



## GEMEINDE LINSBURG

SAMTGEMEINDE STEIMBKE

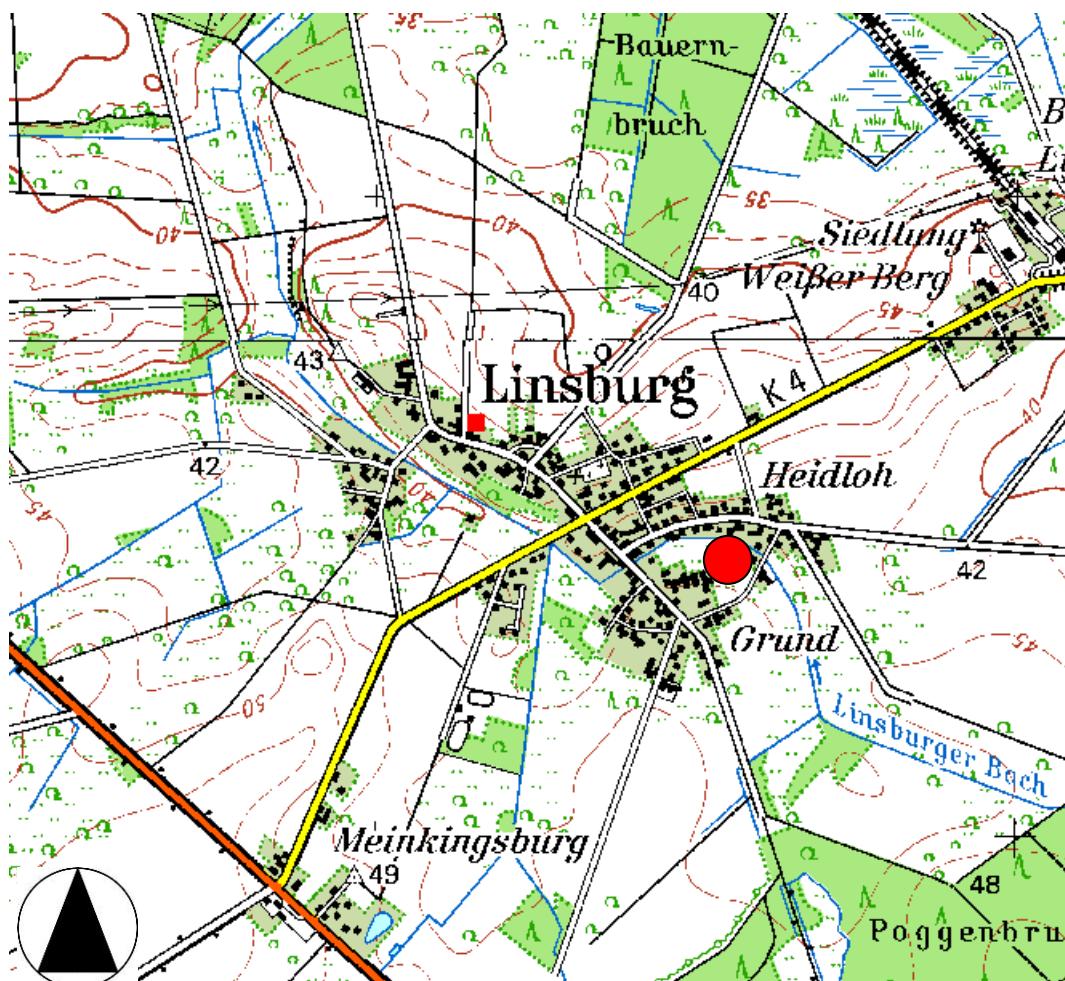
LANDKREIS NIENBURG / WESER

---

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

---

Nr. 10  
„Babenkamp“  
— Verfahren gemäß §§ 13 a und 13 b BauGB —



# ABSCHRIFT

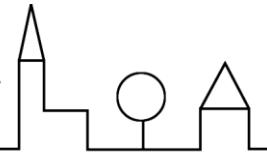
## Impressum

**Stand :** April 2019

**Bearbeitung:**

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung

wechselweg 5 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de



