TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0 Fassung der Baunutzungsverordnung

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 479).

1 Art der baulichen Nutzung
Sondergebiete, die der Erholung dienen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 BauNVO)

Sondergebiet 1 Campinggebiet Stellplätze für Wohnwagen/Caravane
Zelte sowie ortsfeste Wohnwagen mit weiteren Einrichtungen sind nicht zulässig
Sondergebiet 2 Ferienhausgebiet maximal 10 Ferienhäuser
Sondergebiet 3 Ferienhausgebiet Gastronomie, Kiosk,
Wellness (Sauna, Fitness)
Einrichtungen für Camping (Sanitär)
1 Wohnung für den Betreiber
Sondergebiet 4 Ferienhausgebiet maximal 25 Häuser

1.1 In den Sondergebieten 3 und 4 ist die Nutzung der gekennzeichneten 2 Wohnungen als Dauerwohnung ausnahmsweise zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 19 (4) Bau NVO

2.1 Sondergebiete 2 und 4: Ferienhausgebiete
Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ, gem. § 19 der BauNVO, ist nicht zulässig.
Die max. Anzahl und die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude wird wie folgt festgesetzt:
Sondergebiet 2 Ferienhausgebiet maximal 10 Häuser
5 Häuser mit einer Grundfläche von 80m²
5 Häuser mit einer Grundfläche von 60m²

Sondergebiet 4 Ferienhausgebiet maximal 25 Häuser
13 Häuser mit einer Grundfläche von 80m² 12 Häuser mit einer Grundfläche von 60m²

Für die Errichtung von Nebenanlagen und Zuwegungen wird folgendes festgesetzt:
* Terrassen (überdacht/nicht überdacht) sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 15 m² zulässig.
* Geräteräume und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, wenn ihre Grundfläche 6 m² nicht überschreitet.
* Die Erstellung von PKW-Einstellplätzen als Carports mit max. 16 m² Stellfläche ist zulässig, die Errichtung von Garagen ist nicht zulässig.

* Stellplätze und Zufahrten (max. Breite 2,5 m) sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Art der Befestigung und des Unterbaus müssen einen Abflußbeiwert von 0,6 gewährleisten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoß begrenzt.

2.2 Sondergebiet 3: Versorgungseinrichtungen
Im Sondergebiet 3 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.
Eine Überschreitung der GRZ, gem. § 19 der BauNVO, ist nicht zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoß begrenzt.

3 Bauweise gem. § 22 Bau NVO

3.1 In den Sondergebieten 3 und 4 sind die Gebäude in offener Bauweise als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten.

3.2 Im Sondergebiet 2 sind die Gebäude in offener Bauweise als Einzelhäuser/Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit maximal 4 Ferienhäusern zu errichten.

4 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Bau NVO

4.1 Die Errichtung der Ferienhäuser sowie der Nebenanlagen sind ebenso wie die dafür erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft (z.B. Baumfällungen, Bodenaushub, Bodenverdichtung etc) nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

5.1 Das innerhalb der Flächen des Sondergebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken vollständig zu versickern.
Die Versickerung muß flächenhaft durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen und -mulden müssen begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

5.2 Das auf den privaten Straßenverkehrsflächen anfallende Regenwasser ist über die vorhandenen Gräben im Straßenrandbereich zur Versickerung zu bringen.

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Alle Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
Als Pflanzperiode gilt der Zeitraum vom 01. November bis zum 15. April.

6.1 Bei Einfriedung der Grundstücke sind naturbelassene Holzzäune, transparente Drahtzäune oder lebende Hecken mit einer Endhöhe von max. 1,20 m zu verwenden.
Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen.

7 Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

7.1 Die mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Flächen sind in ihrem Bestand zu erhalten und so zu pflegen, daß der Status der Fläche als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes § 2 erhalten bleibt. Bei natürlichem Abgang der Gehölze ist entsprechend nachzupflanzen. Pflanzenarten sind der Liste 2 zu entnehmen.

