

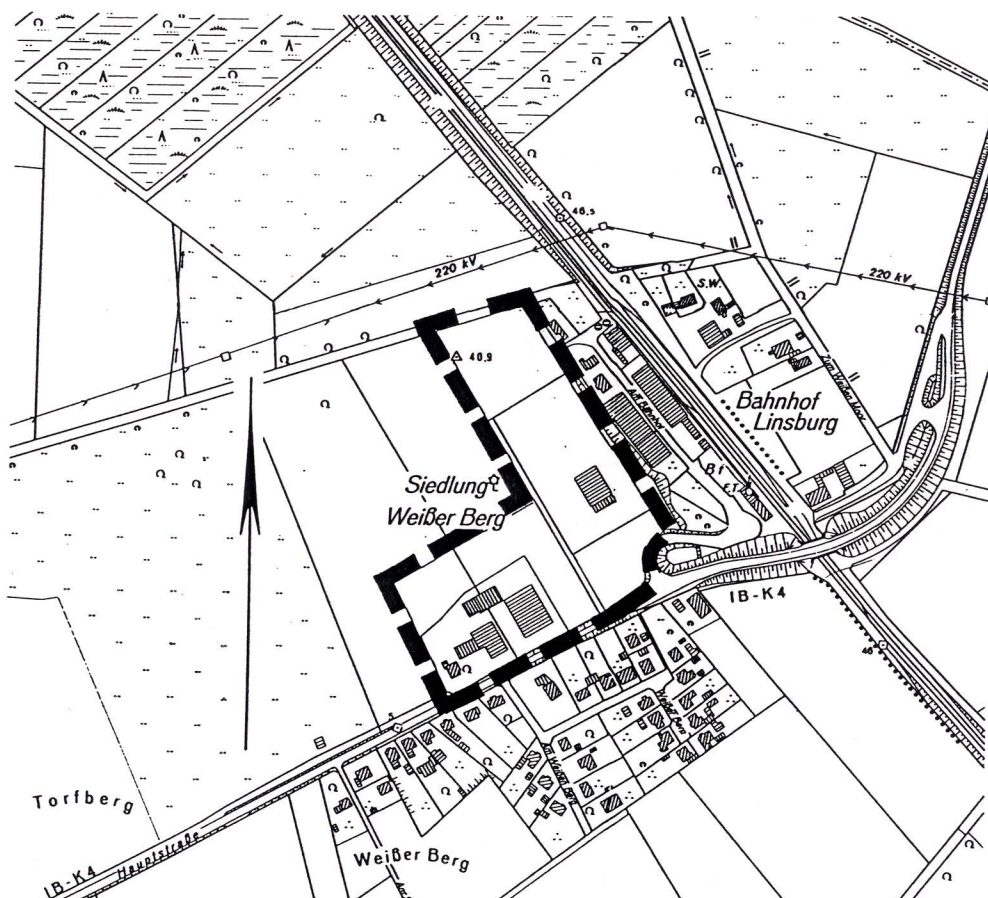


GEMEINDE LINSBURG

# BEBAUUNGSPLAN

NR. 3

"GEWERBEGEBIET AM BAHNHOF"



# URSCHRIFT

# Impressum

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Linsburg  
Kirchstr. 4  
31634 Steimbke**

