

PRÄAMBEL

(BauGB)  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat des Flecken Steyerberg diesen Bebauungsplan Nr. 52 „Siedenberg“, OT Voigtei bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Steyerberg, den 03.12.08  
Flecken Steyerberg  
Der Bürgermeister  
Bürgermeister Götz (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Steyerberg hat in seiner Sitzung am 25.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Siedenberg“, OT Voigtei gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Steyerberg, den 03.12.08  
Flecken Steyerberg  
Der Bürgermeister  
Bürgermeister Götz (Siegel)

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: 14-183/2008  
Liegenschaftskarte: Gemeinde Steyerberg, Flecken  
Gemarkung Voigtei, Flur 15  
Maßstab: 1:1000  
Die Vervielfältigung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens ist für nichteigene, wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, 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 20.05.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Sulingen, Katasteramt Nienburg (Weser)

Nienburg, den 01.12.2008  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Sulingen, Katasteramt Nienburg (Weser)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
esp Krüger  
Kronestraße 34  
29221 Celle  
Tel.: 0 51 41/ 977 28 90 Fax: 0 51 41/ 977 58 91  
info@eskrueger.de

Celle, den 05.11.2008

Krüger  
Planverfasser

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Steyerberg hat in seiner Sitzung am 01.04.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 „Siedenberg“, OT Voigtei sowie der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die zugehörige Begründung haben vom 21.04.2008 bis 22.05.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steyerberg, den 03.12.08  
Flecken Steyerberg  
Der Bürgermeister  
Bürgermeister Götz (Siegel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat des Flecken Steyerberg hat den Bebauungsplan Nr. 52 „Siedenberg“, OT Voigtei nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Steyerberg, den 03.12.2008  
Flecken Steyerberg  
Der Bürgermeister  
Bürgermeister Götz (Siegel)

INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Siedenberg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.12.08 bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 06.12.08 rechtsverbindlich geworden.

Steyerberg, den 08.01.09  
Flecken Steyerberg  
Der Bürgermeister  
Bürgermeister Götz (Siegel)

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 52 „Siedenberg“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Steyerberg, den .....  
Bürgermeister (Siegel)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§8 Bau NVO, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 BauNVO zulässig:  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- 1.2 Nicht zulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten.

1.3 Verwertung von Regenwasser auf den Grundstücken

Das Regenwasser von privaten Grundstücken ist auf den Grundstücken zu verwerten, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt.

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.1 Im Gewerbegebiet darf die Grundflächenzahl GRZ von 0,6 gemäß § 19 (4) BauNVO nicht durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Grundstücksoberfläche überschritten werden.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei bauliche Anlagen eine Länge über 50 m aufweisen dürfen.

4. Grünordnerische Festsetzung (§ 9 BauGB)

4.1 Innerhalb des Plangebietes

Auf der südlichen und westlichen Fläche mit jeweils 25 m breiten Flächen für Massnahmen zur Entwicklung der Landschaft ist eine mind. 10-reihige Hecke in Gruppen einer Art von 5-8 Pflanzen mit einem Pflanzabstand 100x150 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.  
In den mittleren Kernbereichen sind Großbäume entsprechend der unten stehenden Qualität und Art zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Während der ersten 5 Jahre sind die Pflanzbereiche mit einer haarwüchsigen Einzäunung zu versehen.

Auf der nördlichen Fläche mit 10 m Breite zum Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen ist eine mind. 5-reihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 100x150 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. In den mittleren Kernbereichen sind Großbäume entsprechend der unten stehenden Qualität und Art zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Während der ersten 5 Jahre sind die Pflanzbereiche mit einer haarwüchsigen Einzäunung zu versehen.

Beide Pflanzbereiche setzen sich aus autochtonem Pflanzgut heimischer Baum- und Straucharten zusammen. Sie erhalten einen gestuften Höhengenaufbau, zu den Rändern hin sollen niedrigere Sträucher zum Einsatz kommen, im Kern finden jeweils Großbäume Verwendung.

Artenliste  
Baumschulware, 2x vp., Baumarten als Heister

Baumarten (anteilig 40 %): Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Straucharten (anteilig 60 %): Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus)

Die sonstigen Freiflächen außerhalb der Betriebsflächen werden mit einer extensiven kräuterreichen Grünlandmischung angesät und auf Dauer erhalten. Die Pflege ist extensiv zu gestalten, d.h. 1-malige Mahd nach der Fruchtreife im Herbst mit Abtransport des Mähgutes und Verzicht auf Dünger- und Pestizideinsatz.