Ausnahmen:
zur Gewährleistung der baulichen Nutzung der Grundstücke ist folgendes zulässig:
- Ferienhäuser incl. Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb der Baugrenzen (siehe dazu Festsetzung 2.1 und 2.2
- Herstellung der technischen Ver- und Entsorgung
- gärtnerische Nutzung auf 150 m² Garten pro Wochenend- bzw. Ferienhaus

Nach Abschluß der Bautätigkeit ist in der Weise nachzupflanzen, daß der Status der Fläche als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes § 2 erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Pflanzenarten sind der Listen 2 zu entnehmen.

HINWEISE

1. Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Boden-funde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Gemäß § 13 NDSchG ist der Beginn der Erdarbeiten (Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie Kanalbau) mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. In Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen.
Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover - Dezernat 406 (Denkmalpflege) -, Postfach 203, 30002 Hannover zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

2. Hinweis

Als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans werden insgesamt 22.725 m² landwirtschaftlich genutzte Flächen in unmittelbarer Nähe des Plangebiets und nördlich der Industriestraße zur Verfügung gestellt.

Ausgleichsfläche A 1: Teilbereiche der Flurstücke 92 und 93 der Flur 6,
Gemarkung Steyerberg (3.381 m²)
Ausgleichsfläche A 2: Teilbereiche der Flurstücke 16/7 und 16/9 der Flur 6
Gemarkung Steyerberg (19.344 m²)

Auf diesen Flächen sind spätestens in der dem Baubeginn innerhalb der Eingriffsflächen folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Aufforstung mit naturnahen Laubwäldern auf 22.725 m²

Der Aufbau der Aufforstung orientiert sich an folgendem Schema
Krautsaum - Sukzessionsfläche auf einer Breite von mindestens 5 m. Eine Mahd der Flächen ist nicht vorgesehen.
Waldrand - mindestens dreireihige Strauchpflanzung mit standortheimischen Sträuchern, auch zur Strukturierung der Lichtungen
Wald - Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen.

Für die Aufforstung und die Strauchpflanzung sind Pflanzen in der Pflanzqualität mindestens 50 - 80 cm zu verwenden. Folgender Reihenabstand ist zu beachten: 1,5 m Reihenabstand, Abstand in der Reihe 1 m. Pflanzenarten sind der Pflanzenliste 2 zu entnehmen.

Buchen mit mindestens 50% und Eichen mit mindestens 30 % stellen die Leitbaumarten der Aufforstung dar. Für die einzelnen Baumartengruppen sind Mindestflächen von deutlich über 100 m² vorzusehen.

Über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Landkreises Nienburg wird die Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen Gesichtspunkten orientierten Gestaltung sichergestellt. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde zu sichern.

Pflanzenlisten zu den Pflanzgeboten

Liste Nr. 1: Heckenpflanzen

Carpinus betulus - Hainbuche
Ligustrum vulgare
‚Atrovirens' - Liguster
Fagus sylvatica - Rotbuche
Crataegus monogyna - Weißdorn

Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, mindestens 3 Stück/lfdm

Liste Nr. 2: Aufforstung

Bäume
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Buche
Quercus robur - Stieleiche

Sträucher
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Coryllus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT NACH §§ 56, 97 ABS. 1 NBAUO

1.0 DÄCHER

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer oder Flachdächer mit 0 - 50 Altgrad und mit dunkler bis roter Oberfläche zulässig. Glasierte Oberflächen sind nicht zulässig.

Die Dächer der Nebengebäude sind den Hauptgebäuden anzupassen. Begrünte Dächer sind zulässig.

Als Anhaltspunkte für die zu verwendenden Farben dienen folgende RAL-Nr.:

2001 - Rotorange bis 3027 - Himbeerrot
6000 - Patinagrün bis 6016 - Türkisgrün
Die Deckung darf keine Signalwirkung aufweisen.