**Stand : März 2001**

**Bearbeitung und Verfassung:**



tel.05021/911211  
01725/138843  
fax 05021/910002

**rolf unger**  
dipl.-ing./architekt  
wacholderweg 13  
**31608 marklohe**

**Die Durchführung erfolgte in  
enger Zusammenarbeit mit der  
Samtgemeinde Steimbke**

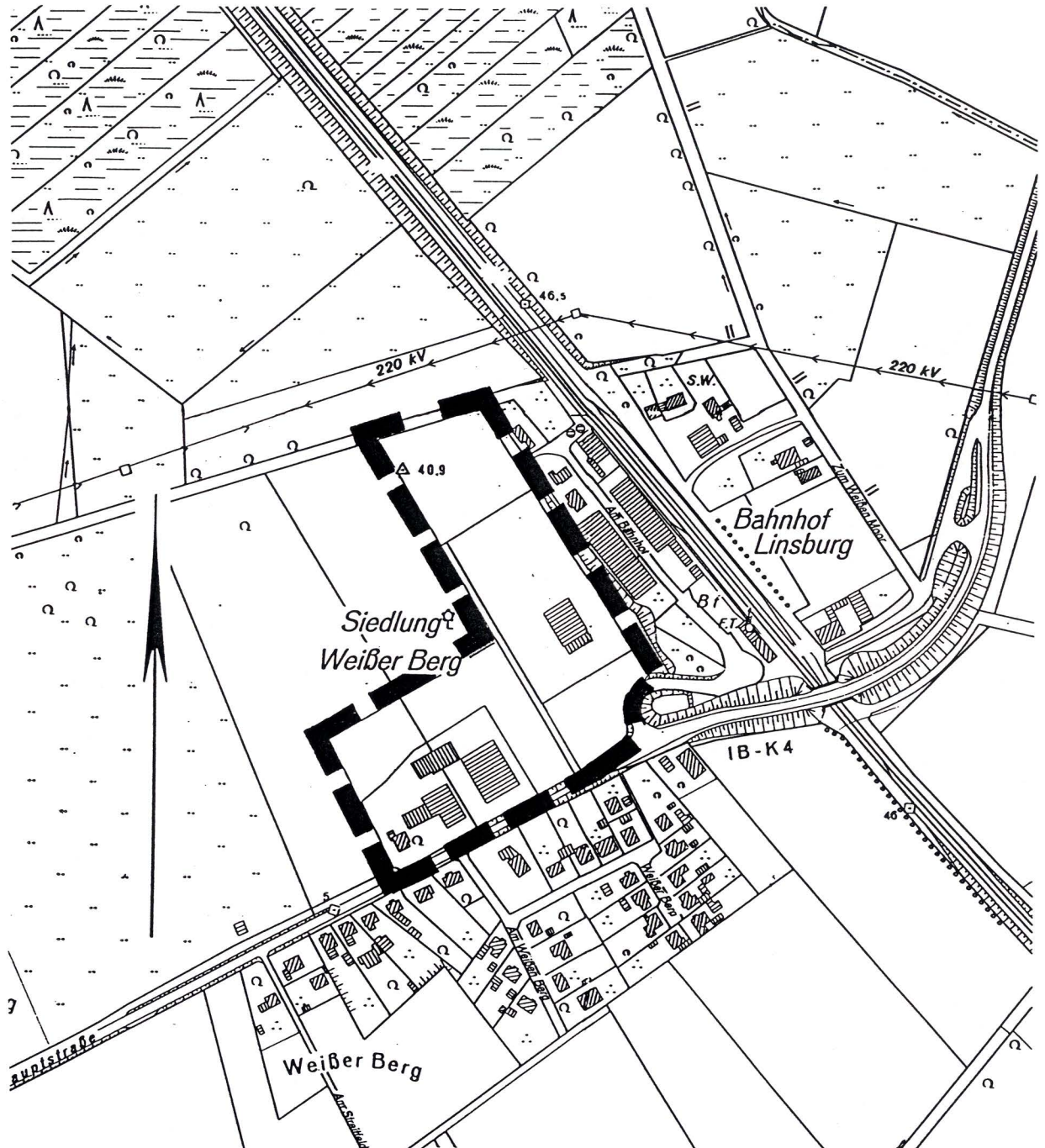
# RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997  
(BGBl. I. S. 2141)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990  
(BGBl. I. S. 132)
- **Planzeichenverordnung PlanZV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990  
(BGBl. I. S. 58)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995  
(Nds. GVBl. S. 199)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996  
(Nds. GVBl. S. 382)

**in der jeweils gültigen Fassung**

# ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5000



## Vervielfältigungsvermerke:

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000

Blatt-Nr.: 2028, 2030, 2228, 2230

Umfassende Aktualisierung 1998

Herausgeber: Vermessungs- und Katasterbehörde Nienburg (Weser)  
- Katasteramt -

Diese Karte ist gesetzlich geschützt.

