



GEMEINDE LINSBURG

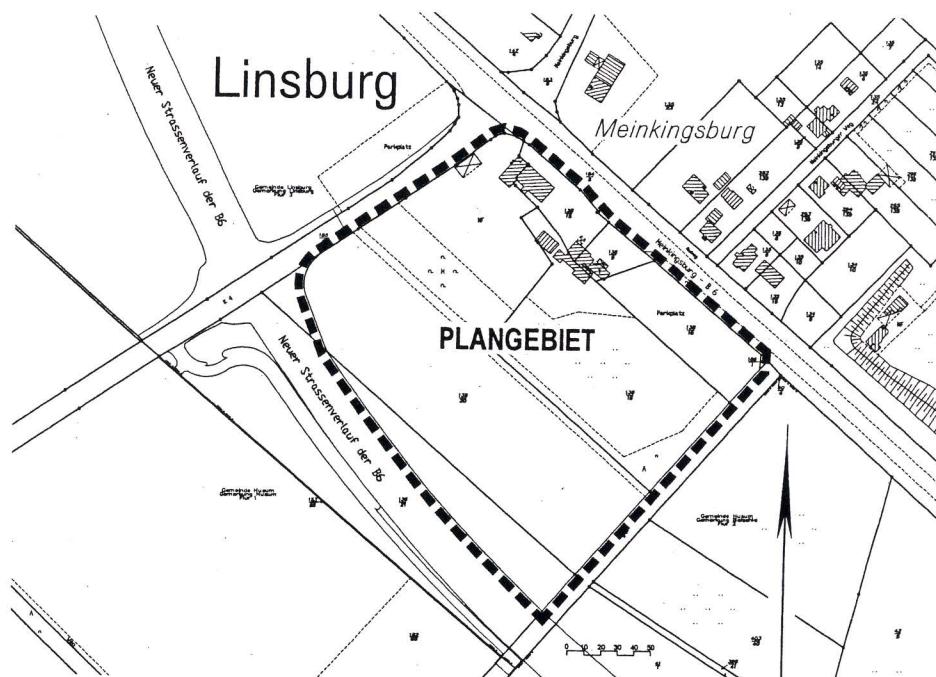
SAMTGEMEINDE STEIMBKE

LANDKREIS NIENBURG / WESER

VORHABENBEZOGENER

B E B A U U N G S P L A N

Nr.6
„MEINKINGSBURG“



URSCHRIFT

Impressum

Auftraggeber:

Michael Schneider
Im Osterfeld 30
31632 Husum

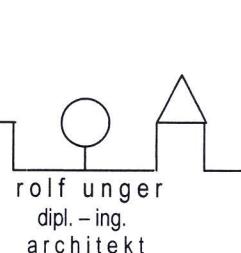
Stand:

Juli 2008

Bearbeitung und Verfassung:

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 marklohe
tel. 05021/911211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de



rolf unger
dipl. – ing.
architekt

Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtgemeindeverwaltung Steimbke

