

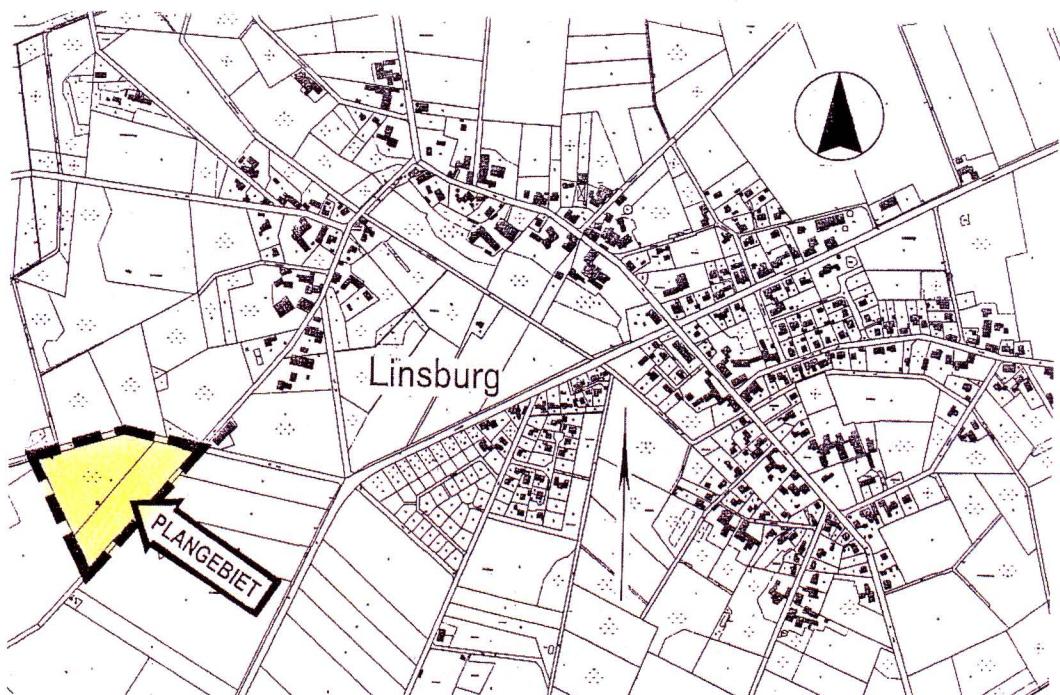


GEMEINDE LINSBURG

SAMTGEMEINDE STEIMBKE
LANDKREIS NIENBURG / WESER

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

Nr. 7
„Gewerbegebiet West“



Urschrift

planungsbüro für architektur stadt- und raumplanung
r. unger - wacholderweg 13 - 31608 marklohe

Impressum

Auftraggeber: Garten- und Landschaftsbau GmbH
Reinhard Weiß
Insel 1
31636 Linsburg

Stand : Juni 2011

Bearbeitung:

