



Textliche Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO sind innerhalb des Mischgebietes folgende gemäß § 6 Abs. 2 BauVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
 - Nr. 7 Tankstellen und
 - Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauVO sind innerhalb des Mischgebietes die gemäß § 6 Abs. 3 BauVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

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

- 2.1 vgl. Planzeichnung

2.2 Im Mischgebiet werden die in der Planzeichnung und/oder Nutzungsschablone eingebragten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) festgesetzt. Maßgebend für die Gebäudehöhe (einschließlich ggf. aufgebauter 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 BauVO ausnahmeweise um bis zu 10 m für technische erforderlich untergeordnete Bauteile (z.B. Kamine, Krane, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Umweltrechtliche Festsetzungen

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

Soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, sind die Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplatzfahrzeuge, Stellplätze und Hofflächen in wasserdrücklasse Bauweise auszuführen.

Oberflächentwässerung

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

Außenbeleuchtung (Insektsenschutz)

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

Vorgaben für die Bauzeiten entsprechend artenschutzrechtlicher Belange

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

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 Hochwasserschutzaufgaben auszuführen. Die Auswahl der Gehölze orientiert sich an einer ökologisch ausgerichteten Artenwahl. Pflanzarten sind der Pflanzliste zu entnehmen; innerhalb dieser Flächen sind in dem erforderlichen Umfang Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.

Feldhecke

Die im Mischgebiet 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.

Baum- und Strauchgruppen auf extensiven Wiesenflächen

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

Zeitpunkt der Umsetzung

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

Pflanzliste: Standortbezogene Gehölze und Ansatzmischung

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	- Weißdom
Prunus avium	- Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	- Eberesche

Obstbäume

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

Sträucher

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

Für die Pflanzungen und für die Ansatz (Krautbaum, Wiese) ist zertifiziertes Pflanzenmaterial und Regiosalat der Herkunftsregion „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu verwenden.

Hinweise

Bodenmale

Bei Bodeneingriffen können Bodenmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgräben, Ausschachten, Bohrungen, ramm- und Spundarbeiten, Bodenmarkale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste Baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knorpelstücke, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischer und pflanzlicher Lebens. Die Entdeckung von Bodenmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen ist der zuständigen Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (Berthold@SchaumburgerLandschaft.de und bau@reis-ni.de). Die Entdeckung ist gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverzüglich zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Technische Regelwerke

Sowohl in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien aller - können diese im Rathaus des Flecken Steyerberg, Lange Straße 21, 31595 Steyerberg, während der allgemeinen Publikumsprechzeiten eingesehen werden.

Bodenschutzklausel

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Prüfung der Bauhöhen

Wird eine Bauhöhe von 15 m über Grund überschritten, ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens eine erneute Prüfung der Unterlagen durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr durchzuführen.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Als Fläche für Kompenationsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Teilbereiche (3.462 m²) des Flursticks 64/23 der Flur 8 der Gemarkung Bruchhagen im Flecken Steyerberg zur Verfügung gestellt. Der Flurstick wird unter dem Aktenzeichen 6667-27-05/090 als Ökokonto beim Landkreis Nienburg/Weser geführt, die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist bereits erfolgt. Der für diese Flächen verbindliche Fachbeitrag zum Ökokonto (plan - Büro für Garten- & Landschaftsarchitektur, Steyerberg, 2005/2012) ist der Begründung als Anlage 3 beigelegt.

Die im Fachbeitrag zum Ökokonto

für die zu einer ökologischen Aufwertung von insgesamt 19.567 Werteneinheiten, 3.462 Werteneinheiten werden zum Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet (Eingriffsermittlung 3.462 Werteneinheiten) zur Verfügung gestellt. Mit der Eintragung einer Baulast zugunsten des Landkreises Nienburg zur Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen bzw. naturschutzfachlichen Gesichtspunkten orientierten Bewirtschaftung und Pflege nach Maßgabe des Fachbeitrags zum Ökokonto, erfolgt die Aktivierung des Ökokontos zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 63 auf dem oben genannten Flurstick. Die Sicherung der naturschutzfachlichen Kompensation für diesen Bebauungsplan erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und dem Flecken Steyerberg.

Die Kompensation für die Pflanzungen

für die zu einer ökologischen Aufwertung von insgesamt 19.567 Werteneinheiten, 3.462 Werteneinheiten werden zum Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet (Eingriffsermittlung 3.462 Werteneinheiten) zur Verfügung gestellt. Mit der Eintragung einer Baulast zugunsten des Landkreises Nienburg zur Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen bzw. naturschutzfachlichen Gesichtspunkten orientierten Bewirtschaftung und Pflege nach Maßgabe des Fachbeitrags zum Ökokonto, erfolgt die Aktivierung des Ökokontos zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 63 auf dem oben genannten Flurstick. Die Sicherung der naturschutzfachlichen Kompensation für diesen Bebauungsplan erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und dem Flecken Steyerberg.