4.2 Externe Ausgleichsfläche

Auf dem Flurstück 8/1, Flur 15, Gemarkung Voigtei sind folgenden Maßnahmen durchzuführen:

Im Planbereich sind etwaige vorhandene Drainagen zu entfernen.  
In den Randzonen im Übergang zu den angrenzenden Gräben werden 3 Flachwassermulden mit einer mittleren Größe von ca. 500 m² neu angelegt. Die Gewässer sind stellenweise ausreichend tief auszubilden (mind. 1,00 m), um eine ganzjährige Wasserführung zu gewährleisten und Amphibien und anderen Tieren das sichere Überwintern zu ermöglichen. Die Ufer sind flachauslaufend mit Böschungserhältnissen zwischen 1:5 und 1:10 und mit einer buchtenreichen Grenzlinie zwischen Wasser und Land auszubilden. Pflanzmaßnahmen in und am Gewässer sind nicht vorzunehmen.  
Zum dauerhaften Erhalt der Kleingewässer sind mind. 1x jährlich Pflegegänge im Winterhalbjahr durchzuführen. Diese beinhalten vor allem eine abschnittsweise Entschlammung und die Beseitigung von zu starkem Pflanzenwuchs.  
Partiell erfolgt auf der Ersatzmaßnahmenfläche die Anpflanzung von 4 Gehölzinseln mit einer Größe von ca. 300 m² unter Verwendung standortheimischer Gehölzarten (Brombeere, Rubus fruticosus / Faulbaum, Rhamnus frangula / Grauweide, Salix cinerea / Gagel, Myrica gale). Diese sind zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.  
Der langfristige Erhalt erfolgt durch eine extensive Beweidung.