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

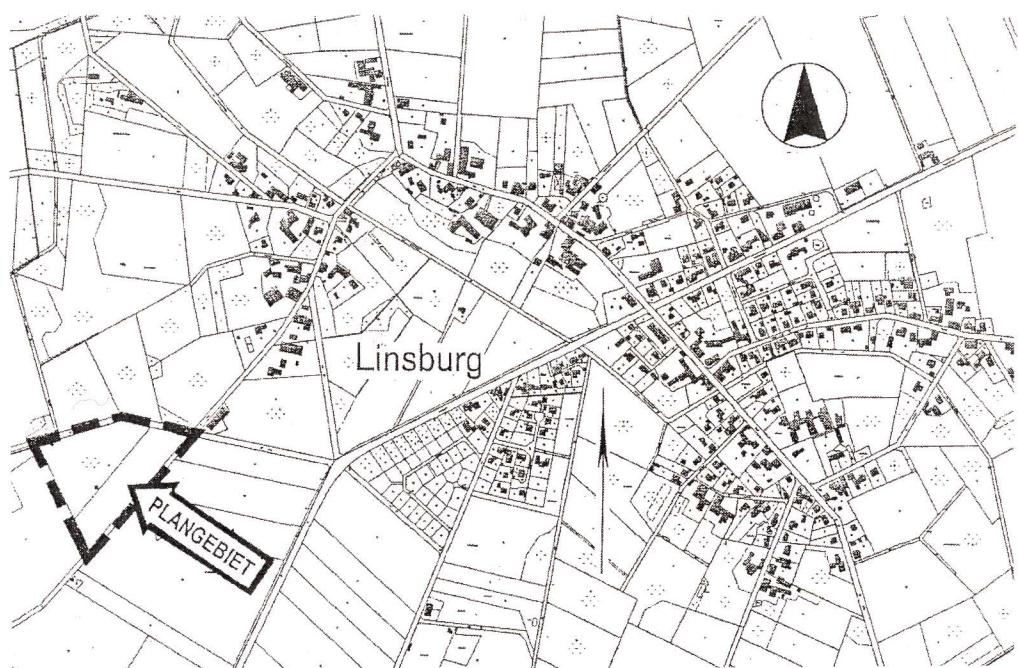
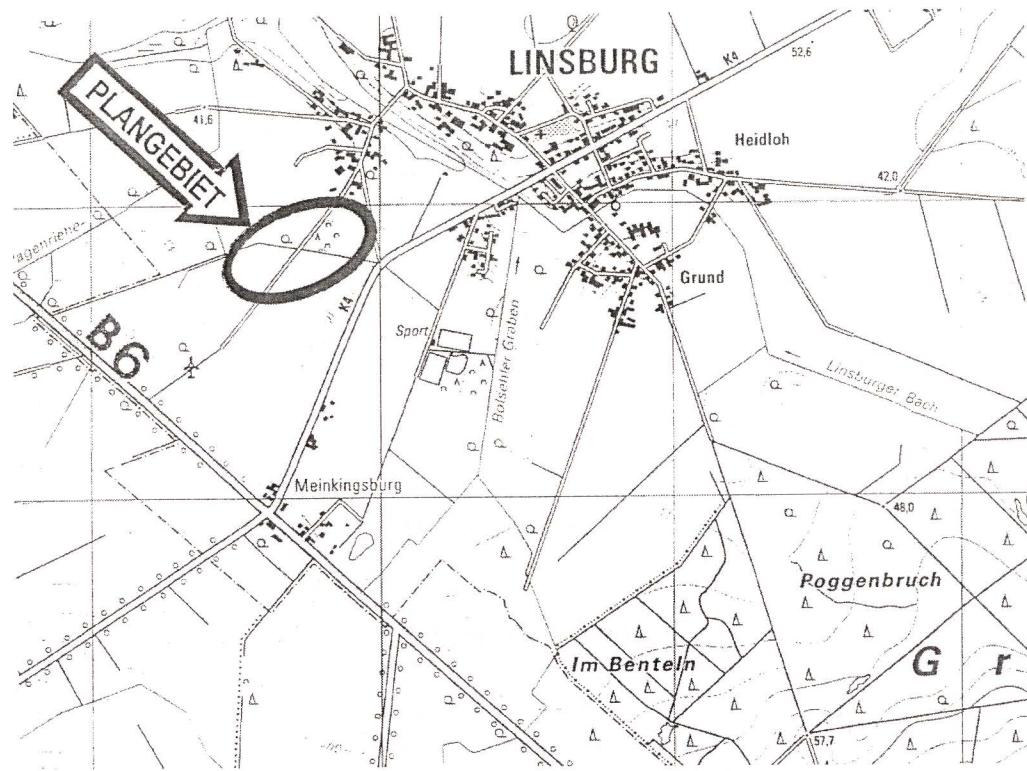
Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtge-
meindeverwaltung Steimbke

