

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 bis 5 BauNVO wird das Gewerbegebiet in die Baugebiete GE 1 bis GE 3 gegliedert:

- im GE 1 sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig (Immissionsschutz für das angrenzende Wohngebäude, Sehnsen 31A)
- im GE 3 sind ausschließlich Lager- und Stellplatzfläche ohne Hochbauten zulässig (50m Abstand von Gebäuden zu den angrenzenden Waldböden)

1.2 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten „Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke“ sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmeweise zulässige Nutzungsart „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zugelassen.

1.5 Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierendem Gewerbebetrieben stehen und – mit Ausnahme von Handel mit Landmaschinen und Kleingeräten – eine Verkaufsfläche- und Ausstellungsfäche von 200 qm nicht überschreiten, sind ausnahmeweise zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

2.1 Die mit FH festgesetzte Firsthöhenbegrenzung wird auf 12 m, gemessen von der mittleren Höhe des natürlichen Geländes des Baugrundstückes bis zum obersten Dachabschluss, begrenzt.

2.2 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen unter 2.1 sind gem. § 16 (6) BauNVO möglich, wenn diese aus betriebstechnischen Notwendigkeiten erfolgen und die Summe solcher baulicher Anlagen in ihrem Flächenverhältnis zu den Baukörpern maximal 10 % beträgt.

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

3 Bauweise, überbaute Grundstücksflächen, Stellung der Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Die Stellung der Gebäude ist durch die straßenseitige Baugrenze vorgegeben. Die Gebäude sind so auszurichten, dass die vordere Gebäudekante parallel zu einer Straßenseite liegt.

4 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Für das Versickern von Niederschlagswasser bedarf es grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 in Verbindung mit § 10 WHG. Eine Ausnahme gilt für die Einleitung von Niederschlagswasser, das auf Dach-, Hof- oder Wegflächen von Wohngrundstücken anfällt und für Niederschlagswasser, das ungefährlich und ungesammelt abläuft und versickert.

4.1 Das auf den privaten Flächen anfallende unbelaubte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken vollständig zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind geeignete, ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (z.B. großflächige Mulden zur Regenwasserentsickerung) nach dem Stand der Technik anzulegen und dauerhaft funktionsstüchtig zu halten. Eine Kombination der Versickerungsanlagen mit Teichanlagen oder sonstigen Regenwasserentsickerungsanlagen (Zisternen) ist zulässig.

4.2 Die Schmutzwasserbeseitigung für das gesamte Plangebiet wird vom Flecken Steyerberg per Satzung auf die jeweiligen Grundstückseigentümer übertragen. Die technische Ausgestaltung der Abwasserbeseitigung wird in den jeweiligen wasserrechtlichen Verfahren abschließend geregelt.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

Für alle Pflanzgebiete gilt gleichermaßen: Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

II. HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDschG))

Aus Sicht der Bodendenkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes archäologische Oberflächenfunde vorliegen. Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i.S.v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDschG). Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterböden reichenden Bodeneinbrüche, bedürfen entsprechend nach § 13 Abs. 1 NDschG einer denkmarechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Es ist mit Nebenbestimmungen zu rechnen.

2. Altlasten

Im Geltungsbereich der Änderung befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 256.030.5044, Kortsch, Heinz (Flurstück 29/5, Flur 4, Gemarkung Sehnsen), auf der bis 1993 eine Tankstelle betrieben wurde. Die Kraftstofftanks der Tankstelle sind nach der Schließung stillgelegt worden. Tankstellen gelten gemäß den Baden-Württemberger Branchenkatalog als uneingeschränkt altlastenrelevant. Der Standort wurde ausschließlich aufgrund seiner Nutzung in das Altlastenkataster aufgenommen. Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde nicht vor. Sollten im Zuge der Baurbeiten Belastungen durch Altlasten und Altlastenverdachtsflächen festgestellt werden, so sind diese dem Flecken Steyerberg oder dem Kreis Nienburg/Weser unverzüglich anzuzeigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 1990)

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



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO

I Eingeschossige Bauweise im Sinne des § 16 Abs. 4 BauNVO

a abweichende Bauweise, Gebäudehlen über 50 m sind zulässig

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

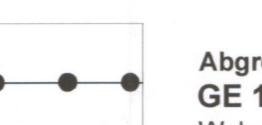
Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB



Pflanzgebote, Breite 5 m

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

GE 1 zulässig sind das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen Wohnumzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist nur in GE1 zulässig.

GE 2 zulässig sind das Wohnen nicht erheblich belästigende Gewerbenutzungen

Rechtsgrundlagen

• Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2474), 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.Juni 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 fröhzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Versammlung am 17.07.2012 im Feuerwehrgerätehaus Sehnsen, Sehnsen 37, 31595 Steyerberg, stattgefunden.

Die Bekanntmachung zur fröhzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeitung „Die Harke“ am 06.07.2012

Steyerberg, den 09.05.14 Flecken Steyerberg, Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Steyerberg hat den Bebauungsplan Nr. 54 „Sehnsen“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.05.2014 beschlossen (§ 10 BauGB) sowie die Begründung

Steyerberg, den 09.05.14 Flecken Steyerberg, Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Tageszeitung „Die Harke“ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 09.05.14 in Kraft getreten.

Steyerberg, den 13.05.14 Flecken Steyerberg, Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Steyerberg, den 09.05.14 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 09.05.14 Flecken Steyerberg, Der Bürgermeister

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BGBl.) 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. 54 „Sehnsen“ bestehend aus den nebenstehenden Planzeichnungen und den textlichen Festsetzungen als „Bauung beschlossen“.

Steyerberg, den 09.05.14 Flecken Steyerberg, Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Steyerberg hat in seiner Sitzung am 30. Juni 2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Sehnsen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Steyerberg, den 09.05.14 Flecken Steyerberg, Der Bürgermeister

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2008 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2008).

Nienburg/Weser, den 05.12.2008

Ob/VI Stephan Kaupmann, Nienburg

Planverfasser

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

Steyerberg, den 17.02.2014

Rechtsgrundlagen

• Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2474), 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.Juni 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).

Fröhzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die fröhzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Versammlung am

17.07.2012 im Feuerwehrgerätehaus Sehnsen, Sehnsen 37, 31595 Steyerberg, stattgefunden.

Die Bekanntmachung zur fröhzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeitung „Die Harke“ am 06.07.2012

Steyerberg, den 09.05.14 Flecken Steyerberg, Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Steyerberg hat den Bebauungsplan Nr. 54 „Sehnsen“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.05.2014 beschlossen (§ 10 BauGB) sowie die Begründung