PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat des Flecken Steyerberg die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 9 „Kreuzfeld", bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen

Steyerberg, den 12.12.2014 Flecken Steyerberg Der Bürgermeister
Flecken Steyerberg - Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss des Flecken Steyerberg hat in seiner Sitzung am **22. April 2013** die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 9 „Kreuzfeld",. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.Mai 2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Steyerberg, den 12.12.2014 Flecken Steyerberg Der Bürgermeister
Flecken Steyerberg - Der Bürgermeister

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte Gemeinde Flecken Steyerberg - Gemarkung Steyerberg - Flur 18, Flurstücke 22/8, 25/5 und 26/6
Maßstab 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung LGLN © 2014
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 06.05.2014).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.

(§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr 1/2003, Seite 5)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Nienburg, den 05.11.2014
ÖbVI Stephan Kaupmann, Nienburg

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von IGS - Ing.- Büro Bauwesen, Stolzenauer Straße 1, 31595 Steyerberg

Steyerberg, den 31.10.2014
Planverfasser

BERATENDER ING. FÜR BAUWESEN
DIPL.-ING. HORST MEYER
Stolzenauer Str. 1, 31595 STEYERBERG
Tel.: 0 57 64 / 9 30 - 10, Fax -11

Rechtsgrundlagen
- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Das **Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVbl. S.576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.07.2012 (Nds. GVbl. S.279)

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Versammlung am **20. Mai 2014** im Ratssaal des Amtshofes, Lange Str. 21, 31595 Steyerberg stattgefunden.

Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeitung „Die Harke" am 06. Mai 2014.

Steyerberg, den 12.12.2014 Flecken Steyerberg Der Bürgermeister
Flecken Steyerberg - Der Bürgermeister

Frühzeitige Behördenbeteiligung
Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 28. April bis 23. Mai 2014 stattgefunden.

Steyerberg, den 12.12.2014 Flecken Steyerberg Der Bürgermeister
Flecken Steyerberg - Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss des Flecken Steyerberg hat in seiner Sitzung am 15.Juli 2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.Juli 2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 11. August 2014 bis 12. September 2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steyerberg, den 12.12.2014 Flecken Steyerberg Der Bürgermeister
Flecken Steyerberg - Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat des Flecken Steyerberg hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kreuzfeld" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 23. Oktober 2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Steyerberg, den 12.12.2014 Flecken Steyerberg Der Bürgermeister
Flecken Steyerberg - Der Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.12.2014 in der Tageszeitung „Die Harke" bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 16.12.2014 in Kraft getreten.

Steyerberg, den 17.12.2014 Flecken Steyerberg Der Bürgermeister
Flecken Steyerberg - Der Bürgermeister

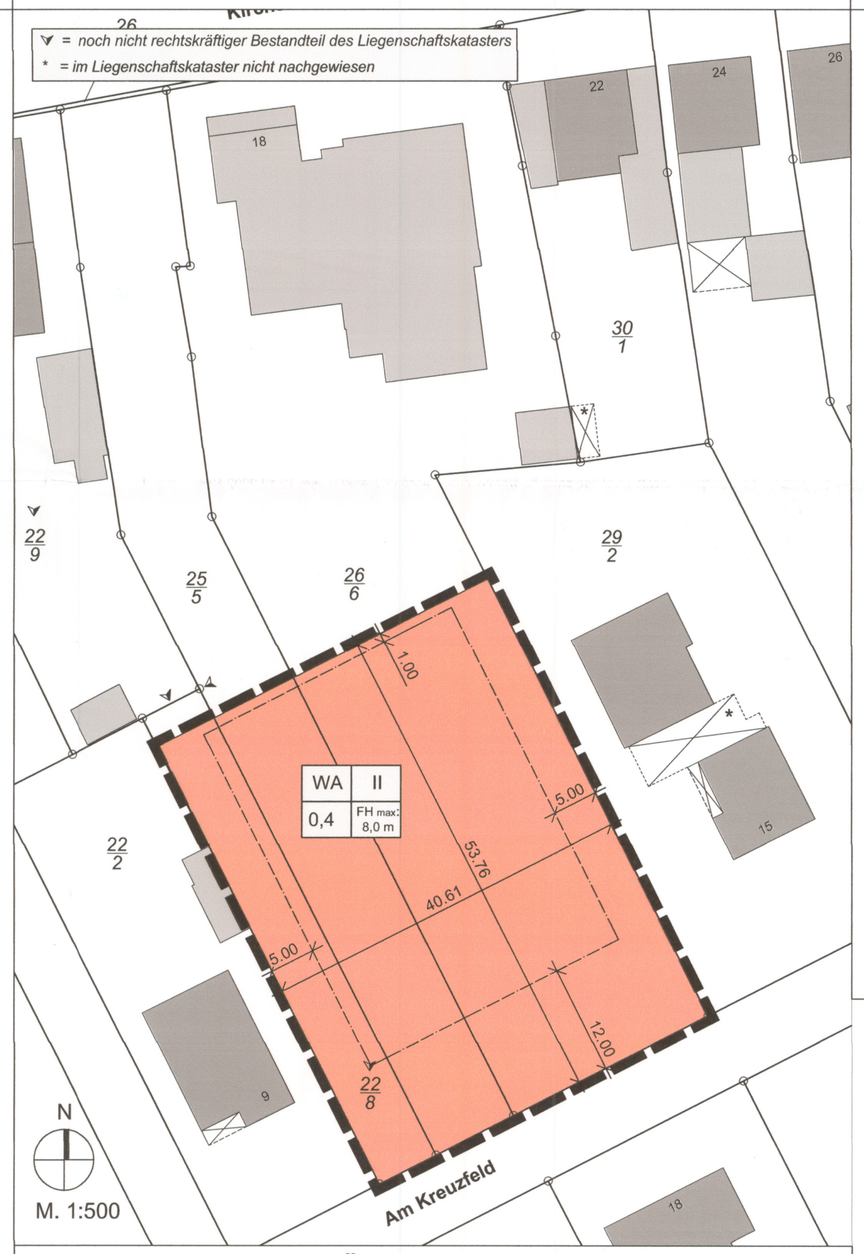
Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Steyerberg, den .....
Flecken Steyerberg - Der Bürgermeister