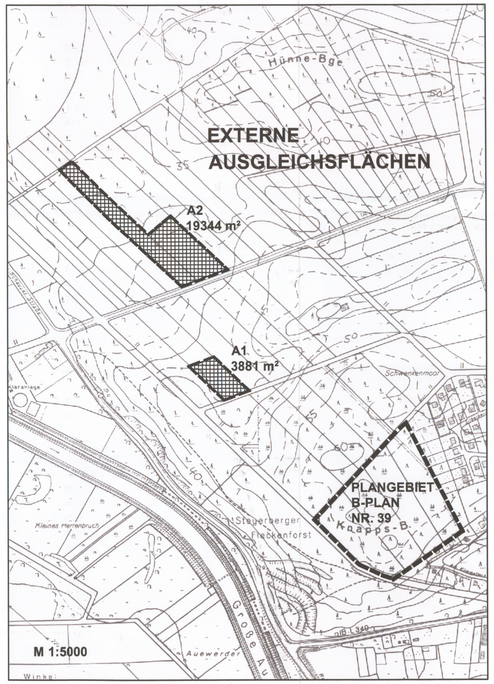
2.0 FASSADEN

Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind aus Mauerwerk, Putz oder Holz zulässig. Innerhalb der Fassaden kann zusätzlich zu den Fenster- u. Türöffnungen bei bis zu 50 % der Fassaden-fläche andere farblich angeglichene Baustoffe verwendet werden.

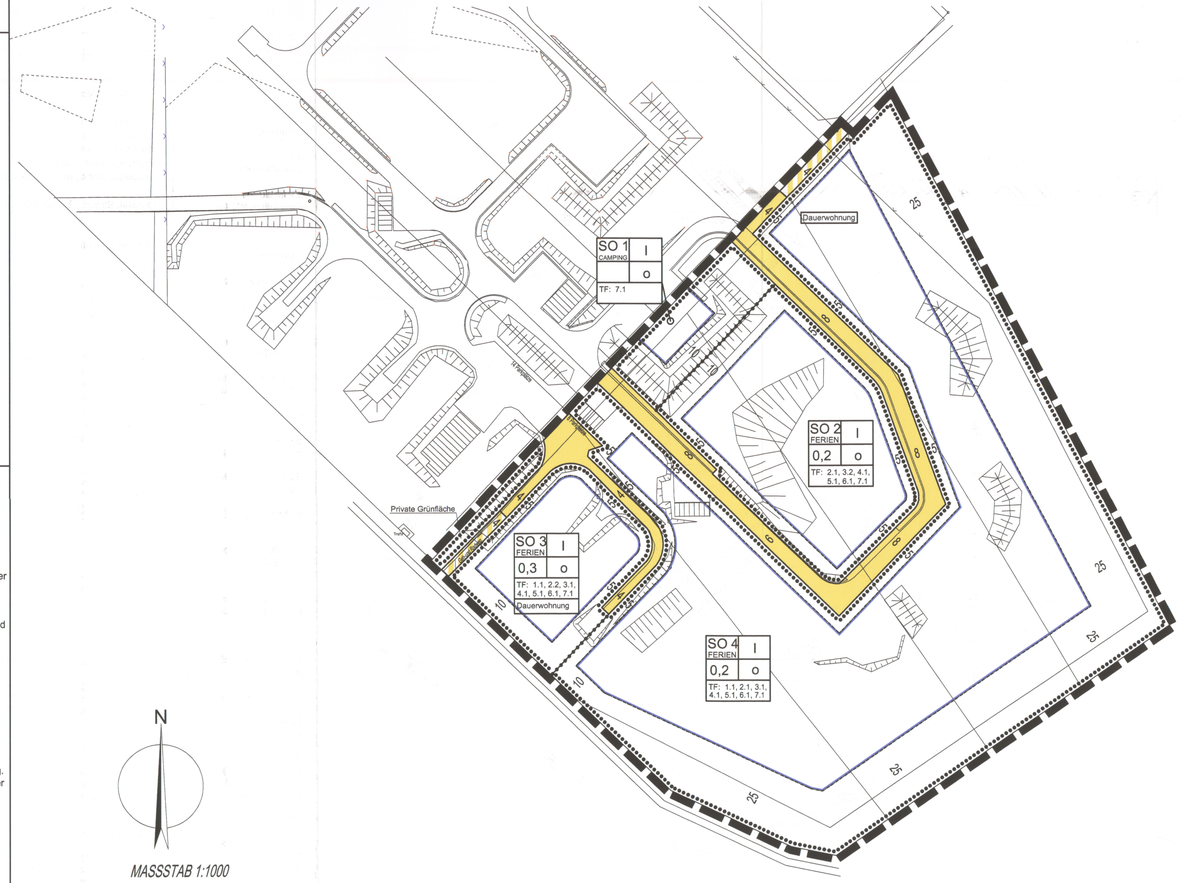
Als Anhaltspunkte für die zu verwendenden Farben dienen folgende RAL-Nr.:

