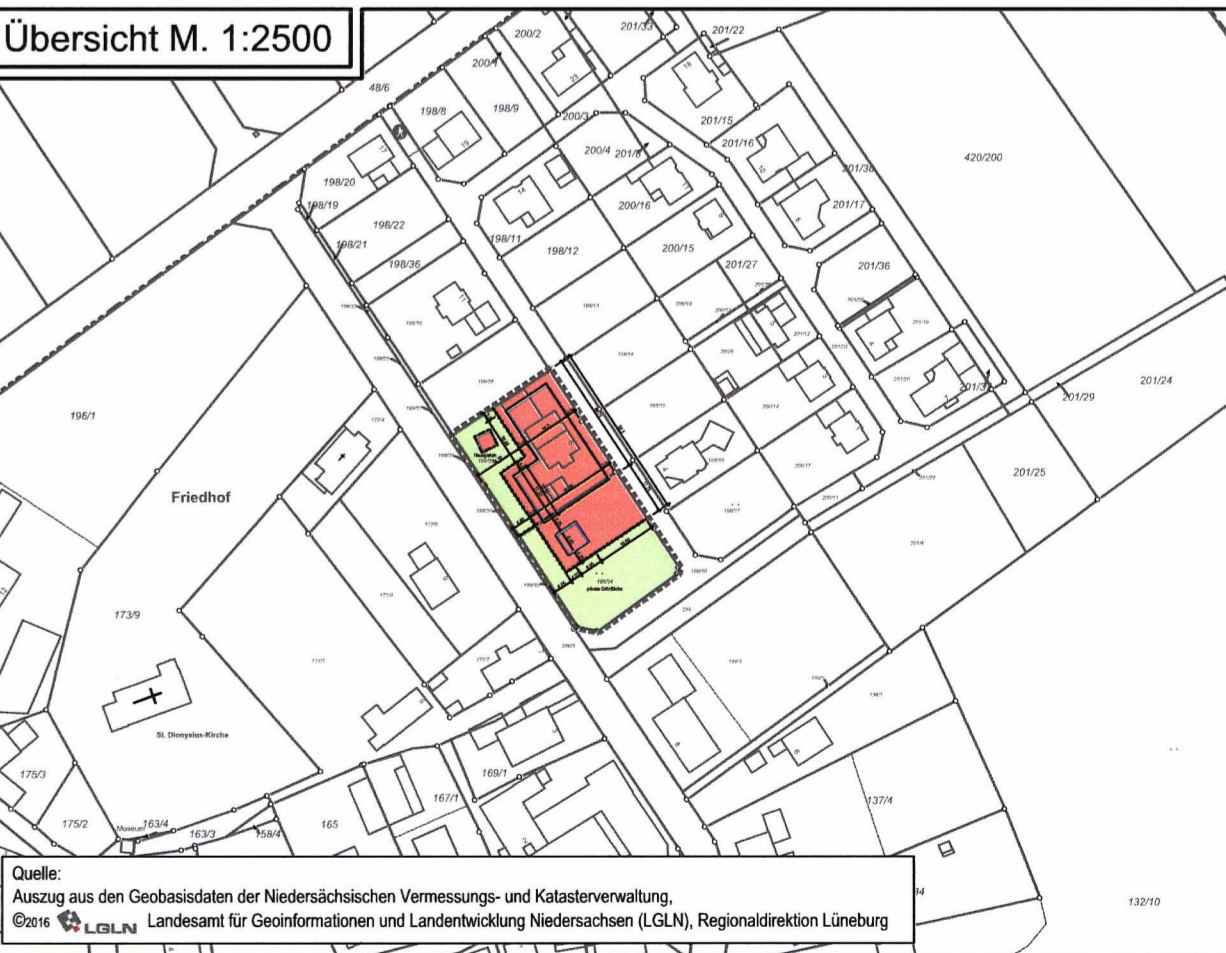
RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I. S. 2414, zuletzt geändert am 20.10.2015, BGBl. I. S. 1722
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998, BGBl. I. S. 502, zuletzt geändert am 31.08.2015, BGBl. I. S. 1474
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. S. 132, zuletzt geändert am 11.06.2013, BGBl. I. S. 1548
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012, Nds. GVBl. S. 46
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.05.1978, Nds. GVBl. S. 517, zuletzt geändert am 26.05.2011, Nds. GVBl. S. 135

Gemeinde Steimbke

Landkreis Nienburg / Weser

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Zahnarztpraxis" und Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 15 "Lichtenhorster Straße"



Urschrift

KIRCHNER
Beratung - Planung - Objektbetreuung
Stadthagen · Bremen · Braunschweig · Gommern