Die Kompensation für die Pflanzungen

für die zu einer ökologischen Aufwertung von insgesamt 19.567 Werteneinheiten, 3.462 Werteneinheiten werden zum Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet (Eingriffsermittlung 3.462 Werteneinheiten) zur Verfügung gestellt. Mit der Eintragung einer Baulast zugunsten des Landkreises Nienburg zur Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen bzw. naturschutzfachlichen Gesichtspunkten orientierten Bewirtschaftung und Pflege nach Maßgabe des Fachbeitrags zum Ökokonto, erfolgt die Aktivierung des Ökokontos zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 63 auf dem oben genannten Flurstick. Die Sicherung der naturschutzfachlichen Kompensation für diesen Bebauungsplan erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und dem Flecken Steyerberg.

Die Kompensation für die Pflanzungen

für die zu einer ökologischen Aufwertung von insgesamt 19.567 Werteneinheiten, 3.462 Werteneinheiten werden zum Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet (Eingriffsermittlung 3.462 Werteneinheiten) zur Verfügung gestellt. Mit der Eintragung einer Baulast zugunsten des Landkreises Nienburg zur Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen bzw. naturschutzfachlichen Gesichtspunkten orientierten Bewirtschaftung und Pflege nach Maßgabe des Fachbeitrags zum Ökokonto, erfolgt die Aktivierung des Ökokontos zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 63 auf dem oben genannten Flurstick. Die Sicherung der naturschutzfachlichen Kompensation für diesen Bebauungsplan erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und dem Flecken Steyerberg.

Die Kompensation für die Pflanzungen

für die zu einer ökologischen Aufwertung von insgesamt 19.567 Werteneinheiten, 3.462 Werteneinheiten werden zum Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet (Eingriffsermittlung 3.462 Werteneinheiten) zur Verfügung gestellt. Mit der Eintragung einer Baulast zugunsten des Landkreises Nienburg zur Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen bzw. naturschutzfachlichen Gesichtspunkten orientierten Bewirtschaftung und Pflege nach Maßgabe des Fachbeitrags zum Ökokonto, erfolgt die Aktivierung des Ökokontos zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 63 auf dem oben genannten Flurstick. Die Sicherung der naturschutzfachlichen Kompensation für diesen Bebauungsplan erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und dem Flecken Steyerberg.

Die Kompensation für die Pflanzungen

für die zu einer ökologischen Aufwertung von insgesamt 19.567 Werteneinheiten, 3.462 Werteneinheiten werden zum Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet (Eingriffsermittlung 3.462 Werteneinheiten) zur Verfügung gestellt. Mit der Eintragung einer Baulast zugunsten des Landkreises Nienburg zur Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen bzw. naturschutzfachlichen Gesichtspunkten orientierten Bewirtschaftung und Pflege nach Maßgabe des Fachbeitrags zum Ökokonto, erfolgt die Aktivierung des Ökokontos zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 63 auf dem oben genannten Flurstick. Die Sicherung der naturschutzfachlichen Kompensation für diesen Bebauungsplan erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und dem Flecken Steyerberg.

Die Kompensation für die Pflanzungen

für die zu einer ökologischen Aufwertung von insgesamt 19.567 Werteneinheiten, 3.462 Werteneinheiten werden zum Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet (Eingriffsermittlung 3.462 Werteneinheiten) zur Verfügung gestellt. Mit der Eintragung einer Baulast zugunsten des Landkreises Nienburg zur Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen bzw. naturschutzfachlichen Gesichtspunkten orientierten Bewirtschaftung und Pflege nach Maßgabe des Fachbeitrags zum Ökokonto, erfolgt die Aktivierung des Ökokontos zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 63 auf dem oben genannten Flurstick. Die Sicherung der naturschutzfachlichen Kompensation für diesen Bebauungsplan erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und dem Flecken Steyerberg.

Die Kompensation für die Pflanzungen

für die zu einer ökologischen Aufwertung von insgesamt 19.567 Werteneinheiten, 3.462 Werteneinheiten werden zum Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet (Eingriffsermittlung 3.462 Werteneinheiten) zur Verfügung gestellt. Mit der Eintragung einer Baulast zugunsten des Landkreises Nienburg zur Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen bzw. naturschutzfachlichen Gesichtspunkten orientierten Bewirtschaftung und Pflege nach Maßgabe des Fachbeitrags zum Ökokonto, erfolgt die Aktivierung des Ökokontos zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 63 auf dem oben genannten Flurstick. Die Sicherung der naturschutzfachlichen Kompensation für diesen Bebauungsplan erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und dem Flecken Steyerberg.

Die Kompensation für die