

#### Textliche Festsetzungen

##### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung - Nutzungsausschlüsse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) Nr. 1 sowie § 6 BauNVO)**

In dem Mischgebiet sind die Nutzungen nach BauNVO § 6 (2) Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Sie sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

##### B. Umweltrechtliche Festsetzungen

2. **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Das im MI-Gebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken vollständig zur Versickerung zu bringen. Eine Kombination der Versickerungsanlagen mit Teichanlagen oder sonstigen Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) ist zulässig.

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

##### Maßnahme 1 Ökologische Baubegleitung

Die Rodungs- und Fällarbeiten sowie die Arbeiten zur Baufeldherrichtung sind durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und zu dokumentieren. Der Zeitpunkt der Arbeiten sind der Unteren Naturschutzbehörde des LK Nienburg (UNB) vor Beginn der Arbeiten mitzuteilen. Die Dokumentation der ökologischen Baubegleitung ist der UNB zu übermitteln.

Folgende Punkte sind durch die ökologische Baubegleitung zu gewährleisten:

- Rodungs- und Fällarbeiten der Gehölzflächen sowie die Herrichtung der Baufelder müssen außerhalb der Brutzeiten zwischen Ende Oktober und Ende Februar erfolgen.
- Während der Arbeiten sind Ersatzquartiere für potentiell von den Arbeiten betroffene Arten vorzuhalten, in denen ggf. aufgefundene Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel) durch das Personal der ökologischen Baubegleitung umgesetzt werden können.

##### Maßnahme 2 Außenbeleuchtung (Insektenenschutz)

Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

#### Hinweise

##### Boden Denkmale

Archäologische Funde sind gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu kontaktieren, um die Möglichkeit von archäologischen Untersuchungen baubegleitend zu gewährleisten. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfund 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 Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

#### Planzeichenerklärung (PlanV 1990)

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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



Grundflächenzahl gemäß §19 BauNVO



Geschossflächenzahl im Sinne des §20 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO



offene Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO



Baugrenze

#### Sonstige Planzeichen

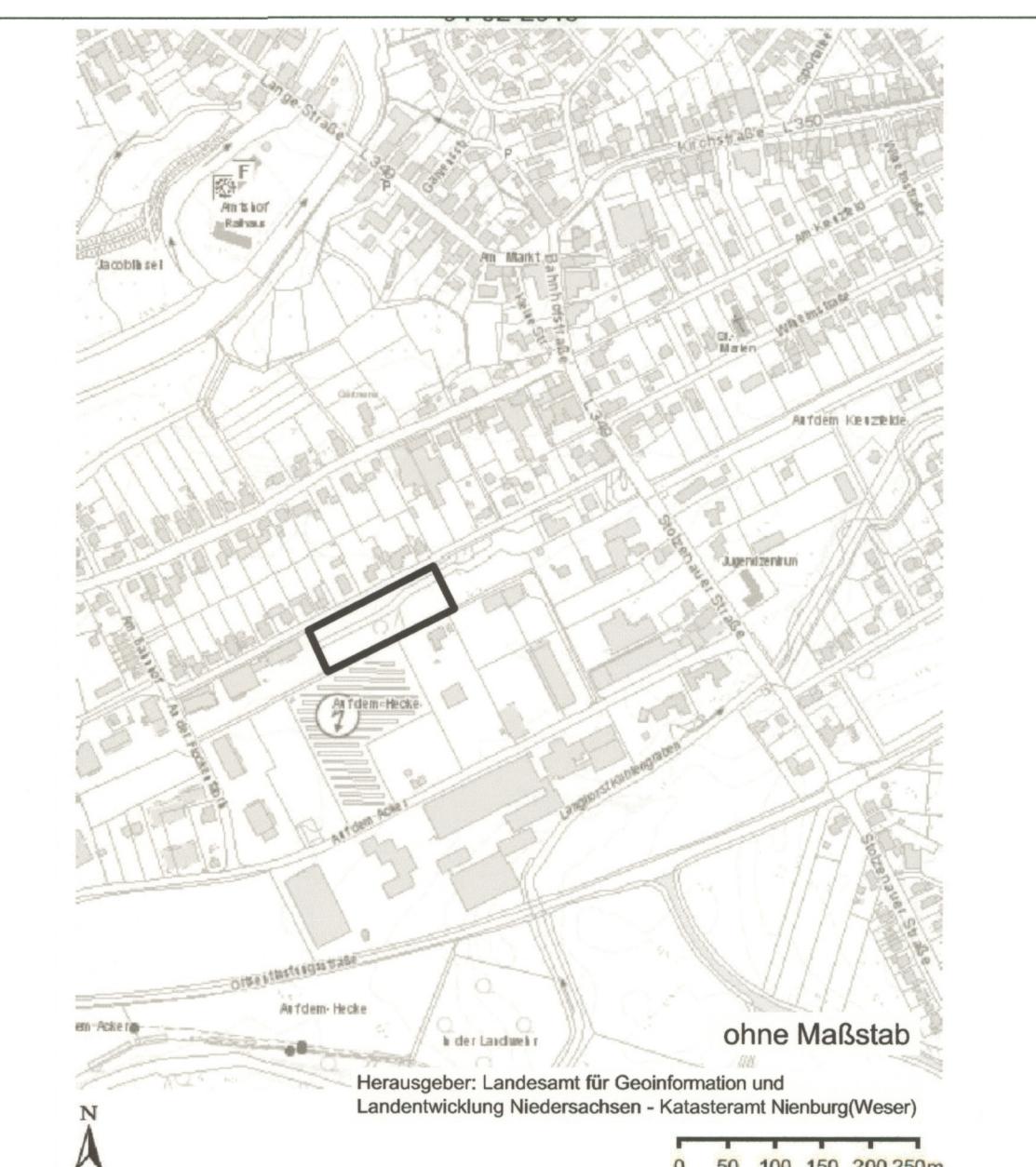


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53 - 1. Änderung und Erweiterung (§ 9 (7) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53 "Bahngelände"

## FLECKEN STEYERBERG BEBAUUNGSPLAN NR. 53 "Bahngelände" 1. Änderung und Erweiterung URSCHRIFT



#### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat des Flecken Steyerberg die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 53 „Bahngelände“, bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen



08. NOV. 2017

Steyerberg, den .....  
Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Steyerberg hat in seiner Sitzung am 15.10.2015 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.: 53 „Bahngelände“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.



08. NOV. 2017

Steyerberg, den .....  
Der Bürgermeister

Kartengrundlage:

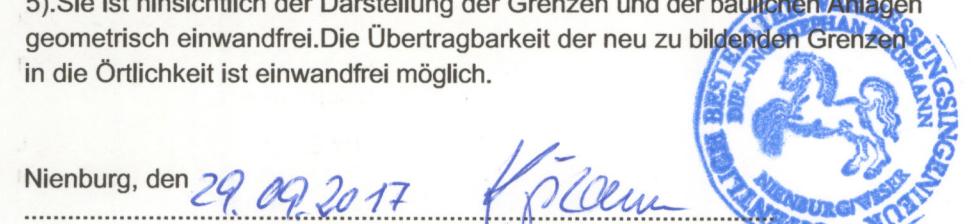
Liegenschaftskarte Gemeinde Flecken Steyerberg - Gemarkung Steyerberg - Flur 25, Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2016 LGN  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen

Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 08.01.2016).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvrmG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr 1/2003, Seite 5). 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.



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Plan Büro für Garten- & Landschaftsarchitektur, Stolzener Straße 1, 31595 Steyerberg

Steyerberg, den 20.09.2017

Planverfasser

#### Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S.576), in der zuletzt geltenden Fassung.

#### Beschleunigtes Verfahren

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.: 53 „Bahngelände“ wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Auf die frühzeitige Beteiligung des Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Flecken Steyerberg hat in seiner Sitzung am 08.03.2017 den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.: 53 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Bahngelände“ und der Begründung haben vom 15.05 bis 15.06.2017 gemäß

§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß §4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.



Flecken Steyerberg  
Der Bürgermeister  
08. NOV. 2017

Steyerberg, den .....

Der Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Steyerberg hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.: 53 „Bahngelände“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.09.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.



Flecken Steyerberg  
Der Bürgermeister  
08. NOV. 2017

Steyerberg, den .....

Der Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.: 53 „Bahngelände“ mit Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.11.2017 in der Tageszeitung „Die Harke“ bekannt gemacht worden.



Flecken Steyerberg  
Der Bürgermeister  
27. NOV. 2017

Steyerberg, den .....

Der Bürgermeister

#### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.: 53 „Bahngelände“ sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 (1) BauGB beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Steyerberg, den .....

Der Bürgermeister

Erarbeitung des Bebauungsplans:

Datum: 07.08.2017

Verfahrensstand: URSCHRIFT

Dipl.-Ing. Gudrun Haßelbusch  
Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin  
Stolzener Straße 1 31595 Steyerberg