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Geschäftsnachweis Nr. L-4-693/2000

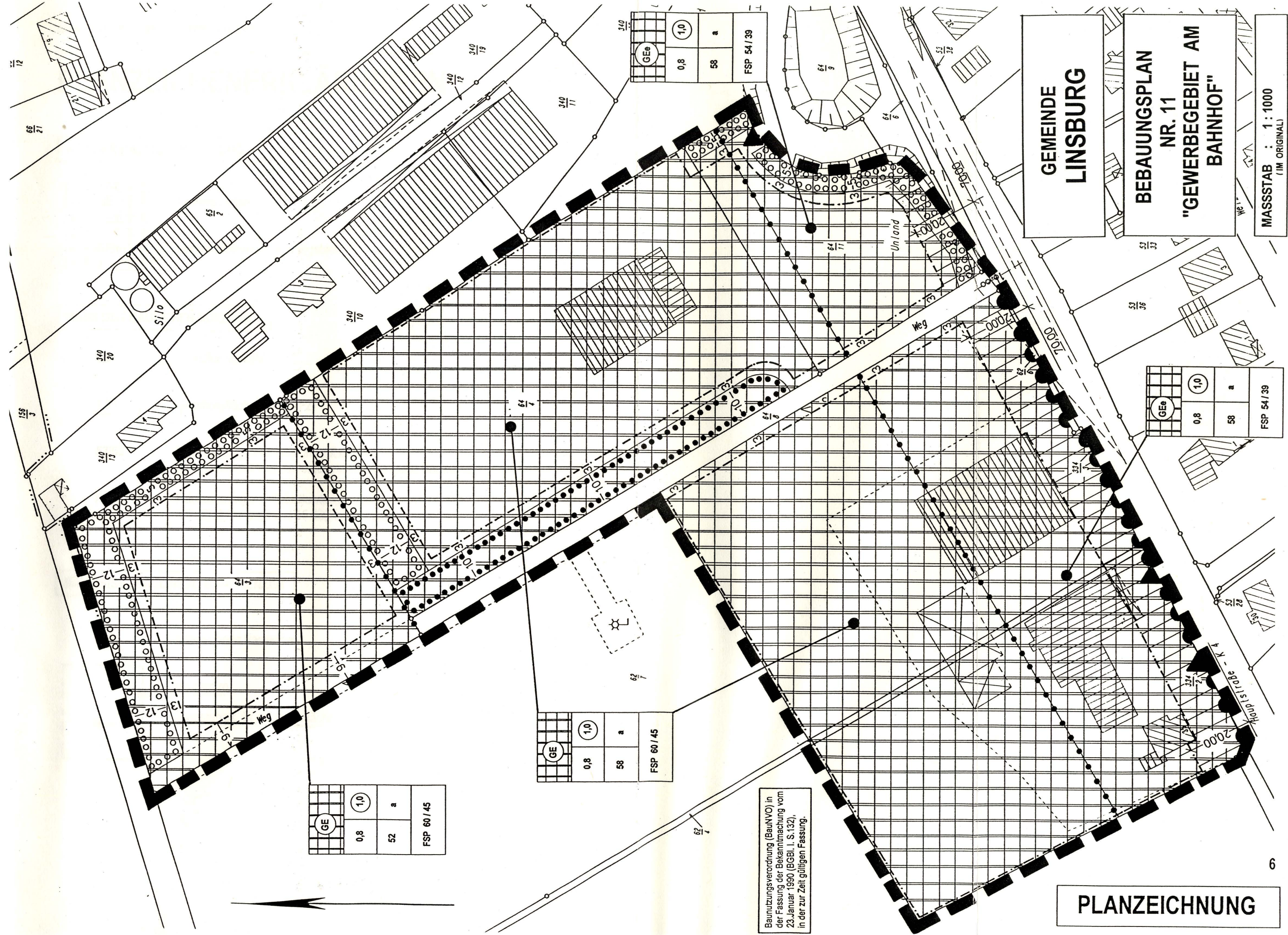


# LIEGENSCHAFTSKARTE

(VERKLEINERUNG)







GEMEINDE  
LINSBURG

BEBAUUNGSPLAN  
NR. 11  
"GEWERBEGEBIET AM  
BAHNHOF"

MASSSTAB : 1 : 1000  
(IM ORIGINAL)

PLANZEICHNUNG

GE	0,8	1,0	a	FSP 60 / 45
	52			

GE	0,8	1,0	a	FSP 60 / 45
	58			

GE	0,8	1,0	a	FSP 54 / 39
	58			

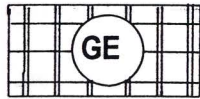
GE	0,8	1,0	a	FSP 54 / 39
	58			

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in  
der Fassung der Bekanntmachung vom  
23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132),  
in der zur Zeit gültigen Fassung.