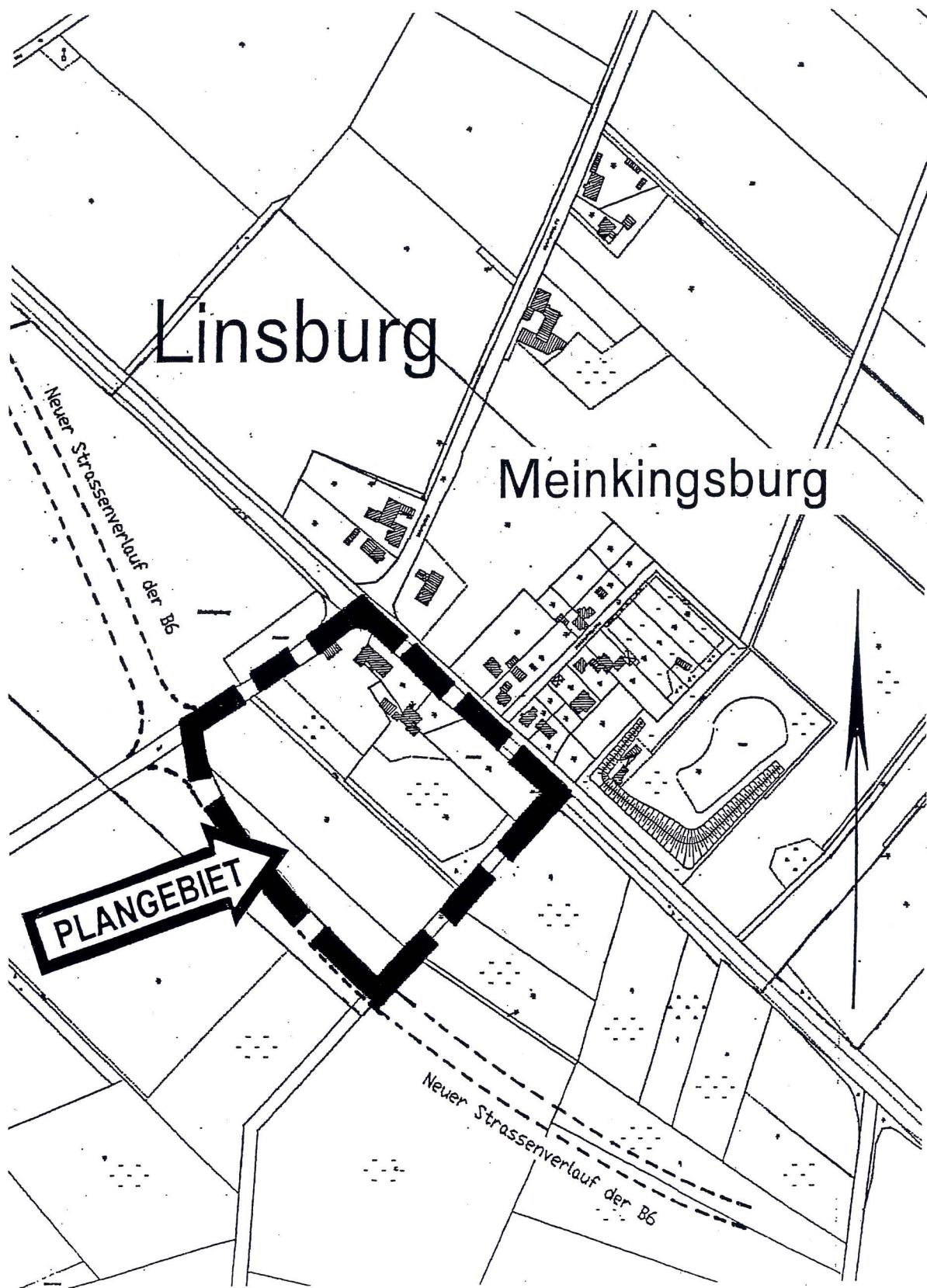
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5.000



PLANUNTERLAGE (VERKLEINERUNG)

Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen

Dipl.-Ing.
Gerald Spindler
Dipl.-Ing.
Stephan Kaupmann

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
zugelassen für das Land Niedersachsen

Georgstraße 26
31582 Nienburg/Weser
Telefon: 05021/2441
Telefax: 05021/14992
e-mail: Spindler-Kaupmann@t-online.de



Gemeinde Husum
Flur 1

Gemeinde Husum
Flur 1

153
85

138
27

Fahrbaummrand

20

20

Nuer
Strassenverlauf der B6

110

20

20

22

185
4

Parkplatz

147

K4

Meinkingsburg

183

135

23

P

Parkplatz

Melinkingsburg

Radweg

B

D

DK

DK

138
20

138
18

138
16

138
14

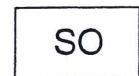
138
12

SO	II	0,3	0,6	a
Hotel Gaststätte				

Gemarkung B
Flur 2

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Sontiges Sondergebiet (Hotel/Gaststätte)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

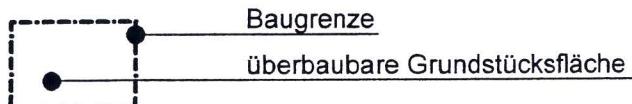
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,6) Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise



VERKEHRSFLÄCHEN

private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie



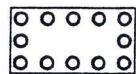
privater Parkplatz

— Bereich ohne Ein- u. 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



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

SONSTIGE PLANZEICHEN



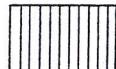
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



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



Bauverbotszone (s.nachr. Übernahme)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Auf den überbaubaren Flächen des Plangebietes ist die Errichtung folgender Anlagen zulässig:

- Hotel
- Gaststätte
- Veranstaltungsgebäude
- Party - Servicebetrieb

2. Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Baukörperlängen von mehr als 50m nicht zulässig.

3. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Das innerhalb der Flächen des Plangebietes abfließende unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen und befestigten Flächen ist auf den privaten Grundstücken vollständig zu versickern. Das Niederschlagswasser ist den versickerungsfähigen Bereichen im Nordosten des Plangebietes zuzuleiten und hier ordnungsgemäß zu versickern. Die Versickerung muss flächenhaft durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen und –mulden müssen begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der Freiflächen der Sonderbauflächen sind mindestens 60 Bäume (jeweils 20 Stück pro angefangene zusätzlich überbaubare Fläche von 4.500 qm) als Hochstamm (StU mindestens 16 – 18 cm) fachgerecht zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Pflanzliste 1, Bäume I. Ordnung 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.

Die Pflanzungen sind spätestens in der dem Baubeginn der jeweiligen Baustufe innerhalb des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) durchzuführen.

5. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

- 5.1** Die Bäume mit einem Stammdurchmesser von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei Ausfall zu ersetzen. Führt das Erhaltungsgebot für Einzelbäume im Einzelfall zu unangemessenen Einschränkungen der baulichen Entwicklung ist ausnahmsweise eine Ersatzpflanzung zulässig (Hochstamm, StU 18-20 cm). Pflanzenarten sind der Liste 1, Bäume I. Ordnung zu entnehmen.
- 5.2** Die Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei Ausfall zu ersetzen. Pflanzenarten sind Liste 1 zu entnehmen.

HINWEISE

1. Verkehrslärm § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB

Das gesamte Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet.

2. Bodenschutz § 6 NBodSchG

Im Planbereich befinden sich die Altstandorte 256.407.5044 (ehemalige Tankstelle) und 256.407. Bei Verdachtsmomenten hat der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen. Sollten sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der UBB des Landkreises Nienburg/Weser mitzuteilen.

3. Denkmalschutz § 13 NDSchG

Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdabreiten ur- o. geschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Die Meldung hat beim Landkreis Nienburg/Weser als Untere Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

4. Externe Kompensation § 9 Abs.1a BauGB

Die Kompensation für diesen Bebauungsplan erfolgt durch Festsetzung einer Ausgleichszahlung zur Finanzierung von naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen an den Landkreis Nienburg/Weser.

Der Gesamtkompensationsbedarf wird anteilig den Baustufen des Plangebietes zugeordnet. Pro angefangene 4.500 qm zusätzlich überbaubare Fläche im Plangebiet, ist der entsprechende Kompensationsanteil durch eine Ersatzzahlung zu leisten.

Die Modalitäten zur Zahlung in den Ökofonds sind in dem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde Linsburg unter Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser vertraglich geregelt.

5. Städtebaulicher Vertrag §§ 11 u. 12 BauGB

Zur Umsetzung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, der bodenrechtlichen Veränderungen und der Durchführung des Vorhabens sowie der externen Kompensation, schließt der Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Linsburg ab, bevor der Satzungsbeschluss gefasst wird. Die Gemeinde Linsburg darf mit dem Kosten nicht belastet werden. Eine Durchführungsfrist wird vereinbart.

PLANZENLISTE ZU DEN PLANZGEBOTEN

Liste Nr. 1: Einzelbäume, freiwachsende Hecken und Feldgehölze

Bäume I. Ordnung

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

Bäume II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche

Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weiße Dorn
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

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 zurück zu schneiden, 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 frei gehalten werden.

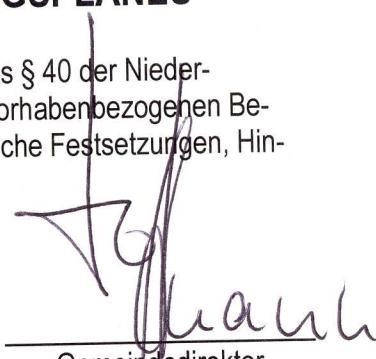
PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der **Gemeinde Linsburg** diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan **Nr. 6 "Meinkingsburg"** bestehend aus der Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen als Satzung beschlossen.