1000 - Grünbeige bis 9002 - Grauweiß
Die Fassade darf keine Signalwirkung aufweisen.

KARTE ZU HINWEIS 2



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS
(MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN)

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE STEYERBERG DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "KNAPPSBERG" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NACHSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

STEYERBERG, DEN 19.06.06

BÜRGERMEISTER

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.11.93 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 39 "KNAPPSBERG" BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 18.4.99 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

STEYERBERG, DEN 19.06.06

BÜRGERMEISTER

PLANUNTERLAGE UND VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE:

KARTENGRUNDLAGE: DEUTSCHE GRUNDKARTE 1:5000
BLATT-NR.: 0026
UMFASSENDE AKTUALISIERUNG 1999
HERAUSGEBER: VERMESSUNGS- UND KATASTER-BEHÖRDE NIENBURG/WESER - KATASTERAMT -
DIESE KARTE IST GESETZLICH GESCHÜTZT. VERVIELFÄTIGUNG NUR MIT ERLAUBNIS DES HERAUSGEBERS.
ALS VERVIELFÄTIGUNG GELTEN Z.B. NACHDRUCK, FOTOKOPIE, MIKROVERFILMUNG, DIGITALISIEREN, SCANNEN SOWIE SPEICHERUNG AUF DATENTRÄGER.
GESCHÄFTSNACHWEIS NR. A - 891/1999

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VON

ING.-BÜRO BAUWESEN
Dipl.-Ing. Horst Meyer
Stolzenauer Str. 1, 31595 Steyerberg
Tel.: 05764/930-10, Fax: -11

Steyerberg, den 10.3.04

Planverfasser

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE STEYERBERG HAT IN SEINER SITZUNG AM 22.02.04 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 05.07.04 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG LAGEN VOM 15.07.04 BIS 16.08.04 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

STEYERBERG, DEN 19.06.06

BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 3 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 16.06.06 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) BESCHLOSSEN.

STEYERBERG, DEN 19.06.06

BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 17.06.06 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 17.06.06 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

STEYERBERG, DEN 19.06.06

BÜRGERMEISTER

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

STEYERBERG , DEN _____

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

STEYERBERG , DEN _____

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

Grenze räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

SO 1 CAMPING — Sondergebiete die der Erholung dienen, Campingplätze gem. § 10 BauNVO

SO 2 FERIEN — Sondergebiete die der Erholung dienen, Ferienhausgebiet gem. § 10 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
(Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.)

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Grundstücks gem. § 19 BauNVO

I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO

o — Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB

private Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

private Fußwege gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

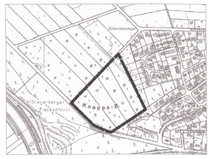
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "KNAPPSBERG"

FLECKEN STEYERBERG
ORTSTEIL STEYERBERG



Erarbeitung des Bebauungsplanes:

ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN
Stolzenauer Straße 1, 31595 STEYERBERG
Beratl. Bau-Ing. Horst Meyer
TELEFON 05764/930-10, FAX -11
eMail: IGB_IPA@t-online.de
IGS

Fassung: 10.03.2004

Planänderungen

Nr.	Datum	Name	Art der Änderung