RECHTSGRUNDLAGEN

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

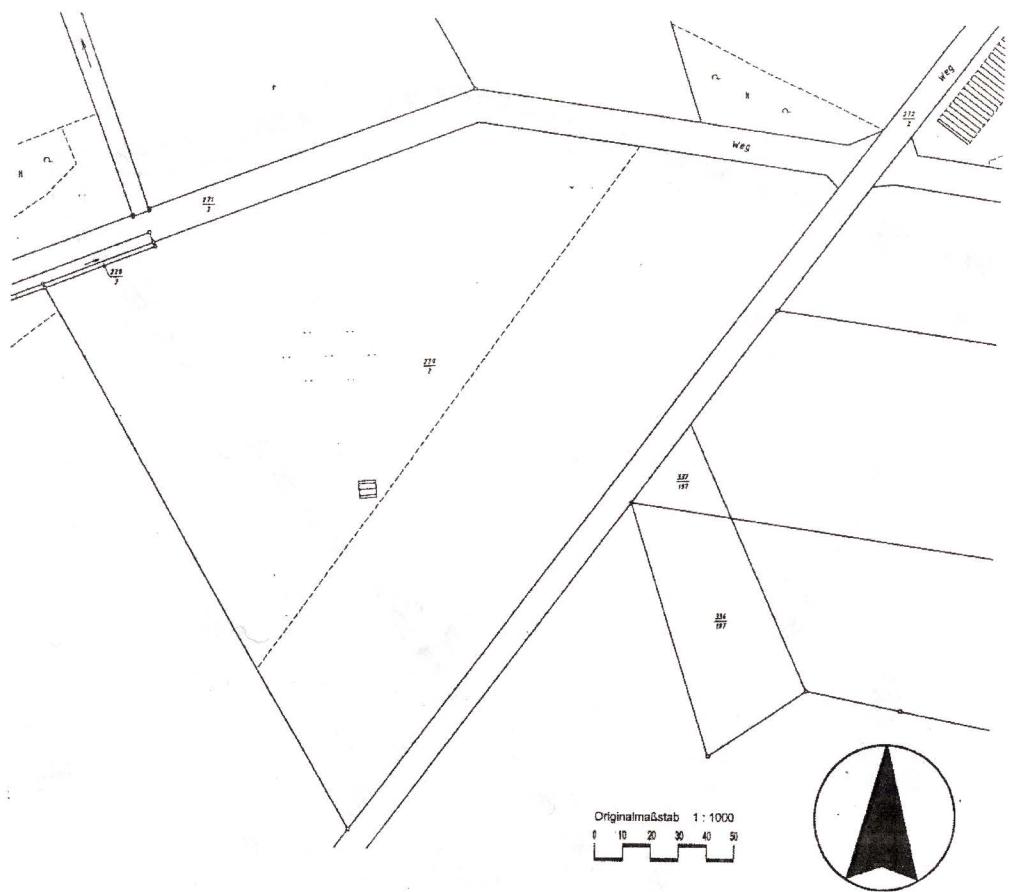
in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTEN



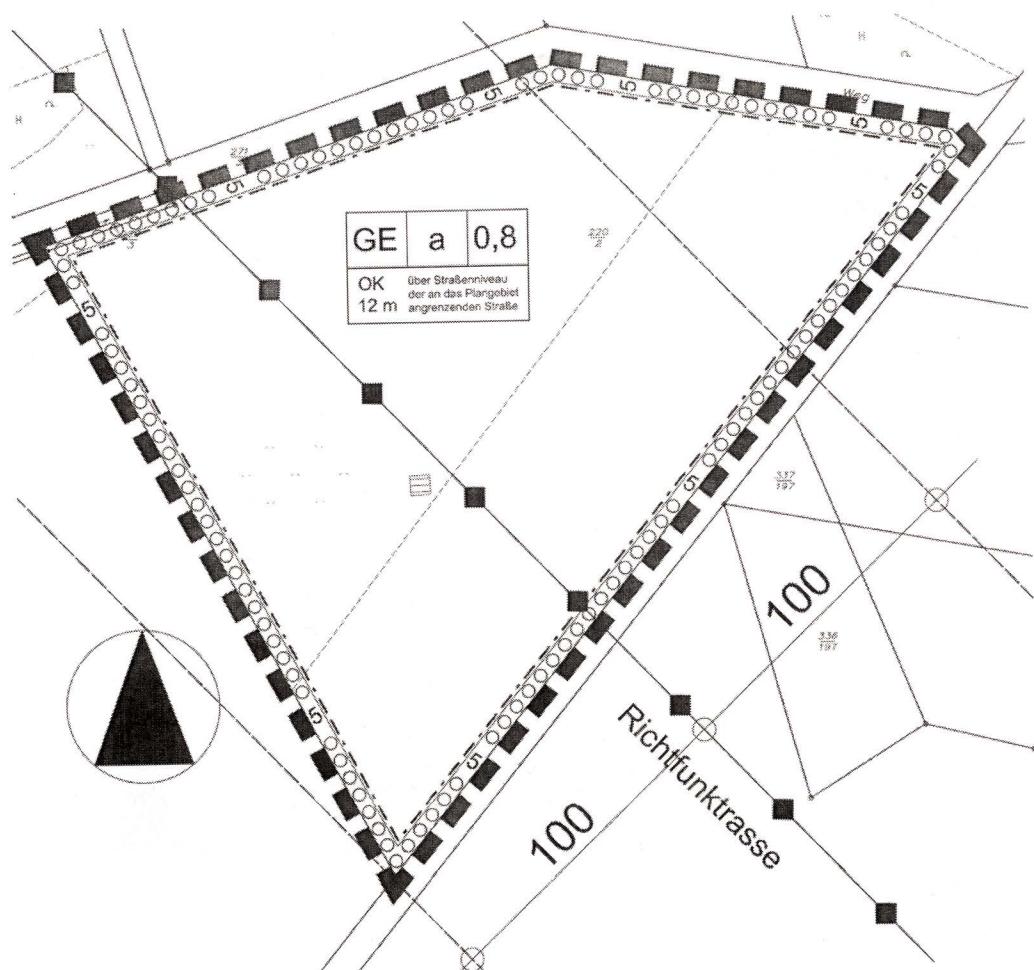
PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)



