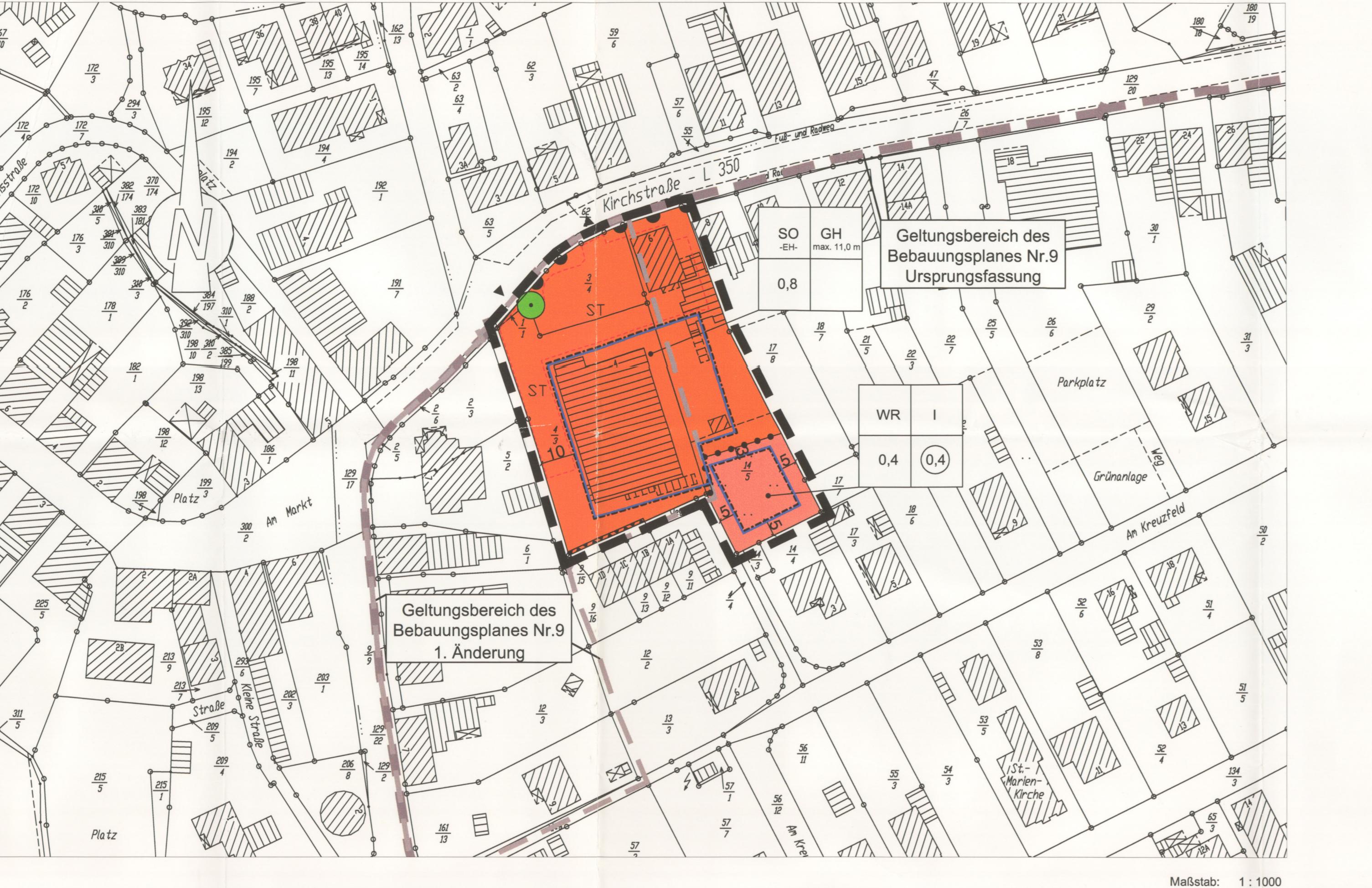


Planzeichnung



1

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

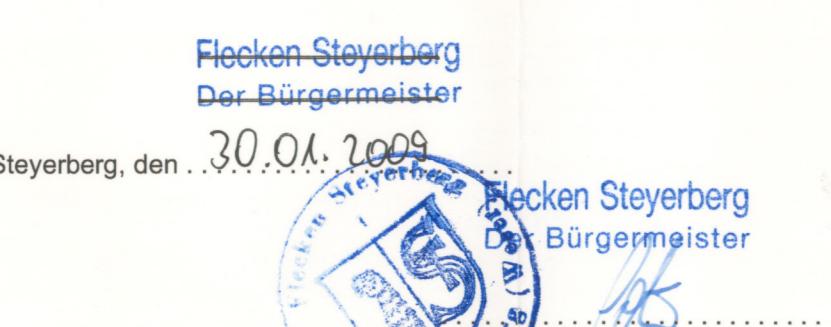


Hameln, den 13.01.2009



Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Steyerberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.



2

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Gemarkung: Steyerberg Flur: 18 Maßstab: 1:1000
Die Verwertung richtet sich nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.07.2008).

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

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nienburg/Weser, den 30.01.2009



Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.02.09. in der Tageszeitung "Die Harke" bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 04.02.09. in Kraft getreten.



3

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss des Flecken Steyerberg hat in seiner Sitzung am 15.09.2008 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Steyerberg, den 30.01.2009



4

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss des Flecken Steyerberg hat in seiner Sitzung am 15.09.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB¹⁾ beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.09.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.09.2008 bis 27.10.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steyerberg, den 30.01.2009



Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
• Bauzulassungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
• Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl. S. 350)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauVO)
1.1.1 Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (EH) dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m².

- 1.1.2 Im Sondergebiet sind die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:
 - Gebäude zur Unterbringung der gemäß 1.1.1 zulässigen Nutzungen, einschließlich betriebsbezogener Büro- und Lagerflächen innerhalb der überbaubaren Flächen.
 - Stellplätze einschließlich deren Zufahrten sowie private Verkehrsflächen, jedoch nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Bauzulassungsverordnung.

1.1.3 Im Sondergebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Betrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauVO)