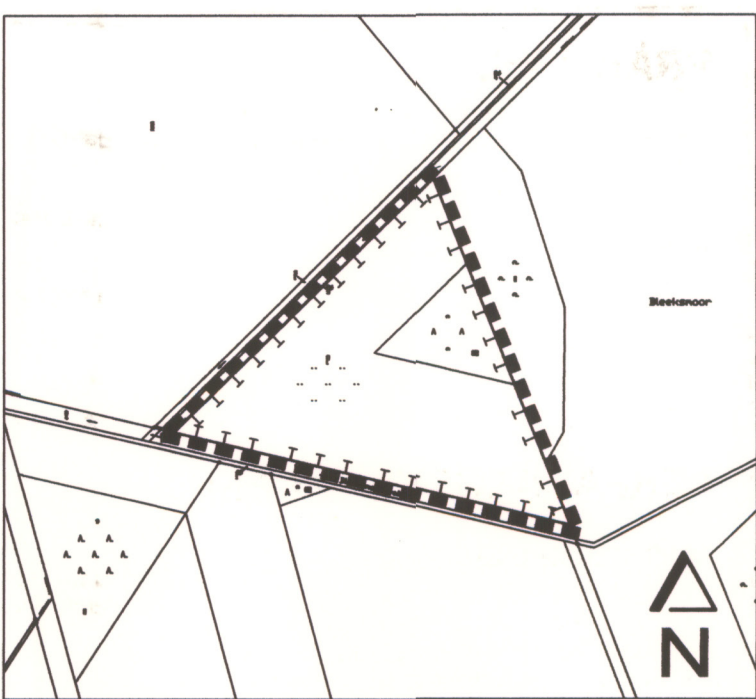
4.3 Umsetzungszeitpunkt

Die Maßnahmen sind in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

PLANBEREICH B

Ersatzmaßnahmenfläche gemäß § 1a BauGB

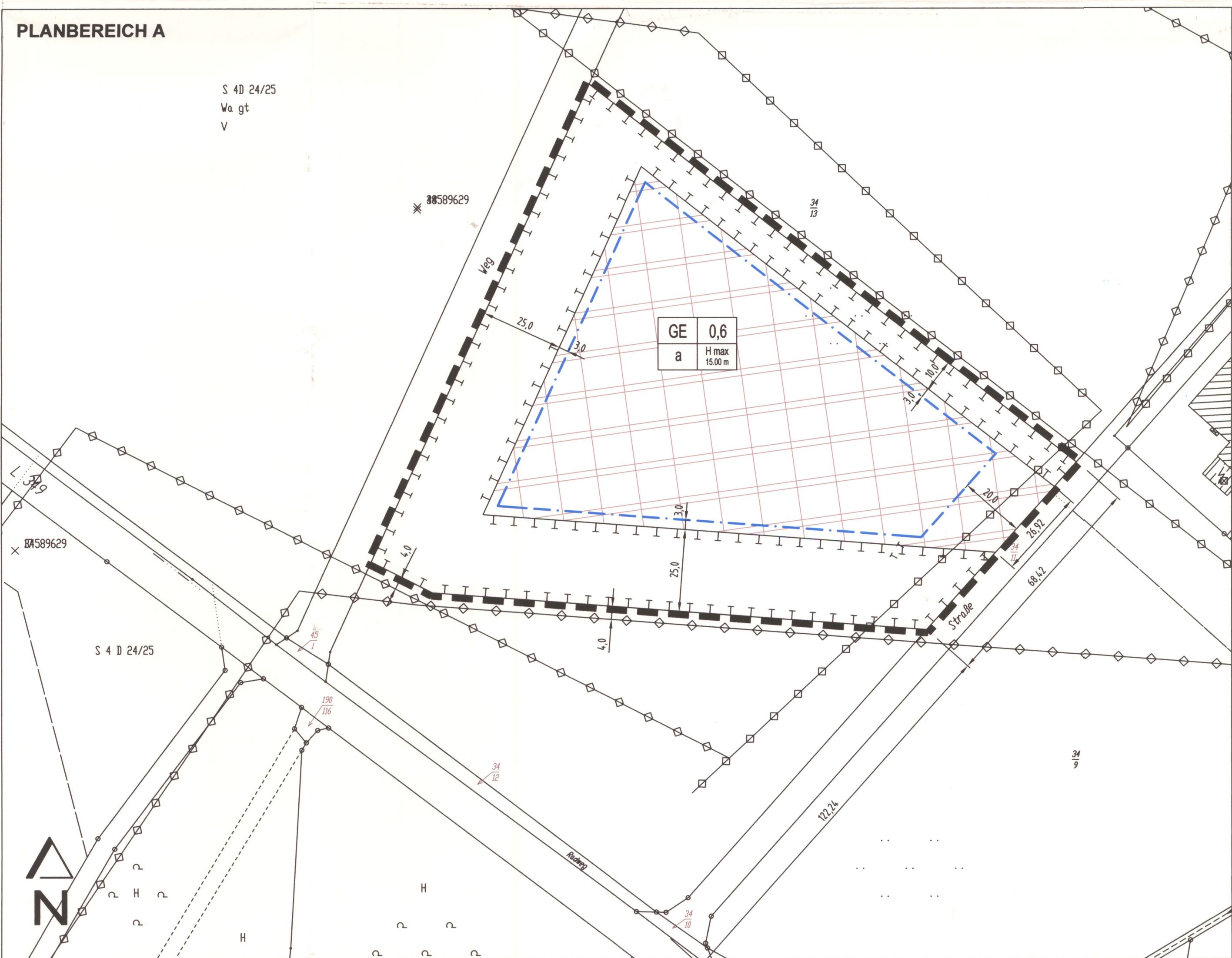
Gemarkung Voigtei, Flur 15, Flurstück 8/1  
Maßstab 1 : 4.000



Nachrichtliche Hinweise:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein, Holzkonstruktionen im Moor, Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.
2. Die Einhaltung der Hinweise des DVGW - Regelwerkes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ müssen beachtet werden. Gültigkeit haben diese Hinweise für Baumpflanzungen in öffentlichen Straßenflächenbereichen sowie auch für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Trinkwasser- oder Abwasserhausanschlüssen liegen.