PLANZEICHNUNG

Rechtsgrundlage
Für die Festsetzungen der Satzung gilt
die BauNVO in der Fassung der
Bekanntmachung vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch
Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993
(BGBl. I S. 466)



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

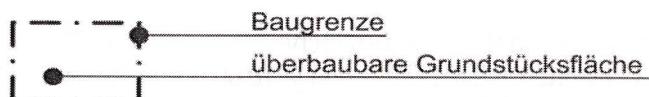
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

OK = 12m Höhe baulicher Anlagen über Straßenniveau der an das Plangebiet angrenzende Straßen

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a

abweichende Bauweise

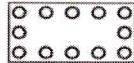


HAUPTVERSORGUNGS- u. HAUPTWASSERLEITUNGEN



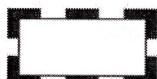
Richtfunktrasse mit einem Schutzbereich von jeweils 100,00 m von der Richtfunkachse und einer Bauhöhenbeschränkung von max. 60,00 m über NN

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



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

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Gewerbegebiet § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.4 BauNVO**
In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind bauliche Ablagen und Vorhaben mit Geschossflächen für den Einzelhandel unzulässig.

Geräuschkontingentierung
„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

$L_{EK, \text{tags}}: 65 \text{ dB(A)}$
 $L_{EK, \text{nachts}}: 40 \text{ dB(A)}$.

2. **Abweichende Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig.
3. **Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche § 9 Abs. 11 BauGB**
Im Plangebiet sind max. 3 Zufahrten in einer Breite von je 10,00 m von den angrenzenden Erschließungsstraßen zulässig.
4. **Oberflächenwasser § 9 Abs. Nr. 14 BauGB**
Das Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung muss flächenhaft und über den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten. Für eine gezielte Versickerung bedarf es einer Erlaubnis nach § 8 in Verbindung mit § 10 des Wasserhaushaltsgesetzes.
5. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
Die mit einem Pflanzgebot gekennzeichnete Fläche ist mit einer 3-reihigen freiwachsenden Hecke in einer Mindestbreite von 5m zu begrünen.
Die Hecken sind wie folgt herzustellen:
Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 - 80 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m. Mindestens alle 8m ist ein Baum I. Ordnung (Pflanzqualität: Heister. 2 x verpflanzt, 150-250cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 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 2 Jahre nach Baubeginn innerhalb der Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) durchzuführen.

Liste zu den Pflanzgeboten

Liste Nr. 1: Freiwachsende Hecken

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 und Sträucher

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Coryllus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Traubenholunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

Liste Nr. 2: Aufforstung

Bäume

<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Buche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche

Sträucher

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Coryllus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Traubenholunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

HINWEISE

1. Bodenschutz

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Nienburg zu benachrichtigen.

2. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein, Holzkonstruktionen im Moor, Tongefäßscherben, Holzansammlungen, Schlacke sowie auffällige Bodenfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des 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 als Untere Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

Bodenfunde bei Bau- und Erdarbeiten müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Mail: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser (Tel. 05021/967-443 oder Mail: bauen@kreis-ni.de) unverzüglich gemeldet werden.

3. Externe Kompensation § 9 Abs. 1a BauGB

Als Flächen für Kompensationsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger folgende Flurstücke zur Verfügung gestellt:

- Ausgleichsfläche 1: Gemarkung Linsburg, Flur 3, Flurstück 125/2
- Ausgleichsfläche 2: Gemarkung Linsburg, Flur 4, Flurstück 210/2
- Ausgleichsfläche 3: Gemarkung Linsburg, Flur 4, Flurstück 210/3

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans sind spätestens in der dem Baubeginn innerhalb der Eingriffsfläche folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) nachfolgend beschriebene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Landkreises Nienburg wird die Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen bzw. naturschutzfachlichen Gesichtspunkten orientierten Bewirtschaftung und Pflege sichergestellt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde Linsburg vertraglich geregelt.