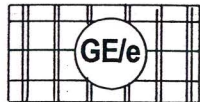


# PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet



eingeschränktes Gewerbegebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

1,0

Geschossflächenzahl (GFZ)

52/58

Max. zulässige Firsthöhe in m über NN  
(ausgenommen sind: Untergeordnete technische Bauwerke)

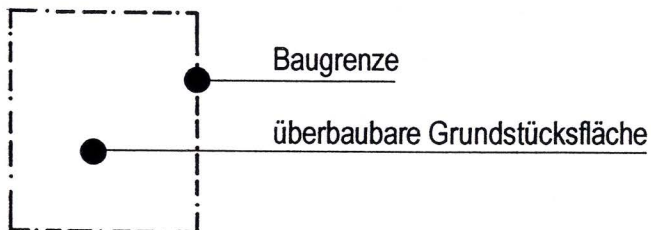
FSP

Flächenbezogener Schallleistungspegel  
(60 dB(A) / m<sup>2</sup> tags und 45 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts)





## BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN

a

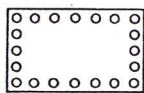
abweichende Bauweise



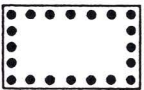
## VERKEHRSFLÄCHEN

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinien
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  Einfahrt

## PLANUNGEN, NUTZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

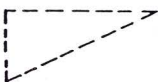
## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung von Flächen, die von sichtbehindernden und baulichen Anlagen freizuhalten sind (s. nachr. Übernahme)



Bauverbotszone



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 GEWERBEGEBIET § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO

In dem folgenden Gebiet dürfen nur Einrichtungen und Anlagen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten:

GE	tagsüber	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	nachts	45 dB(A)/m <sup>2</sup>
GEE	tagsüber	54 dB(A)/m <sup>2</sup>	nachts	39 dB(A)/m <sup>2</sup>

Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

## 2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Im begründeten Einzelfall darf im Plangebiet für die Errichtung von untergeordneten oder von für den Betrieb der Anlagen technisch notwendigen Bauteilen von den Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise abgewichen werden.

## 3 ABWEICHENDE BAUWEISE § 22 Abs. 4 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude errichtet werden, die eine Länge von 50 m überschreiten.

## 4 FLÄCHEN FÜR DIE VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Das innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes abfließende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken vollständig zu versickern. Die Versickerung muß in begrünten Mulden über die belebte Bodenzone dem Grundwasser zugeführt werden. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

Niederschlagswasser, welches in seiner Eigenart verändert ist, darf erst nach Vorbehandlung wie vor beschrieben dem Grundwasser zugeführt werden.

In jedem Fall ist für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund bei der zuständigen Wasserbehörde die wasserrechtliche Einleitungserlaubnis zu beantragen.

## 5 FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die mit einer Pflanzbindung gekennzeichnete Obstbaumreihe ist auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

## 6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit einer freiwachsenden Hecke zu bepflanzen.

Für die Pflanzung gilt: Straucharten (Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; mindestens alle 8 m ist ein Baum I. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm). Pflanzenarten sind den Listen 1, 2 und 3 zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

### Pflanzenlisten zu den Pflanzgeboten

#### Liste Nr. 1: Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

#### Liste Nr. 2: Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogelkirsche

#### Liste Nr. 3: Sträucher

Coryllus avellana	-	Haselnuß
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball



# HINWEISE

## 1. **BODENDENKMALE** § 13 NDSchG

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Die Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes werden beachtet.

