



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes folgende gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 7 Tankstellen und

Nr. 8 Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)**

2.1 vgl. Planzeichnung

2.2 Im Mischgebiet werden die in der Planzeichnung und/oder Nutzungsschablone eingetragenen maximalen Gebäudehöhen (**GHmax**) festgesetzt. Maßgebend für die Gebäudehöhe (einschließlich ggf. aufgebaute Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) ist der höchste Punkt des Gebäudes zur Oberkante der zur Erschließung dienenden Gemeindestraße. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Gemeindestraße ist nur der Straßenabschnitt entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

2.3 Eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (**GHmax**) kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise um bis zu 10 m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Kamine, Krane, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Umweltrechtliche Festsetzungen

3. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

3.1 **Wasserdurchlässige Befestigung**

Soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, sind die Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Höfflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

3.2 **Oberflächenentwässerung**

Das im MI-Gebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken vollständig zur Versickerung zu bringen. Eine Kombination der Versickerungsanlagen mit Teichanlagen oder sonstigen Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) ist zulässig.

3.3 **Außenbeleuchtung (Insektenschutz)**

Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden. Insbesondere ist die Abschaltung Richtung Offenland zu gewährleisten.

3.4 **Vorgaben für die Bauzeiten entsprechend artenschutzrechtlicher Belange**

Die Räumung der Baufelder ist nur außerhalb der Brutzeiten zwischen Ende Oktober und Ende Februar zulässig.

4. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Alle Pflanzungen im Plangebiet sind gemäß DIN 18 915 vorzubereiten, dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18 916 und 18 917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Alle vegetationstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbaumaßnahmen auszuführen. Die Auswahl der Gehölze orientiert sich an einer ökologisch ausgerichteten Artenwahl. Pflanzensorten sind der Pflanzenliste zu entnehmen. Innerhalb dieser Flächen sind in dem erforderlichen Umfang Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.

4.1 **Feldhecke**

Die mit dem Pflanzgebot ① gekennzeichneten Flächen sind mit einer dreireihigen Feldhecke (Mindestbreite 5 m) zu bepflanzen. Die Feldgehölze sind wie folgt herzustellen:

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 - 80 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 I. oder II. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, h mindestens 200-250 cm) zu pflanzen.

4.2 **Baum- und Strauchgruppen auf extensiven Wiesenflächen**

Die im Bebauungsplan mit dem Pflanzgebot ② gekennzeichneten Flächen sind als extensive Wiesenflächen mit Gehölzflächenanteilen von nicht weniger als 30 % anzulegen. Neben Sträuchern sind hier mindestens 15 Bäume (Bäume I. oder II. Ordnung, Pflanzqualität: Hochstamm, SHI mindestens 16-18 cm) zu pflanzen. Für die Ansaat ist zertifiziertes Regioaatgut der Herkunftsregion 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu verwenden.

4.3 **Zeitpunkt der Umsetzung**

Die Pflanzgebote 1 und 2 sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn im Plangebiet umzusetzen.

Pflanzenliste: Standortheimische Gehölze und Ansaatmischung

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Buche	Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche	Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde			

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn	Betula pendula	-	Sand-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Obstbäume

Malus domestica	-	Apfel in Sorten	Prunus domestica	-	Hauszwetsche
Prunus spec.	-	diverse Kirschen und Pflaumenarige			
Pyrus communis	-	Birne in Sorten			

Sträucher

Corylus avellana	-	Haselnuß	Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn	Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum	Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide	Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball			

Für die Pflanzungen und für die Ansaat (Krautsaum, Wiese) ist zertifiziertes Pflanzenmaterial und Regioaatgut der Herkunftsregion 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu verwenden.



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des §§ 10 und 13a 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 den Bebauungsplan Nr.: 63 „Deblinghausen-Mitte“, bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen

Steyerberg, den 05. Mai 2017

Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Steyerberg hat in seiner Sitzung am 07.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 63 „Deblinghausen-Mitte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.06.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Steyerberg, den 05. Mai 2017

Der Bürgermeister

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte Gemeinde Flecken Steyerberg - Gemarkung Deblinghausen - Flur 10

Maßstab 1:1000

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

© 2015 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen

Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 29.08.2015). 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 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5).

Nienburg, den 02.05.2017

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

Planverfasser

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

Steyerberg, den 24.04.2017

Planverfasser

Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. V. v. 24.10.2015.
- 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) m. V. v. 20.09.2013
- 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), in der zuletzt geltenden Fassung

Frühzeitige Beteiligung

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Versammlung am 30.06.2016 im Lindenhof, Deblinghausen 21, 31595 Steyerberg, stattgefunden. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeitung „Die Harke“ am 10.06.2016.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 22.04 bis zum 31.05.2016 stattgefunden.

Steyerberg, den 05. Mai 2017

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Flecken Steyerberg hat in seiner Sitzung am 06.12.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 und der Begründung haben vom 02.01.2017 bis 03.02.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Steyerberg, den 05. Mai 2017

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Steyerberg hat den Bebauungsplan Nr. 63 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.04.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Steyerberg, den 05. Mai 2017

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 63 mit Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.05.2017 in der Tageszeitung „Die Harke“ bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.05.2017 rechtsverbindlich geworden.

Steyerberg, den 16.05.2017

Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 63 sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 (1) BauGB beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Steyerberg, den

Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung (PlanzV 1990)

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

0,5 Grundflächenzahl gemäß §19 BauNVO

II maximale Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

GHmax: 15,00 m maximale Gebäudehöhe (einschließlich Fotovoltaik / Sonnenkollektoren)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO

o offene Bauweise

Baugrenze

Pflanzgebote gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53 - 1. Änderung und Erweiterung (§ 9 (7) BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Äußerer Sicherheitsbereich der Sauer gasbohrung Deblinghausen Z5 810 m

FLECKEN STEYERBERG BEBAUUNGSPLAN NR. 63 "Deblinghausen-Mitte" URSCHRIFT

Erarbeitung des Bebauungsplans:

IGS ING.-BÜRO BAUWESEN
Bearbeitung
Dipl.-Ing. Gudrun Haßelbusch
Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin
Stolzenauer Straße 1 31595 Steyerberg

Datum:
24.04.2017

Verfahrensstand:
Satzung gemäß § 10 BauGB