

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) i.V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S 382), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai (Nds. GVBl. S. 203), hat der Rat des Flecken Steyerberg diesen Bebauungsplan Nr. 49 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Steyerberg, den 10.07.2008

Flecken Steyerberg
Der Bürgermeister
Götz

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Steyerbergs hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Permakultur“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Steyerberg, den

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 „Permakultur“ wurde ausgearbeitet von

Architekturbüro Giesecking

Steyerberg, den 15.10.2007

Giesecking
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat des Flecken Steyerbergs hat in seiner Sitzung am 10.10.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 „Permakultur“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß §3Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.10.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 und die Begründung haben vom 31.10.2008 bis 01.11.2008 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Steyerberg, den 10.07.2008
Flecken Steyerberg
Der Bürgermeister
Götz

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat des Flecken Steyerbergs hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 „Permakultur“ und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß §3Abs.3 Satz 1 zweiter Halbsatz beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes N. 49 „Permakultur“ und die Begründung haben vom bis gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Steyerberg, den

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Steyerbergs hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §3 Abs.2 BauGB den Bebauungsplan N. 49 „Permakultur“ als Satzung (§ 10 BauGB) und wie die Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Steyerberg, den 10.07.2008

Flecken Steyerberg
Der Bürgermeister
Götz

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Anzeigeverfahrens/der Durchführung des **Der** Bebauungsplanes Nr. 49 „Permakultur“ ist gemäß § 1 (3) BauGB am **12.07.08** in der Tageszeitung „Die Harke“ bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **12.07.08** wirksam geworden. (§10 Abs. 3 BauGB)

Steyerberg, den **12.07.2008**
Flecken Steyerberg
Der Bürgermeister
Götz

Verletzung von beachtlichen Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes N2. 49 „Permakultur“ ist die Verletzung von beachtlichen Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden. (§ 215 BauGB)

Steyerberg, den

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Geschäftsnaheweis L4-518/2004

Gemeinde Steyerberg, Flecken
Gemarkung Steyerberg
Flur 5

Vervielfältigung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichteigene, wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.09.2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Vermessungs- und Katasterbehörde
Nienburg (Weser)
- Katasteramt -
Nienburg, den **16.10.2007**
Thomas Radt
(Unterschrift)

Hinweis:
Die mit einem Pfeil gekennzeichneten Gebäude/Baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters.