Steimbke, den 02.07.2008

Bürgermeister

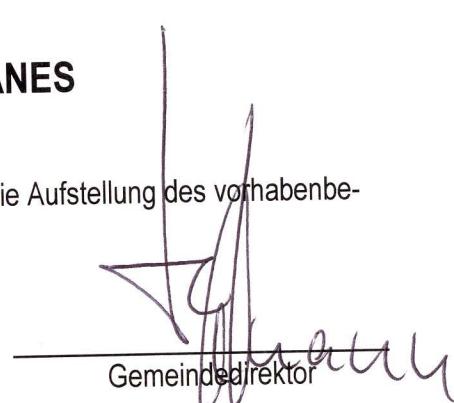



Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Linsburg** hat in seiner Sitzung am **18.01.2007** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **Nr. 6 "Meinkingsburg"** beschlossen.

Steimbke, den 02.07.2008


Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Gemarkung Linsburg, Flur 3

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Februar 2006). 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.

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§9 Abs.1 Nr.2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12. Dezember 2002 – Nds. GVBl. Nr.1/2003, S.5).

31582 Nienburg (Weser), den 04.06.2007

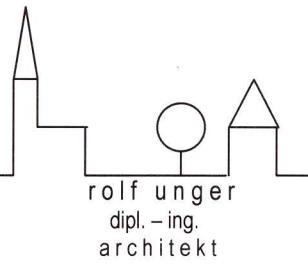

Dipl.-Ing. Stephan Kaupmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 marklohe
tel. 05021/911211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de



rolf unger
dipl.-ing.
architekt

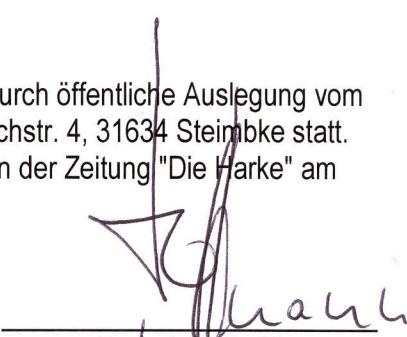


Marklohe, den 02.07.2008

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom **09.07.2007** bis **10.08.2007** im Rathaus der Samtgemeinde Steimbke, Kirchstr. 4, 31634 Steimbke statt. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeitung "Die Harke" am **07.07.2007**

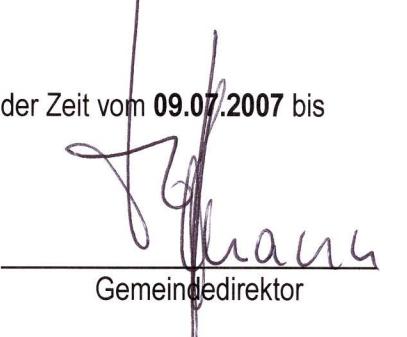
Steimbke, den 02.07.2008


Gemeindedirektor

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom **09.07.2007** bis **10.08.2007** stattgefunden.

Steimbke, den 02.07.2008


Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Rat der **Gemeinde Linsburg** hat am **18.01.2007** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung (mit Umweltbericht) zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **20.02.2008** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung (mit Umweltbericht) haben vom **03.03.2008** bis einschließlich **04.04.2008** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

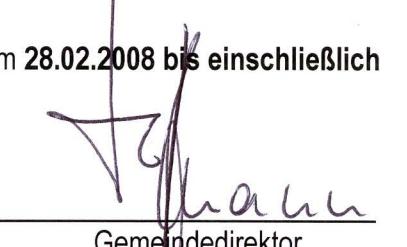
Steimbke, den 02.07.2008


Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom **28.02.2008** bis einschließlich **04.04.2008** stattgefunden.

Steimbke, den 02.07.2008


Gemeindedirektor

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Die Gemeinde Linsburg vertreten durch den Bürgermeister, den Gemeindedirektor und Herrn M. Schneider als Vorhabenträger haben am 22.12.2008 gemäß § 11 Abs.1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB den Durchführungsvertrag geschlossen.

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 **02.07.2008** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung (mit Umweltbericht) beschlossen.

Steimbke, den 02.07.2008

Gemeindedirektor

IN-KRAFT-TREten

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan **Nr.6 "Meinkingsburg"** ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am **14.06.2012** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **14.06.2012** rechtsverbindlich geworden.

Steimbke, den 14.06.2012

Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten 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 einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Steimbke, den.....

Gemeindedirektor