Im Sondergebiet ist die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante Gebäude) auf 11,00 m beschränkt (siehe auch Planzeichnung).

Bezugsebene für die Höhenfestsetzung ist die an das betreffende Gebäude angrenzende Geländeoberfläche (bzw. Oberkante Oberflächenbefestigung) am höchsten Punkt.

1.3 Ein- und Ausfahrten

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Abweichend von den in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrten ist für LKW, die die Anlieferzone des Verbrauchermarktes anfahren, auch eine Ausfahrt über die westliche „Einfahrt“ zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Aktiver Schallschutz -

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist eine lückenlose Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,20 m und einem Schalldämmmaß von R'w > 22 dB herzustellen und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten.

Die Anlage ist zeitgleich mit der Realisierung der im Sondergebiet vorgesehenen Betriebsverlängerung herzustellen.
Bezugsebene für die Höhenfestsetzung ist die jeweils angrenzende Oberkante der Oberflächenbefestigung.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.5.1 Eingrünung einer festgesetzten Lärmschutzwand

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die unter 1.4 festgesetzte Lärmschutzwand ist auf der Südseite mit kletternden Pflanzen zu begrünen. Der Ort immergrüner Pflanzen (z.B. Hedera helix, Akebia quinata, Parthenocissus quinquefolia) muss mindestens 50% betragen.

1.6 Außerkraftreihen von Teilbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 „Kreuzfeld“ - 2. Änderung - treten Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 „Kreuzfeld“ und dessen 1. Änderung in den neu überplanten Bereichen außer Kraft. Die betroffenen Flächen gehen aus der Planzeichnung hervor.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 56 Nieders. Bauordnung (NBauO))

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kreuzfeld“ - 2. Änderung -

2.2 Dächer und Außenwände

2.2.1 Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur symmetrische Walmd-, Krüppelwalmd- oder Satteldächer mit Dachneigungen von 38° bis 45° zulässig. Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauVO sind hierzu ausgenommen.