1) Nichtzutreffendes Streichen

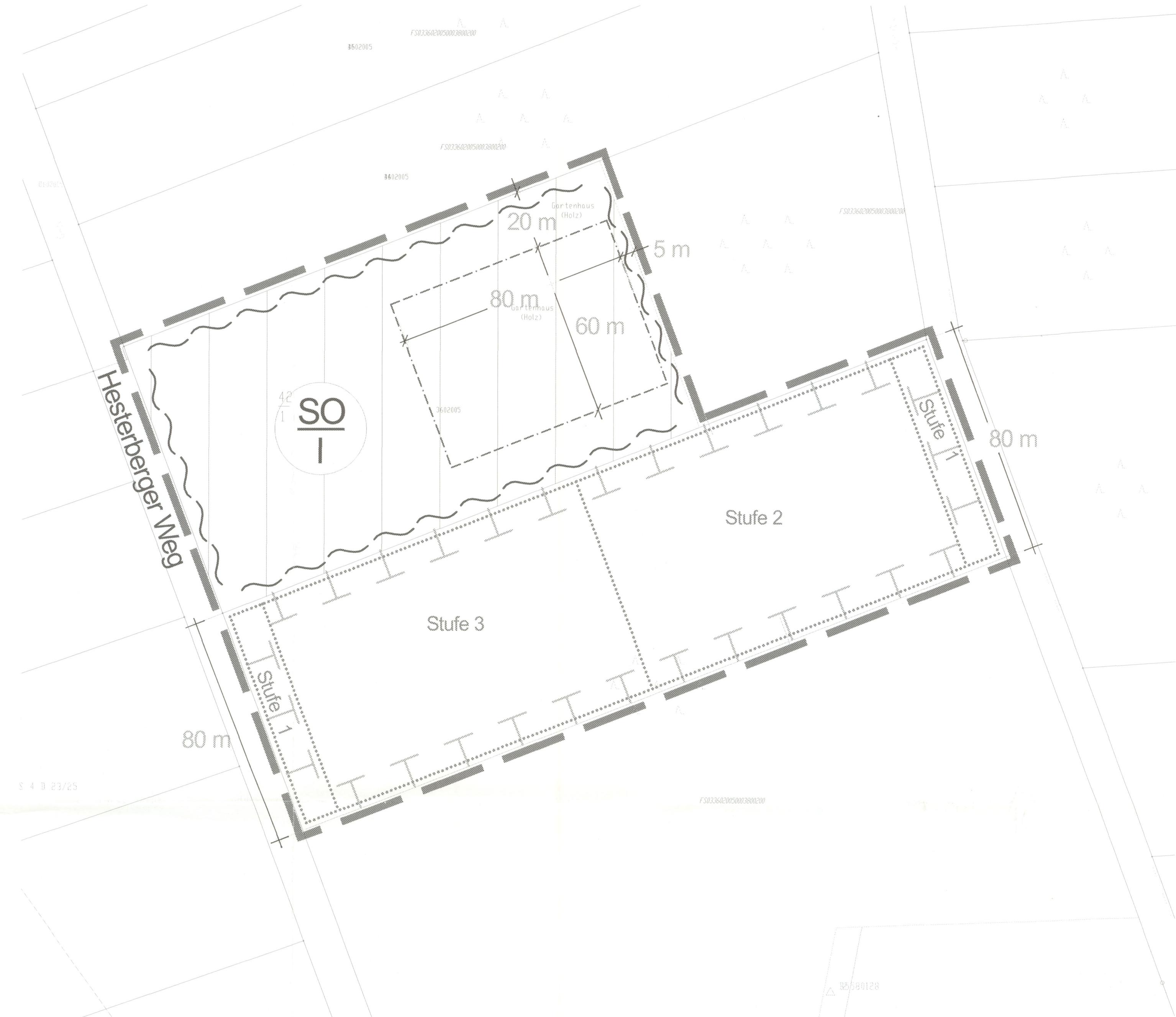
Weitere Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung (BauNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. IS.58)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und anderer Rechtsvorschriften vom 23. Juni 2005 (Nds. GVBl. S. 208).

in der jeweils gültigen Fassung



Textliche Festsetzungen

1. Zulässige Nutzungen:

(BauGB § 9 (1.1)) Das Sondergebiet dient einem Lehrhof mit ganzheitlichem Ansatz, auf dem ökologischer Gartenbau praktiziert und gelehrt wird.

Zulässig sind:

- Gartenbau bzw. Ackerbau mit biologischem Ansatz, auch als Betrieb, Kleinerhaltung
- Anlagen für Bildungszwecke (z.B. Seminararbeits mit Übernachtungsmöglichkeiten für Praktikanten bzw. Gäste, Meditationshalle)
- bis zu 2 Wohnungen für Mitarbeiter des Lehrhofes
- Café bis max. 70 qm für Seminarteilnehmer und Besucher des Geländes)

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Laden zur Eigenvermarktung bis max. 40 qm

2. Maß der baulichen Nutzung

(BauGB § 1(1))

1.) Die zulässige Grundfläche beträgt insgesamt 2.900 qm.

Zusätzlich sind naturnah gestaltete Wasserflächen und eine naturnah gestaltete Schilf-Binsen-Kläranlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.000 qm zulässig.

2.) Gebäude und Nebengebäude:

Von der zulässigen Grundfläche sind für Haupt- und Nebengebäude nur maximal 1.000 qm überbaubare Grundfläche zulässig und zwar nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

3.) Zusätzlich zu der zulässigen Grundfläche von 1000 qm für Haupt- und Nebengebäude sind 200 qm bauliche Anlagen für Pflanzenkulturen (unter Glas, in Erdkellern, etc.) zulässig.

4.) Nebenanlagen (nach §14 BauNVO), bauliche Anlagen für Pflanzenkulturen (unter Glas, in Erdkellern,...) naturnah gestaltete Teiche und Kläranlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

(BauGB § 1(20))

1.) Das innerhalb der Flächen des Sondergebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück vollständig zu versickern.