Ausgleichsfläche 1 – 15.120 m²

Die Grünlandnutzung ist zu extensivieren. Es gelten die Bewirtschaftungsregeln für extensive Grünlandnutzung (siehe Anhang).

Darüber hinaus sind folgende Pflanzungen herzustellen

- 3-reihige Hecke (Mindestbreite 5m) entlang der nördlichen, südlichen und östlichen Flurstücksgrenzen wie folgt herzustellen:
Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 - 80 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m. Mindestens alle 8m ist ein Baum I. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 150-250cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 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.
- Entlang der westlichen Grenze entlang des Bohlsehler Grabens ist eine Kopfweidenreihe vorgesehen. Pflanzabstand von der Böschungsoberkante 5m, in der Reihe maximal 10m. Es sind selbst geworbene mindestens 3 m lange Weidenstecklinge zu verwenden, die im Frühjahr mindestens 1 m tief in den Untergrund einzugraben sind.

Ausgleichsfläche 2 und 3 – 32.944 m²

Als Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen, Teilbereiche der Flächen (ca. 60% der Gesamtfläche = 2 ha) sind aufzuforsten. Randbereiche und größere Lichtungen sind der Sukzession zu überlassen. Der Schutzstreifen der NATO-Produktenfernleitung liegt im Bereich der Sukzessionsflächen und ist dauerhaft von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

Der Aufbau der Aufforstung orientiert sich an folgendem Schema

- Krautsaum - Sukzessionsfläche auf einer Breite von mindestens 5 m.
- Waldrand - dreireihige Strauchpflanzung mit standortheimischen Sträuchern.
- Wald – Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen.

Für die Aufforstung (Wald und Waldrand) sind Pflanzen in der Pflanzqualität mindestens 50 – 80 cm zu verwenden, Folgender Reihenabstand ist zu beachten: 1,5 m Reihenabstand, Abstand in der Reihe 1 m. Pflanzenarten sind der Liste 2 zu entnehmen. Die Pflanzung ist haarwilsicher einzuzäunen. 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.

4. Städtebaulicher Vertrag §§ 11 u. 12 BauGB

Zur Umsetzung der externen Kompensation schließt der Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde.

Bewirtschaftungsauflagen (zu den Hinweisen Nr.3)

Zur Erhaltung bzw. Schaffung von Dauergrünland ist die Fläche unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu bewirtschaften bzw. im Sinne des Naturschutzes zu pflegen:

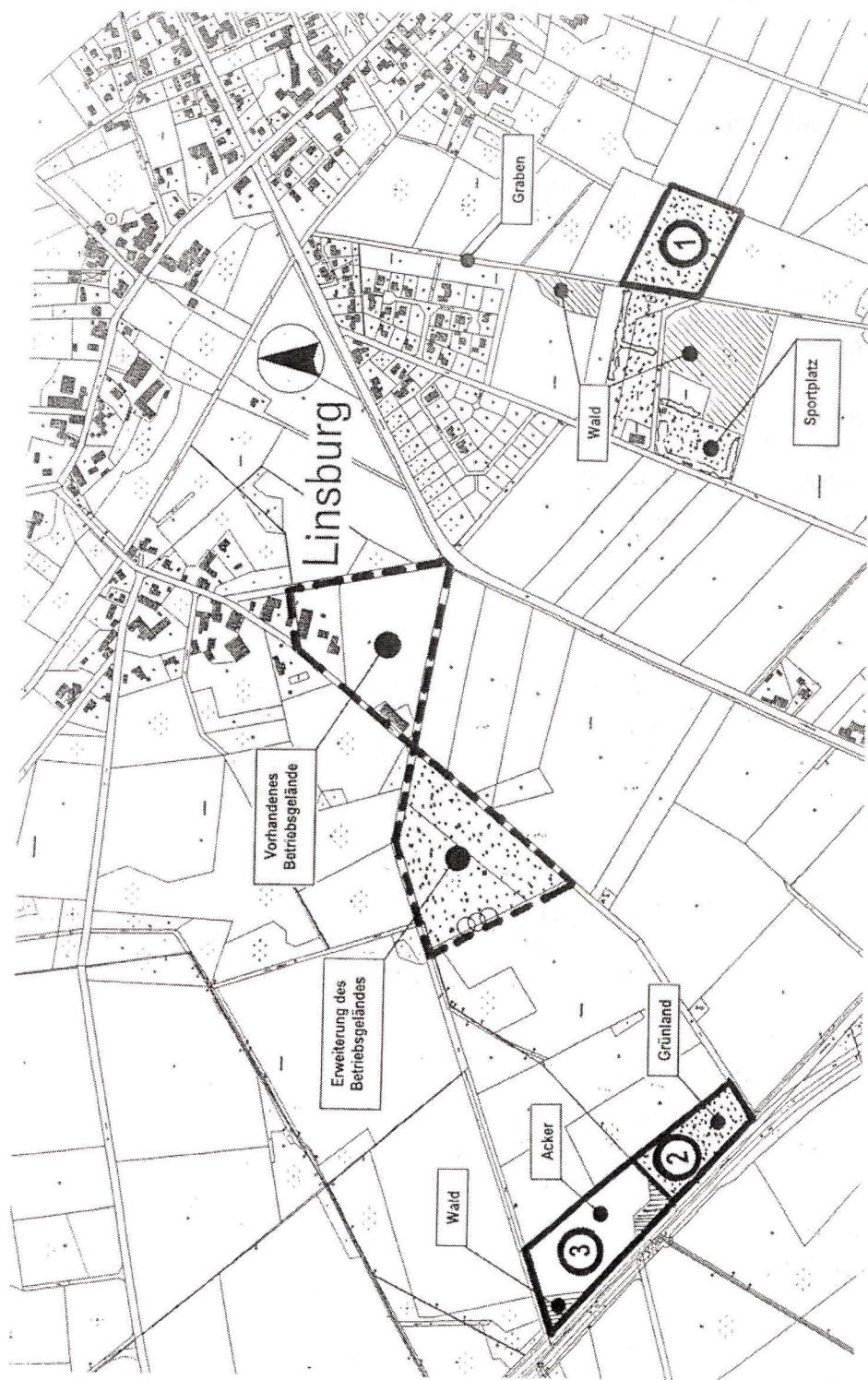
- a) kein Umbruch der Grünlandflächen (auch nicht zum Zwecke der Ackerzweckschennutzung oder Neueinsaat),
- b) keine Anlage zusätzlicher Entwässerungseinrichtungen (Dränage, Gräben o.ä.)
- c) keine Veränderungen der Bodenoberfläche (insbesondere Erhaltung von Mulden und Senken),
- d) keine Bewirtschaftung der Flächen vor dem 15.06.; kurzrasige Mahd der Fläche ab dem 15.06. in zwei bis drei Mähdurchgängen pro Jahr.
- e) Mäharbeiten sind von innen nach außen oder nur von einer Seite her durchzuführen. Entlang von Hecken und Gehölzbeständen ist ein zusammenhängender Streifen von mindestens 2,50 m Breite bis zum 01.08. stehenzulassen,
- f) die Flächen dürfen nach dem o.g. Mähzeitpunkt als Standweide (keine Portions- bzw. Umtriebsweiden) mit bis zu 3 Stück Rindvieh je ha genutzt werden. Die Weidefläche für 1 Rind muss mind. 0,33 ha betragen. Bei Nachbeweidung ist eine Stickstoffdüngung von max. 40 kg/ha und Jahr zulässig. Eine Einzäunung ist in einem Abstand von mind. 2,50 m Breite zu Hecken bzw. sonstigen Gehölzbeständen zu setzen,
- g) während der ersten drei Jahre ist die Verwendung jeglicher Düngung (organischer und mineralischer) untersagt. Sollte nach Ablauf dieser Frist bzw. schon vorher, eine Grünlanderhaltungsdüngung erforderlich werden, ist diese im Einvernehmen mit dem Landkreis Nienburg/Weser, Amt für Wasserwirtschaft und Naturschutz, nach Art und Umfang festzulegen; das Aufbringen von Gülle ist nicht statthaft,
- h) die Flächen dürfen nicht als Nachweis für den Flächenbedarf bei Massentierhaltung eingesetzt werden,
- i) Pflanzenschutzmittel aller Art dürfen nicht eingesetzt werden,
- j) die Flächen (auch Teilflächen) dürfen nicht unbewirtschaftet liegengelassen werden. Sie sind zum Winterhalbjahr kurzrasig zu hinterlassen. Anfallendes Mähgut darf grundsätzlich nicht auf der Fläche verbleiben. Ausnahmen sind nach Einzelabsprache möglich.
- k) zur Ansaat ist eine Saatgutmischung Landschaftsräsen mit Kräutern (z.B. RSM 7.1.2) zu verwenden.