PLANBEREICH A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiet (gem. §8 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

0,6

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

H max

Maximale Höhe der Hauptbaukörper

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

a

abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung)

--- Baugrenze

6. PLANUNG, NUTZUNGSREGELN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

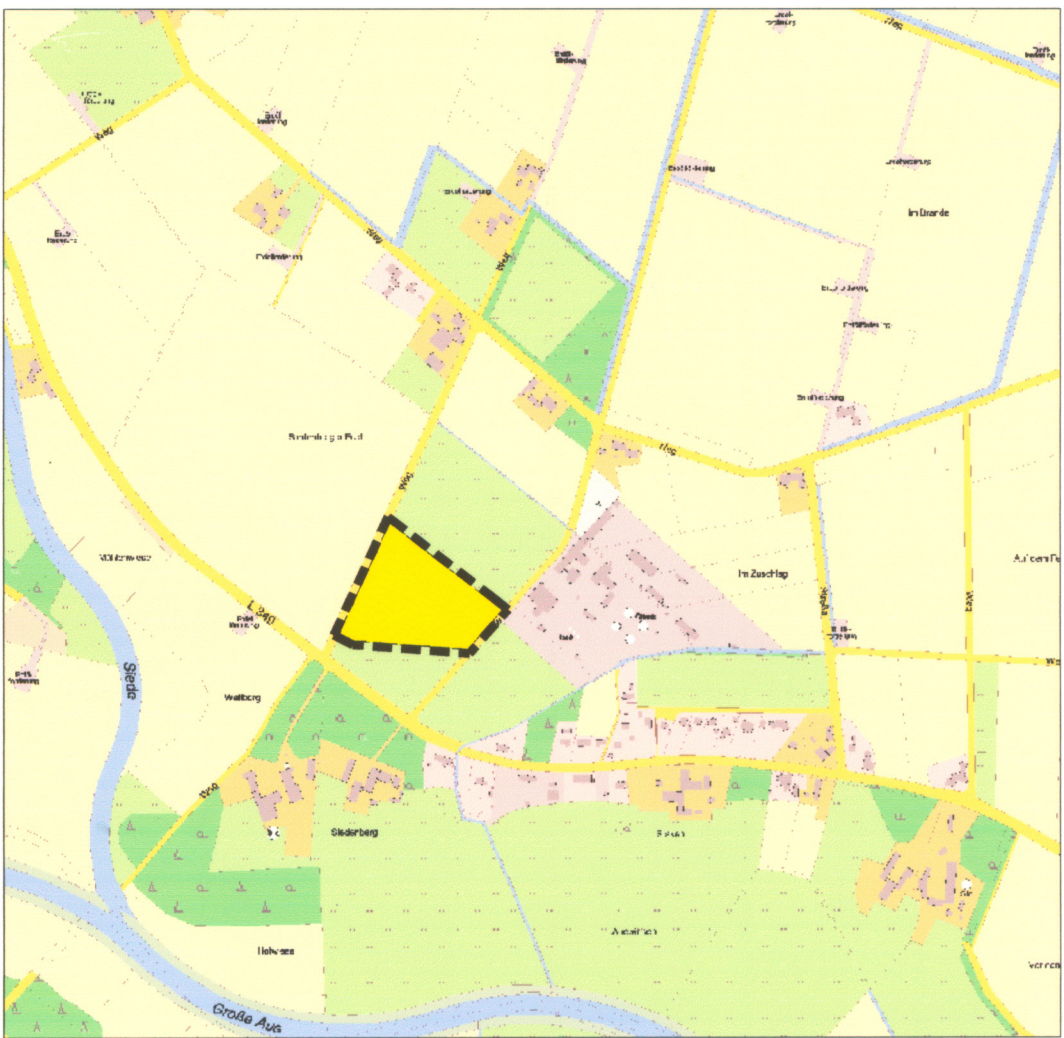
7. SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEIS:

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

4.				
3.				
2.	Vorentwurf neu	21.11.2007	Oe	HK
1.	Vorentwurf	26.09.2007	Wa	HK
Rev.	Änderungen	Datum	gez.	gepr.



Flecken Steyerberg  
Ortsteil Voigtei  
Landkreis Nienburg

Bebauungsplan Voigtei Nr. 52  
"Siedenberg"

Planfassung: Urschrift

Bezeichnung: Rechtsplan

Auftrag-Nr.: 07 STE 20-02

Maßstab: 1 : 1000

Stand: 05.11.2008



Kronstr. 34  
29 221 Celle

0 51 41 - 9 77 28 90 Fon  
0 51 41 - 9 77 28 91 Fax

www.eskrueger.de Web  
info@eskrueger.de E-Mail