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

Steyerberg, den .....
Flecken Steyerberg - Der Bürgermeister

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzVO 1990)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 Bau GB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 Bau GB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl

FH_{max}: 8,0 m — maximale Firsthöhe

II — maximale Zahl der Vollgeschosse

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1-11 BauNVO)
Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3 und 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe)" sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO
Die mit FH festgesetzte Firsthöhenbegrenzung wird auf 8 m, gemessen von der mittleren Höhe des natürlichen Geländes des Baugrundstückes bis zum obersten Dachabschluss, begrenzt.

Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen sind gem. § 16 (6) BauNVO möglich, wenn diese aus betriebstechnischen Notwendigkeiten erfolgen und die Summe solcher baulicher Anlagen in ihrem Grundflächenverhältnis zu den Baukörpern maximal 10 % beträgt.

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die Stellung der Gebäude ist durch die Baugrenzen vorgegeben.

Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Das auf den privaten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken vollständig zur Versickerung zu bringen. Eine Kombination der Versickerungsanlagen mit Teichanlagen oder sonstigen Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) ist zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges durchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.) auszuführen.

Hinweise

1. Hochwassergefährdung
Der Änderungsbereich liegt im Bereich der Gefährdungsstufe 2 (in tieferliegenden Bereichen potenziell überflutungsgefährdet) aber außerhalb der Grenzen eines Jahrhunderthochwassers der Gefährdungsstufe 1 (potenziell überflutungsgefährdet). Falls bei Extremereignissen die vorhandenen Schutzmaßnahmen (z.B. Dämme, Deiche) versagen sollten, können diese Gebiete von Überschwemmungen betroffen sein.

2. Bodendenkmalpflege
Aus Sicht der Bodendenkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet an den historischen Ortskern von Steyerberg (Erstnennung 13. Jh.) angrenzt, und Ausläufer der Vorgängerbebauung und Geländenutzungen im Umfeld sind denkbar. Daher sind archäologische Funde möglich und es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

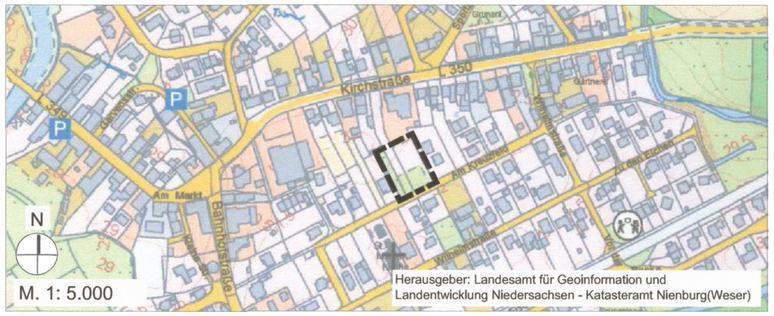
3. Bergbauberechtigung
Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich der Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Dümmersee-Uchte (Zusammenlegung) der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Erlaubnisfeld besteht die Verpflichtung, konzessionserhaltende Maßnahmen wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

"Kreuzfeld" 3. Änderung

URSCHRIFT

FLECKEN STEYERBERG



Erarbeitung des Bebauungsplans:

ING.-BÜRO BAUWESEN
Dipl.-Ing. Horst Meyer
Dipl.-Ing. Gudrun Haßelbusch
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin AKNds
Stolzenauer Straße 1, 31595 Steyerberg
Telefon 05764 - 930-10, Fax -11
email IGS_IPA@t-online.de

IGS

Stand 12. Juni 2014
§10 BauGB