Lage der externen Kompensationsflächen

Ausgleichsfläche 1: Gemarkung Linsburg, Flur 3, Flurstück 125/2

Ausgleichsfläche 2: Gemarkung Linsburg, Flur 4, Flurstück 210/2

Ausgleichsfläche 3: Gemarkung Linsburg, Flur 4, Flurstück 210/3



Nachrichtliche Übernahmen

1. Richtfunktrasse § 9 Abs. 6 BauGB

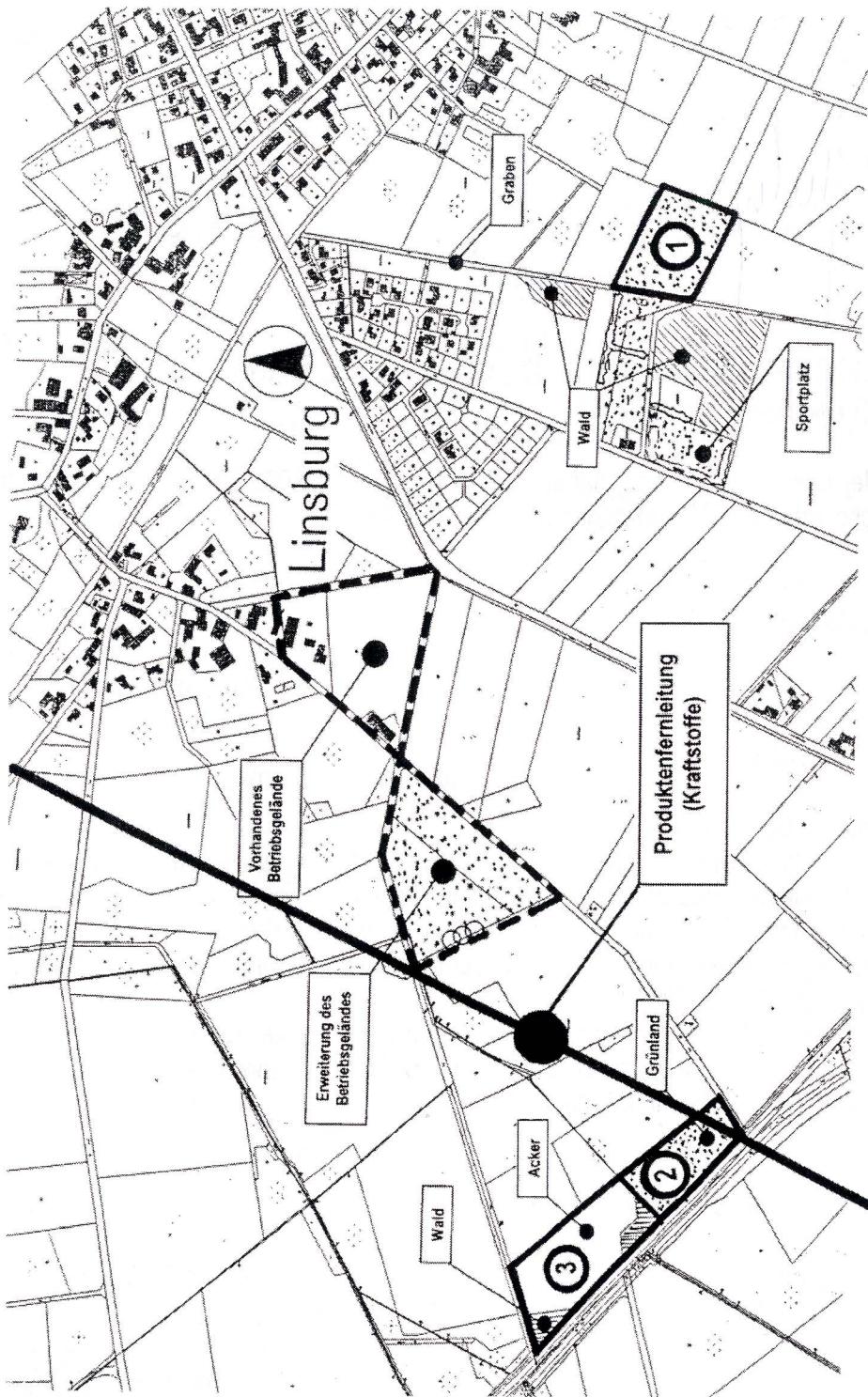
Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse. Die Breite des Schutzbereiches beträgt von der Achse jeweils 100,00 m bei einer Bauhöhenbeschränkung für den Planbereich von max. 60,00 m über NN.