## 2. **EXTERNE KOMPENSATION** § 9 Abs. 1a BauGB

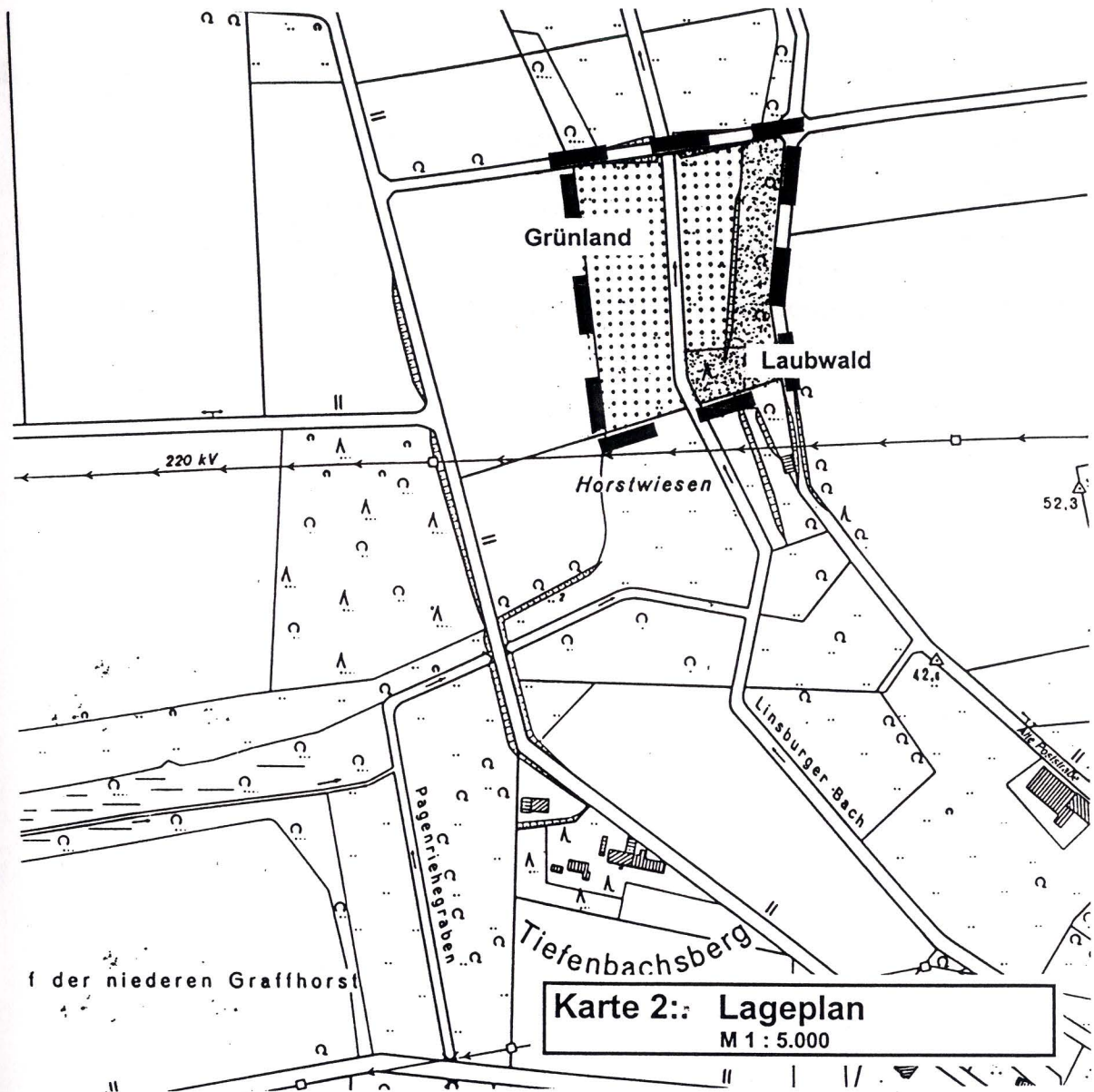
Die Grünlandflächen sind zu erhalten und extensiv zu nutzen.  
Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.  
Die Flächen sind maximal 2 x im Jahr zu mähen.  
Die erste Mahd ist frühestens ab dem 15. Juni durchzuführen.  
Die Beweidung der Flächen ist mit einem Besatz von  
2 Großvieheinheiten/ha ab dem 15. Juni zulässig.

