

PRÄAMBEL

(BauGB)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (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



VERFAHRENSVERMERKE

AUFPSTELLUNGSBESCHLUSS

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

[Handunterschrift]

Bürgermeister

Götz

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: 24-18312008

Liegenschaftskarte: Gemeinde Steyerberg, Flecken

Gemarkung Voigtei, Flur 15, Flurstück 8/1

Maßstab: 1:1000

Die Veröffentlichung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens ist für nichtlegitime, 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 Liegenschaftskatsters 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



PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
esp Krüger

Kronstraße 34

29221 Celle

Tel: 0 51 41/ 977 28 90 Fax: 0 51 41/ 977 58 91

info@espkrueger.de

Celle, den 08.11.2008

[Handunterschrift]

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 ausliegen.

Steyerberg, den 03.12.08



Flecken Steyerberg

Der Bürgermeister

[Handunterschrift]

Bürgermeister

Götz

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



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

[Handunterschrift]

Bürgermeister

Götz

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 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfte, 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 Vergnügungsstätten.
- 1.3 Verwertung von Regenwasser auf den Grundstücken
Das Regenwasser von privaten Grundstücken ist auf den Grundstücken zu verarbeiten, 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 GR2 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 Grundstücksfläche 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 gleichzeitig zu ersetzen. In den mittleren Kernbereichen sind Großbäume entsprechend der unten stehenden Qualität und Art zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen. Während der ersten 5 Jahre sind die Pflanzbereiche mit einer haarnilzigen Einzäunung zu versehen.

Auf der nördlichen Fläche mit 10 m Breite zum Anpflanzen von Sträuchern, Blumen und sonstigen Bepflanzungen ist eine mind. 5-reihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 100x150 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen. In den mittleren Kernbereichen sind Großbäume entsprechend der unten stehenden Qualität und Art zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen.

Während der ersten 5 Jahre sind die Pflanzbereiche mit einer haarnilzigen Einzäunung zu versehen.

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

Artenliste
Baumschuhware, 2x vp., Baumarten als Heister

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

Die sonstigen Freiflächen außerhalb der Betriebsflächen werden mit einer extensiven kräuterreichen Grünlandmischung angelegt 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 Böschungsverhältnissen zwischen 1:5 und 1:10 und mit einer buchtreichen Grenzlinie zwischen Wasser und Land auszubilden. Pflanzmaßnahmen zum dauerhaften Erhalt der Kleingewässer sind mind. 1x jährlich Pflegegänge im Winterhalbjahr durchzuführen. Diese beinhalten vor allem eine abschnittsweise Entschlammlung und die Beseitigung von zu starken Pflanzenwuchs.

Parallel erfolgt auf der Erzstraßenfläche die Anpflanzung von 4 Gehölzinseln mit einer Größe von ca. 300 m² unter Verwendung standortüblicher Gehölzarten (Brombeere, Rubus fruticosus / Faulbaum, Rhamnus frangula / Grauwiede, Salix cinerea / Gagel, Myrica gale). Diese sind zu pflegen und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen.

Der langfristige Erhalt erfolgt durch eine extensive Beweidung.

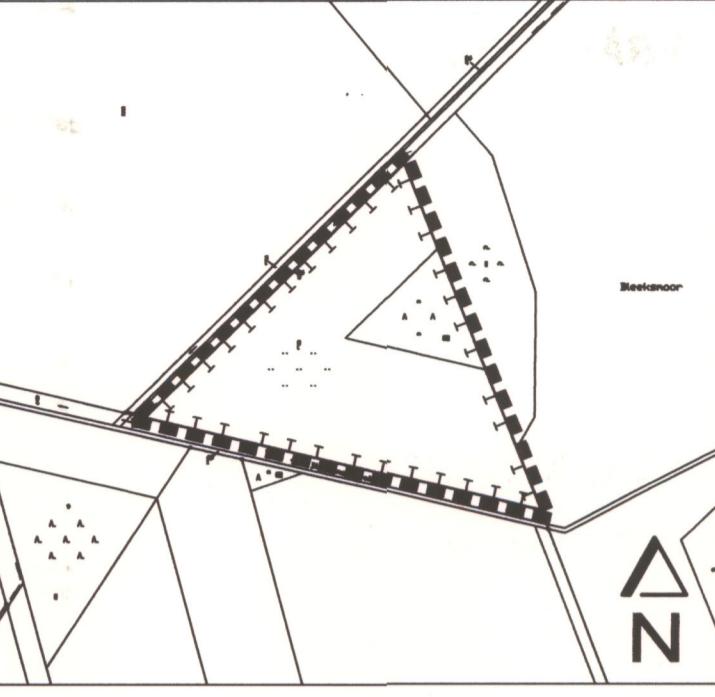
4.3 Umsetzungszeitpunkt

Die Maßnahmen sind in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

PLANBEREICH B

Ersatzmaßnahmenfläche gemäß § 1a BauGB

Gemarkung Voigtei, Flur 15, Flurstück 8/1
Maßstab 1:4000



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)

PLANBEREICH A

S 4 II 24/25

Vg gt

V

