PRÄAMBEL

BauGB

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat des Flecken Steyerberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 „Molkerei", OT Sarninghausen bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Steyerberg, den 10.04.2008

Flecken Steyerberg
Der Bürgermeister

~~Bürgermeister~~

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Steyerberg hat in seiner Sitzung am 25.06.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 „Molkerei", OT Sarninghausen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Steyerberg, den 10.04.2008

Flecken Steyerberg
Der Bürgermeister

~~Bürgermeister~~

(Siegel)

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemeinde Steyerberg, Flecken
Gemarkung Sarninghausen, Flur 5
Maßstab: 1:1000 L4-185/2008
Die Vervielfältigung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens ist für nichteigene, wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§ 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.05.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Sulingen, Katasteramt Nienburg (Weser)

Nienburg, den 26.06.2008

(Martelling)

Siegel

PLANVERFASSER

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
esp Krüger
Kronestraße 34
29221 Celle
Tel: 0 51 41/ 977 28 90 Fax: 0 51 41/ 977 58 91
info@espkrueger.de

Celle, den 19.6.2008

Krüger
Planverfasser

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Steyerberg hat in seiner Sitzung am 03.09.2007 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 „Molkerei", OT Sarninghausen sowie der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die zugehörige Begründung haben vom 17.09.2007 bis 17.10.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steyerberg., den 10.04.2008

Flecken Steyerberg
Der Bürgermeister

~~Bürgermeister~~

(Siegel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat des Flecken Steyerberg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 „Molkerei", OT Sarninghausen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Steyerberg, den 10.04.2008

Flecken Steyerberg
Der Bürgermeister

~~Bürgermeister~~

(Siegel)

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 „Molkerei", OT Sarninghausen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.07.08 bekannt gemacht worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 12.07.08 rechtsverbindlich geworden.

Steyerberg, den 09.01.09

Flecken Steyerberg
Der Bürgermeister

~~Bürgermeister~~ Götz

(Siegel)

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 „Molkerei", OT Sarninghausen ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Steyerberg, den .....

.....
Bürgermeister (Siegel)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Bau NVO, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In dem eingeschränkten Industriegebiet GIe sind gemäß § 9 (2) BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe die Kunststoffrecyclingverfahren durchführen sowie dazu notwendige Lagerhäuser bzw. Lagerplätze sowie die vorhandene Waschanlage.

1.2 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise sind gemäß § 1 (6) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§9 (3) Nr. 1BauNVO) sowie Tankstellen (§ 9 (2) Nr.2 BauNVO).

1.3 Ausnahmsweise sind gemäß § 9 (3) Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

1.4 **Verwertung von Regenwasser auf den Grundstücken (§ 9 Abs. 4 BauGB In Verb. mit § 42 Abs. 2 und § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO)**
Das Regenwasser von privaten Grundstücken ist auf den Grundstücken zu verwerten, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Eine Ableitung von nicht versickerungsfähigen Regenwasserüberschüssen in Vorflutern ist ausnahmsweise möglich. Diese sind über Rückhaltungen so zu steuern, dass ein zeitversetzter Abfluss in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden gewährleistet ist.

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.1 **Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei bauliche Anlagen eine Länge über 50 m aufweisen dürfen.

2.2 **Nebenanlagen (§§ 12, 14 und 23 BauNVO)**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.
Ausnahmsweise sind anlagentechnisch notwendige Zuwegungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzung (§ 9 BauGB)

3.1 **Interne Ersatzmaßnahmen**
Auf den östlichen und westlichen Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen sind standortheimische Gehölze zu pflanzen.
Abgängige Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.
(Pflanzliste siehe Umweltbericht Seite 9).

3.2 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Die Anpflanzung bzw. die Errichtung von Zaunanlagen im südwestlichen Bereich des Plangebietes entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 304 sind entsprechend des Schwengelrechts (0,60m freizuhaltende Fläche) herzustellen.

3.3 **Externe Fläche für Ersatzmaßnahmen**
Der Ausgleich für den ermittelten Wertverlust soll im Rahmen einer finanziellen Ablösung an das Ökokonto Steyerberg erfolgen. Das Guthaben des Flecken Steyerberg im Zusammenhang mit dem Kompensationsflächenpool beträgt 51.326 Punkte. Davon sind 4.050 Wertpunkte in Abrechnung zu bringen.
(Siehe hierzu auch Kapitel 5.2 des Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

Nachrichtliche Hinweise:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein, Holzkonstruktionen im Moor, Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

2. Die Einhaltung der Hinweise des DVGW - Regelwerkes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" müssen beachtet werden. Gültigkeit haben diese Hinweise für Baumpflanzungen in öffentlichen Straßenflächenbereichen sowie auch für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Trinkwasser- oder Abwasserhausanschlussleitungen liegen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GIe — Industriegebiet, eingeschränkt (§ 9 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung)