Herstellung einer Reihe Kopfweiden (Abstand 10 – 15 m)  
an der südlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 62/5.  
Zu stecken sind Weiden mit einer Höhe von mindestens 3 m.

## LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE

Gemarkung Linsburg

Flurstück 62/5 und 62/6 (beidseits des Linsburger Dorfbaches)





# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

## 1. BAUVERBOTSZONE § 9 Abs. 6 BauGB

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Ausnahmen sind in Abstimmung mit dem Straßenbauamt zulässig.

## 2. SICHTFELDER § 9 Abs. 6 BauGB

In den nachrichtlich übernommenen Sichtfeldern dürfen sichtbehindernde Anlagen sowie bauliche Anlagen auf dem Grundstück in mehr als 0,80 m Höhe von der Fahrbahnoberkante des Verkehrsweges nicht angelegt bzw. hergestellt werden.

Der in den Sichtfeldern vorhandene Bewuchs ist in mehr als 0,80 m Höhe stets entsprechend zurückzuschneiden, bis auf Baumstämme, wenn diese von 0,80 m Höhe bis in mindestens 3,00 m Höhe von der Fahrbahnoberkante der Verkehrswege von sichtbehindernden Ästen stets freigehalten werden.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der **Gemeinde Linsburg** diesen Bebauungsplan Nr. 3 bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Steimbke, den 15.03.02

Bürgermeister



Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Linsburg** hat in seiner Sitzung am **21.09.2000** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am **20.10.2000** ortsüblich bekanntgemacht.

Steimbke, den 15.03.02

Gemeindedirektor



## PLANUNTERLAGE

Liegenschaftskarte

Gemarkung **Linsburg** Flur 2

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 12 Abs.4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S.187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S.345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.10.2000) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Vermessungs- und Katasterbehörde

Nienburg/Weser

- Katasteramt -

Az.: L - 4693/2000

## PLANVERFASSER

Die Begründung wurde ausgearbeitet vom

planungsbüro



rolf unger

dipl.-ing/architekt  
wacholderweg 13  
31608 marklohe

tel. 05021/911211

01725/138843

fax 05021/910002

23.03.2001





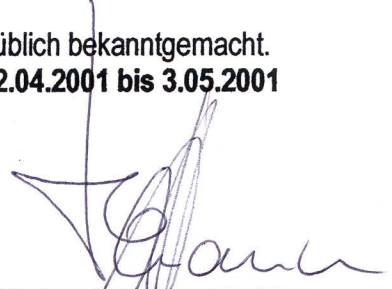
**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Linsburg** hat in seiner Sitzung am **21.09.2000** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **22.02.2001** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **02.04.2001 bis 3.05.2001** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steimbke, den 15.03.02



  
Gemeindedirektor

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG**

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Linsburg** hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steimbke, den .....

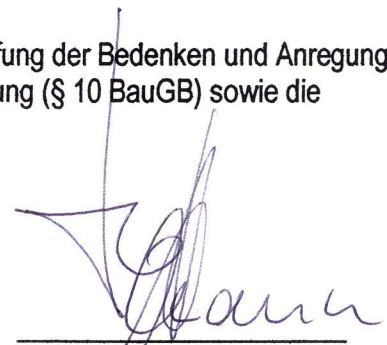
\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der **Gemeinde Linsburg** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **23.10.2001** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Steimbke, den 15.03.02



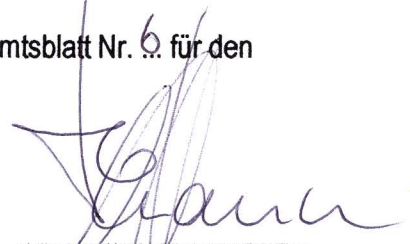
  
Gemeindedirektor

**INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 13.03.02 im Amtsblatt Nr. 6 für den Regierungsbezirk Hannover rechtsverbindlich geworden.

Steimbke, den 15.03.02



  
Gemeindedirektor

## **VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

**Steimbke, den .....**

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## **MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

**Steimbke, den.....**

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor