Teil A: Planzeichnung

N

Originalmaßstab 1:1.000

0 10 20 50 m

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
3. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)
4. Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds.GVBl. S. 576).

Quelle: Auszug aus den Geodatenbasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2012

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

RD Sulingen
Katasteramt Nienburg

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA 1 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit laufender Nummer
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- O,2 — Grundflächenzahl (GRZ)
- TH 5,5 — Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt
- FH 9,0 — Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- O — offene Bauweise
- Baugrenze
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Private Verkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrtbereich für Kraftfahrzeuge

5. Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Wald

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Knappsberg"
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzungen
- a — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche: hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger
- b — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche: hier: Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht für die Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger
- c — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche: hier: Leitungsrecht zugunsten der Träger von Kommunikationsleitungen

7. Darstellungen ohne Normcharakter

- 28/34 — Flurgrenze mit Flurstücksnummer
- Zum Ferienpark — Wegebezeichnung
- 19 — Bemaßung von Abständen in Metern

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.Juli 2014 (BGBl. I S. 954) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 hat der Rat des Flecken Steyerberg die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Knappsberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den unten stehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Steyerberg, den 29.05.2015

Flecken Steyerberg
Der Bürgermeister
Bürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Ursprungsplan

1.1 Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.

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

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

2.2 In den Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.

3.3 In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet dürfen Traufen von Dächern eine maximale Höhe von 5,5 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern bezieht sich die Traufhöhe auf die Seite der unteren Dachkante des Dachgeschosses.

3.4 In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet dürfen bauliche Anlagen eine maximale Dach- bzw. Firsthöhe von 9,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

3.5 Der jewellige Bezugspunkt (Bz) für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der festgesetzten Verkehrsfläche bzw. der Stichwege 1-2 (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

5. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO auf 12 m² zu beschränken.

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Innerhalb des Plangebietes sind Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge nur in dem festgesetzten Bereich für Ein- und Ausfahrten zulässig.

7. Boden / Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 Die Oberflächen von Zufahrten und Stellplätzen sind aus einem wasserdurchlässigen Material herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,6 betragen. Zulässig sind beispielsweise Pflasterungen mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengitterplattierungen und wassergebundene Decken.

Hinweis:
Nach DIN 1986-2 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke; Teil 2: Ermittlung der Nennweiten von Abwasser- und Lüftungsleitungen" beträgt der Abflussbeiwert von

- Pflasterflächen mit einem Fugenanteil von mehr als 15%: 0,6
- wassergebundenen Flächen: 0,5
- Schotterboden, Rollkies sowie Einfahrten und Einzelstellplätzen mit Rasengittersteinen: 0,0.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

8.1 Im gesamten Plangebiet sind Dacheindeckungen mit reflektierenden oder glänzenden Materialien (z. B. glasierte Dachsteine) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

8.2 Die Aufbewahrung der Müllbehälter ist in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben.

HINWEISE

1. **Begründung:** Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.
2. **Ausgleichsregelung:** Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht notwendig. Die Ausgleichsmaßnahmen aus dem bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 39 "Knappsberg" sind einem städtebaulichen Vertrag geregelt und behalten weiterhin Gültigkeit.
3. **Kompensation zur Waldumwandlung:** Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in einen bestehenden Wald vorbereitet. Dementsprechend besteht nach Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) eine Kompensationsverpflichtung. Die Kompensation erfolgt durch Aufforstungsmaßnehmen in einer Größenordnung von insgesamt 38.542 m². Sie wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer rechtlich gesichert. Die Maßnahmen erfolgen in der Germarkung Steyerberg, Flur 6 auf folgenden Flächen:
   - Flurstück 16/10: 8.438 m² Ackerland
   - Flurstück 16/9: 9.799 m² Ackerland
   - Flurstück 88/1: 6.236 m² Ackerland, 2.879 m² Grünland
   - Flurstück 89: 11.190 m² Ackerland
4. **Archäologische Bodenfunde:** Im Südteil des Plangebietes ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau-und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gern. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auf-lagen und Bedingungen verbunden werden.
5. **Bodendenkmäler:** Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
6. **Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.
7. **Altablagerungen:** Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser mitzuteilen.
8. **Bergbauberechtigung:** Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs für den eine Bergbauberechtigung (Konzession) für das Erlaubnisfeld Dümmersee-Uchte der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH besteht. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Erlaubnisfeld ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Steyerberg hat in seiner Sitzung am 02.12.2013 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Knappsberg" beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.2014 in der Tageszeitung "Die Harke" bekanntgemacht worden.

Steyerberg, den 29.05.2015

Flecken Steyerberg
Der Bürgermeister
Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003, S. 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.05.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nienburg, den 26.05.2015

ÖbVI Stephan Kaupmann, Nienburg

Planverfasser

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von:

BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Osterstorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Bremen, den 20.05.2015

Büroinhaber

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Steyerberg hat in seiner Sitzung am 09.12.2014 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Knappsberg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Knappsberg" mit Begründung hat vom 02.01.2015 bis zum 03.02.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steyerberg, den 29.05.2015

Flecken Steyerberg
Der Bürgermeister
Bürgermeister

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat des Flecken Steyerberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Knappsberg" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.03.2015 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Steyerberg, den 29.05.2015

Flecken Steyerberg
Der Bürgermeister
Bürgermeister

Inkraftreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Knappsberg" am 30.05.15 in der Tageszeitung "Die Harke" öffentlich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Knappsberg" ist damit am 30.05.2015 rechtsverbindlich geworden.

Steyerberg, den 01.06.2015

Flecken Steyerberg
Der Bürgermeister
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Knappsberg" sind

- die beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften,
- die beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Steyerberg, den .....

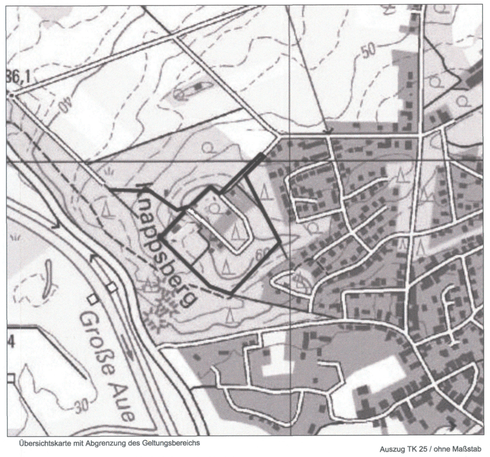
.....
Bürgermeister

Flecken Steyerberg

Ortsteil Steyerberg

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 39 "Knappsberg"

mit örtlicher Bauvorschrift



Übersichtskarte mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Auszug TK 25 / ohne Maßstab

Planverfasser:

BPW | baumgart+partner
stadt · land · regionalmanagement

Osterstorsteinweg 70-71
28203 Bremen

fon 0421.70 32 07
fax 0421.70 22 37

office@bpw-baumgart.de
www.bpw-baumgart.de

Urschrift

Bearbeitungsstand: 13.02.2015