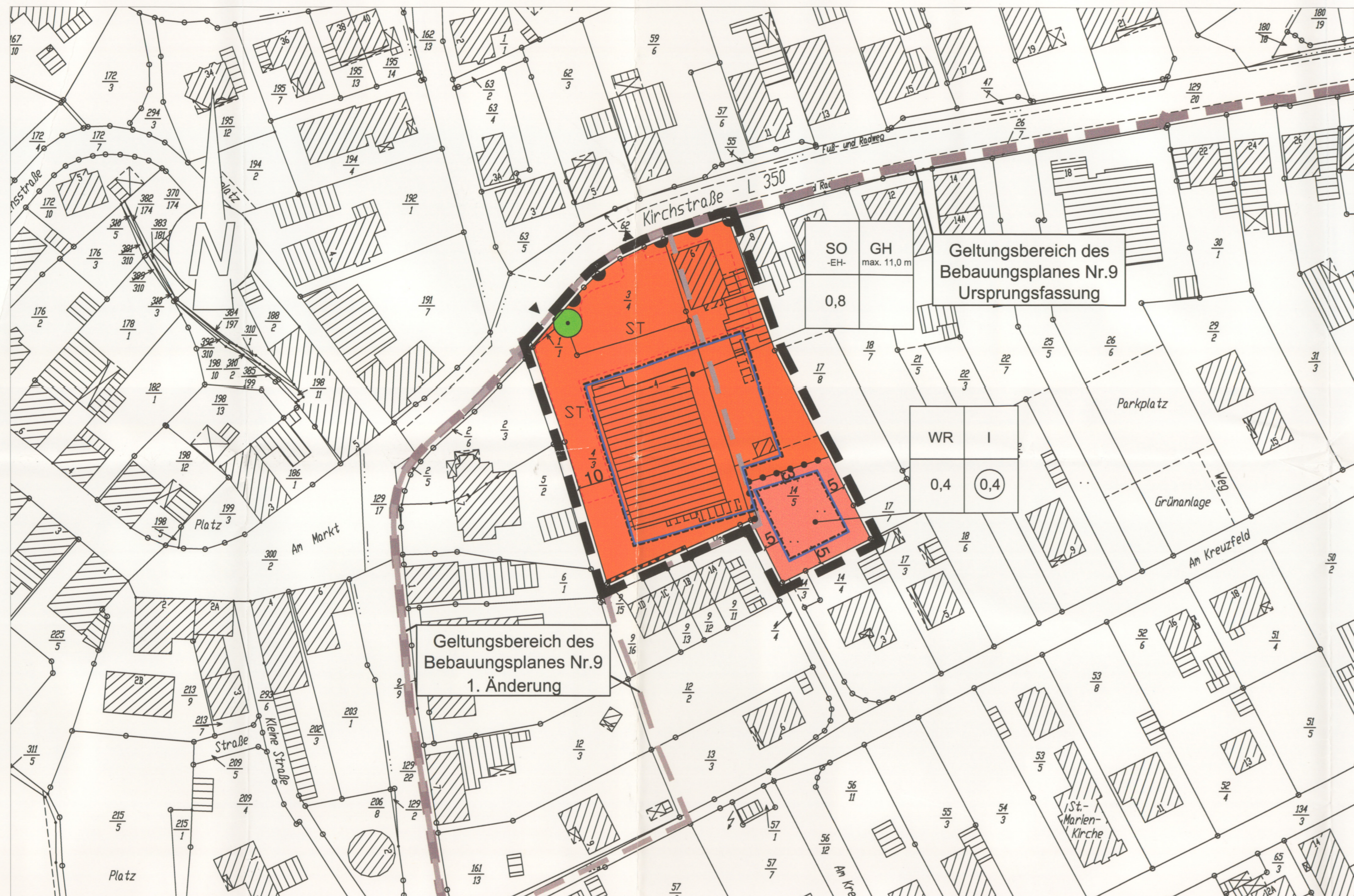


Planzeichnung



Maßstab: 1 : 1000

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:



Hamel, den 13.01.2009

Planverfasser

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 10.02.2009

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Sulingen
Katasteramt Nienburg (Weser)

© 2008 GLN
Quelle: Auszug aus dem Katasteramt der Katasterentwicklung und Katasterentwicklung

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.

Steyerberg, den 30.01.2009

Flecken Steyerberg
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

Steyerberg, den 30.01.2009

Flecken Steyerberg
Bürgermeister

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.

Flecken Steyerberg
Der Bürgermeister

Steyerberg, den 30.01.2009

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.02.09 in der Tageszeitschrift "Die Härke" bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 04.02.09 in Kraft getreten.

Steyerberg, den 10.02.2009

Flecken Steyerberg
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Steyerberg, den 30.01.2009

Bürgermeister

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BauBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 478), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat des Flecken Steyerberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Steyerberg, den 30.01.2009

Flecken Steyerberg
Bürgermeister

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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 BauNVO)

- 1.1.1 Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (EH) dient der Unterbringung eines Verbrauchermärktes 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 Baunutzungsverordnung.

- 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 BauNVO)

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 Verbrauchermärktes anfahren, auch eine Ausfahrt über die westliche „Ein- und Ausfahrt“ 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 Betriebsanwendung 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 Einrichtung einer festgesetzten Lärmschutzwand

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

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

1.6 Außerkräfttreten 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 Wal-, Krüppelwal- oder Satteldächer mit Dachneigungen von 38° bis 45° zulässig. Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

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

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

Holzbauteile: In den Farben der Farbleihe Braun

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

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

2.3 Ausnahmen

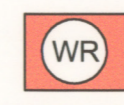
Von den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

2.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 (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. § 91 (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 BauNVO)
(s. Textl. Festsetzung 1.1)



Reine Wohngebiete
(§3 BauNVO)

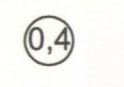


Sondergebiet

-EH- Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

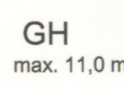
2. Mass der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
(s. Textl. Festsetzung 1.2)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ)

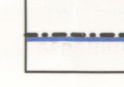
I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)



Gebäudehöhe (als Höchstmaß)

s. Textl. Festsetzungen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

4. Verkehrsflächen (s. Textl. Festsetzung 1.3)
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

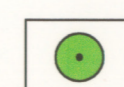


Ein- und Ausfahrt



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. Textl. Festsetzung 1.5)

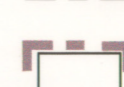


Bäume erhalten

6. Sonstige Planzeichen



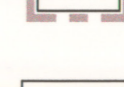
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



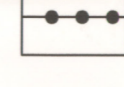
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9 - Ursprungsplanung -



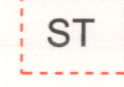
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9 - 1. Änderung -



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)



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. Textl. Festsetzung 1.4)



Maßlinie / Maßzahl

BEBAUUNGSPLAN Nr. 9

"Kreuzfeld"

-2. Änderung -

mit Örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung



Flecken Steyerberg OT. Steyerberg



© LGN Niedersachsen/Bremen Antike Topografische Karten, TDP 50

- URSCHRIFT -