Die Versickerung muss flächenhaft durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen und -mulden müssen begrünzt werden. Die Begründung ist dauerhaft zu erhalten. Eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

2.) Alle Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze, Plätze sind versickerungsoffen zu gestalten.

4. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

(BauGB § 9 (1.2))

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf den Ausgleichsflächen (Gesamtfläche 20.500 m²) spätestens in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) eine Bestandesbegründung eines naturnahen Laubwaldes vorzusehen.

Der Wildschutzaum ist getrennt zugeordnet für die Baubereiche 2 und 3 nach erfolgreichem Umbau des Waldes und entsprechender Gehölzentwicklung zurückzubauen.

Baubereich 1:

Der erste Baubereich umfasst ca. 33% des zulässigen Eingriffs (überbaut bzw. versiegelt 400m² / befestigt 600 m²).

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Eingriffsbereichs:

• Bau der Teichenanlagen (Löschwasser etc.)

• Entwicklung des Kraut- und Strauchsaumes entlang der Waldwege im Osten und Westen der Waldfläche

• Haarniessiche Einzäunung der gesamten Ausgleichsfläche

• **Wald** – Neubegründung des Bestandes mit standortheimischen Laub- gehölzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen. Zur Strukturierung der Waldfächen sind neben dem Aufbau eines gestuften Waldrandes auch innerhalb der Aufsichtsfächen größere Lichtungsbereiche vorzusehen.

2.) Für die Neubegründung des Bestandes (Wald und Waldrand) sind mindestens 50% der Ausgleichsfläche mit Pflanzen in der Pflanzqualität mindestens 50 – 80 cm aufzu pflanzen. Folgender Reihenabstand ist zu beachten: 1,5 m Reihenabstand, Abstand in der Reihe 1 m. Pflanzenarten sind den Pflanzlisten zu entnehmen.

3.) Die Pflanzung ist haardwilderisch einzurichten. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zuersetzen.

4.) Entsprechend dem Baufortschritt sind die folgenden Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Die Umsetzung der Baubereichen zugeordneten Kompensationsmaßnahmen muss in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) begonnen und spätestens in dem Ende des jeweiligen Baubereiches sein.

Der Wildschutzaum ist getrennt zugeordnet für die Baubereiche 2 und 3 nach erfolgreichem Umbau des Waldes und entsprechender Gehölzentwicklung zurückzubauen.

Baubereich 2:

Der zweite Baubereich umfasst ca. weitere 33% des zulässigen Eingriffs

(überbaut bzw. versiegelt 400m² / befestigt 600 m²).

Kompensationsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche:

• Umwandlung des Lärchenforstes / Bestandsbegründung eines naturnahen Laubwaldes auf 50% der Ausgleichsfläche

Baubereich 3:

Der dritte Baubereich umfasst ca. weitere 33% des zulässigen Eingriffs (400m²/ 500 m²).

Kompensationsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche:

• Umwandlung des Lärchenforstes / Bestandsbegründung eines naturnahen Laubwaldes auf 50% der Ausgleichsfläche

Pflanzenlisten

Liste Nr. 1: Bäume

- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fagus sylvatica - Buche
- Populus tremula - Zitter-Pappel
- Quercus robur - Stieleiche

Liste Nr. 2: Sträucher

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuß
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hundrose
- Salix caprea - Sal-Weide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Traubenholunder
- Sorbus aucuparia - Vogelbeere
- Viburnum opulus - Schneeball

Planzeichenerklärung

(gemäß § 2 der Planzeichenerklärung 1990)

Sondergebiet für landwirtschaftlich-kulturelle Nutzung (Rechtsgrundlage BauGB § 9 (1.1))

Zahl der Vollgeschosse (Rechtsgrundlage BauGB § 9 (1.1))

Baugrenze (Rechtsgrundlage BauGB § 9 (1.2))

Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (Rechtsgrundlage BauGB § 5 (2.1))

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Rechtsgrundlage BauGB § 9 (1.20) u. (6))

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stufe 2 räumliche Zuordnung der Kompensationsmaßnahme zur entsprechenden Baustufe

Bebauungsplan Nr. 49

"Permakultur"

</div