2.2.2 Als Außenwandmaterialien sind Ziegelmauerwerk und Holzfachwerk mit Ziegelmauerwerk für die Gefache zulässig.

2.2.3 Als Farbtöne für die Dächer und Außenwände sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster des Farbregisters RAL 840 HR - einschließlich Zwischenönen - halten:

Holzbauteile: In den Farben der Farbreihe Braun

Ziegel und Dachsteine bzw. Dachpfannen: Farbreihe „Rot“ - „Rot-Braun“ im Rahmen RAL:

3000 Feuerrot 3011 Braunrot
3002 Kaminrot 3013 Tomatenrot
3003 Rubinrot 3016 Korallenrot

2.3 Ausnahmen

Von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

2.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 9 (3) Nieders. Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht.
Gem. § 9 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EUR geahndet werden.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauVO)
(s. Text. Festsetzung 1.1)

- WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauVO)
- SO Sondergebiet
- EH- Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

2. Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
(s. Text. Festsetzung 1.2)

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
- I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- GH Gebäudehöhe (als Höchstmaß)
max. 11,00 m
(s. Text. Festsetzungen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
(s. Text. Festsetzung 1.3)

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (s. Text. Festsetzung 1.3)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Einfahrt / Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
(s. Text. Festsetzung 1.5)

- Bäume erhalten

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9 - Ursprungsplanning -

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9 - 1. Änderung -

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelänen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeläts (z.B. § 16 Abs. 5 BauVO)

ST Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

ST Zweck: Stellplätze

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
hier: Lärmschutzwand
(s. Text. Festsetzung 1.4)

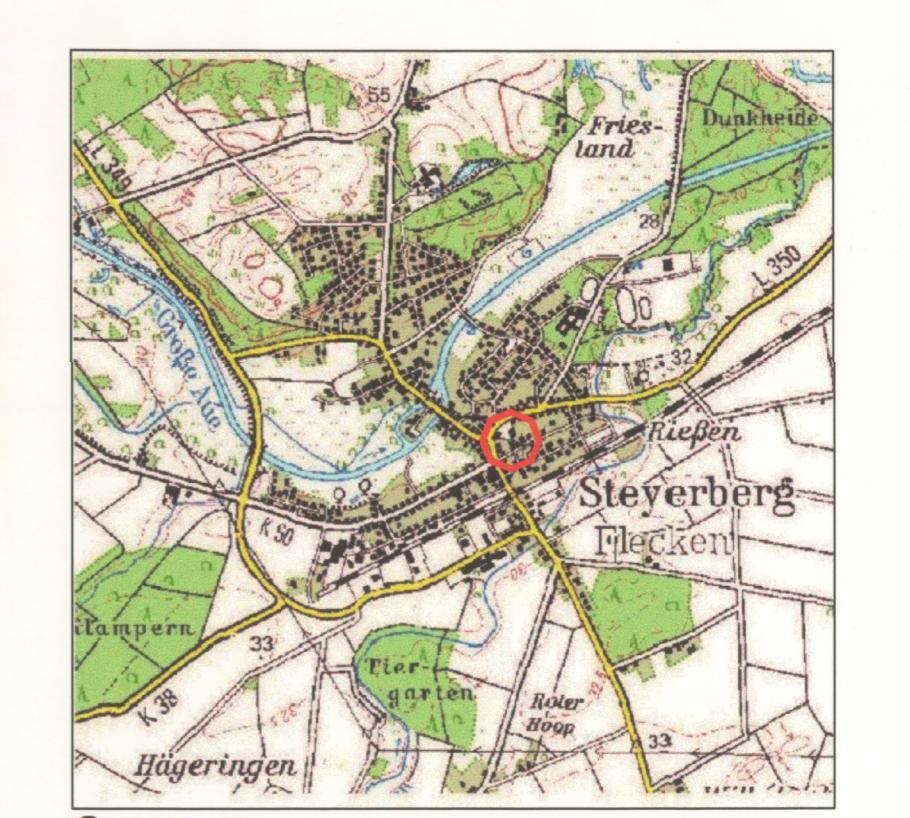
16 Maßlinie / Maßzahl

BEBAUUNGSPLAN Nr. 9 "Kreuzfeld" -2. Änderung -

mit Örtlichen Bauvorschriften
Bebauungsplan der Innenentwicklung



Flecken Steyerberg
OT. Steyerberg



- URSCHIFT -