2. Produktenfernleitung § 9 Abs. 6 BauGB

Im östlichen Randbereich wird die externe Ausgleichsfläche 2 von der NATO-Produktenfernleitung Bramsche-Hodenhagen gequert. Zu Wartungs- und Reparaturzwecken sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse ist die Fernleitung durch einen 10m breiten Schutzstreifen gesichert. Der Schutzstreifen ist unbedingt von Bäumen und Sträuchern und tief reichendem Wurzelwerk freizuhalten.

Als Ausgleichsmaßnahme ist hier vorgesehen, die Fläche in Teilbereichen aufzuforsten, Randbereiche und größere Lichtungen der Sukzession zu überlassen. Der Schutzstreifen der NATO-Produktenfernleitung liegt im Bereich der Sukzessionsflächen und ist dauerhaft von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

Übersichtskarte mit Kennzeichnung des groben Trassenverlaufes der Produktenfernleitung



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 den Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet West“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen und Übernahmen als Satzung beschlossen.

Steimbke, den 10.09.2011


Bürgermeister

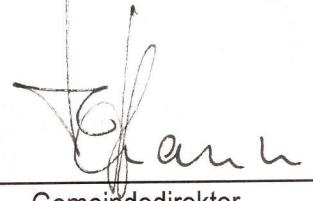



Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Linsburg hat in seiner Sitzung am 15.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet West" beschlossen.

Steimbke, den 10.09.2011


Gemeindedirektor

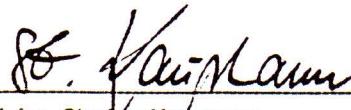
PLANUNTERLAGE

Gemarkung Linsburg, Flur 4

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: August 2009). 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).

Nienburg/Weser den 19.08.2009

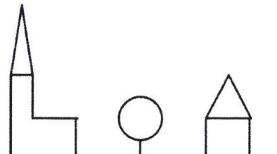

Dipl.-Ing. Stephan Kaupmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



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



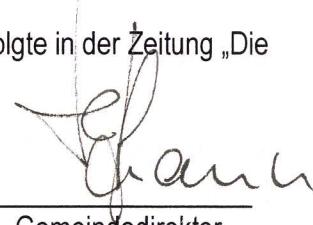
Marklohe, den 01.10.2010

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom 14.09.2009 bis 14.10.2009 im Rathaus der Samtgemeinde Steimbke, Kirchstr. 4, 31634 Steimbke statt.

Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeitung „Die Harke“ am 09.09.2009

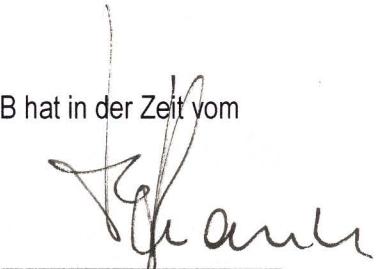
Steimbke, den 10.09.2011


Gemeindedirektor

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 10.09.2009 bis 14.10.2009 stattgefunden.

Steimbke, den 10.09.2011


Gemeindedirektor

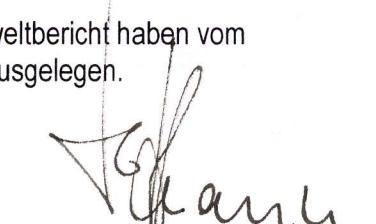
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Rat der Gemeinde Linsburg hat am 15.05.2007 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 24.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht haben vom 08.10.2010 bis 09.11.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

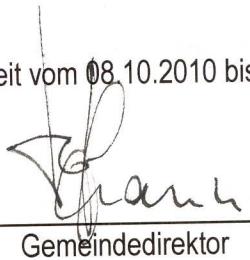
Steimbke, den 10.09.2011


Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 08.10.2010 bis 09.11.2010 stattgefunden.

Steimbke, den 10.09.2011

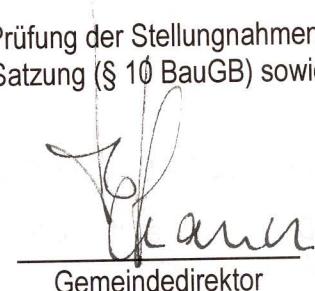


Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Linsburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Steimbke, den 10.09.2011



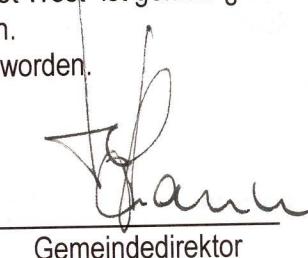
Gemeindedirektor

IN-KRAFT-TREten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet West“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 10.09.2011 rechtsverbindlich geworden.

Steimbke, den 10.09.2011



Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr 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 einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Steimbke, den.....

Gemeindedirektor