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

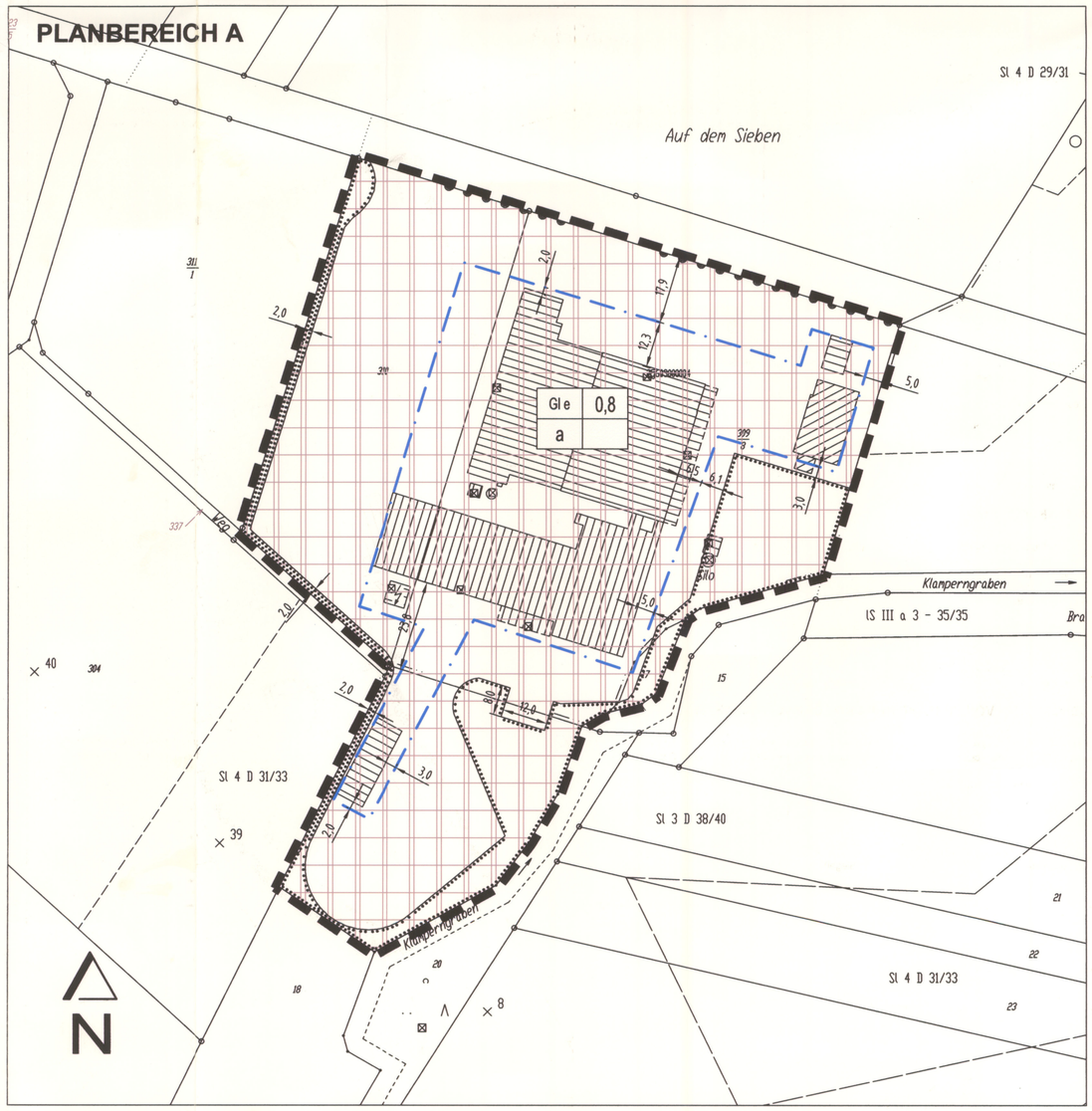
5. PLANUNG, NUTZUNGSREGELN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

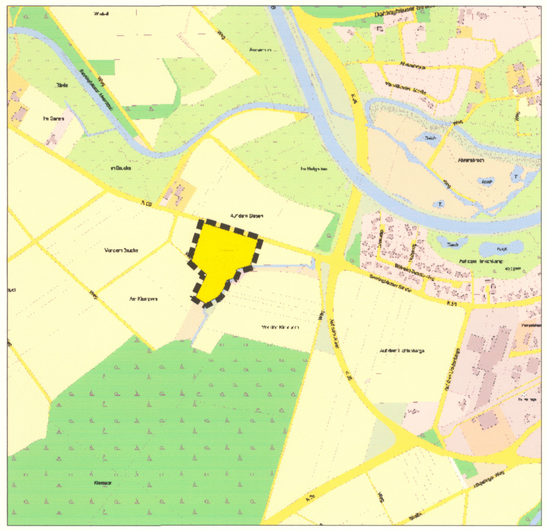
6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

PLANBEREICH A



Rev.	Änderungen	Datum	gez.	gepr.
4.				
3.	Entwurf	01.08.2007	Oe	HK
2.	Vorentwurf	10.07.2007	Oe	HK
1.	Vorentwurf	25.06.2007	Wa	HK



Übersichtsplan, Maßstab 1: 10.000

Flecken Steyerberg
Steyerberg, OT Sarninghausen
Landkreis Nienburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51 "Molkerei"

Investor: CPE Entsorgung GmbH, Liebenau

Planfassung: **Urschrift**

Bezeichnung: **Rechtsplan**

Auftrag-Nr.:	Maßstab:	Stand:
07 STE 20-03	1 : 1000	25.01.2008

esp krüger
entwicklung · steuerung · planung
Kronestr. 34
29 221 Celle
0 51 41 - 9 77 28 90 Fon
0 51 41 - 9 77 28 91 Fax
www.espkrueger.de Web
info@espkrueger.de E-Mail