rolf unger  
dipl. – ing.  
architekt

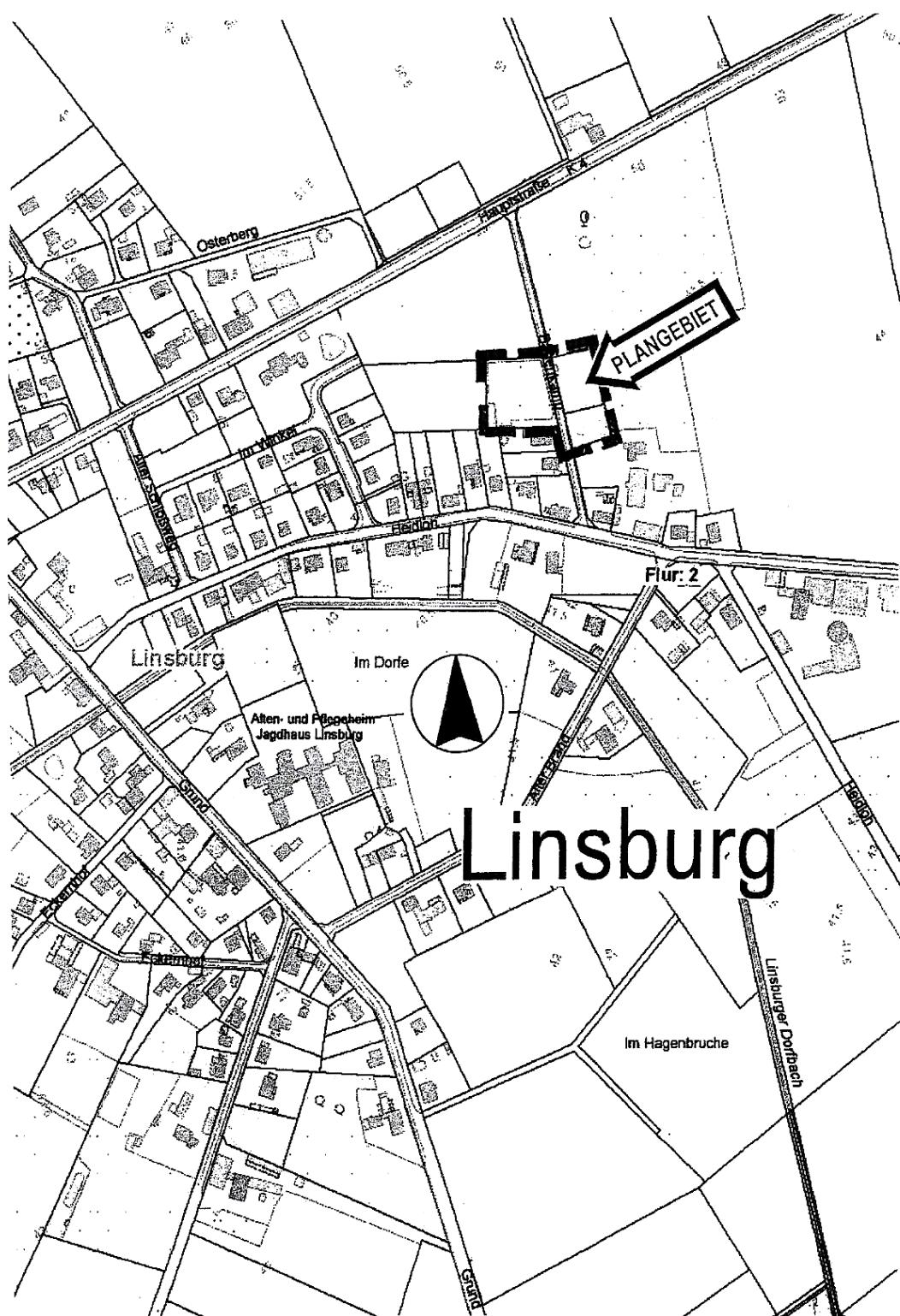
**Die Durchführung erfolgte in enger  
Zusammenarbeit mit der Samtge-  
meindeverwaltung Steimbke**

## RECHTSGRUNDLAGEN

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

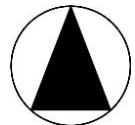
in der jeweils gültigen Fassung

## ÜBERSICHTSKARTE



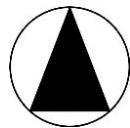
## PLANUNTERLAGE

## (Verkleinerung)



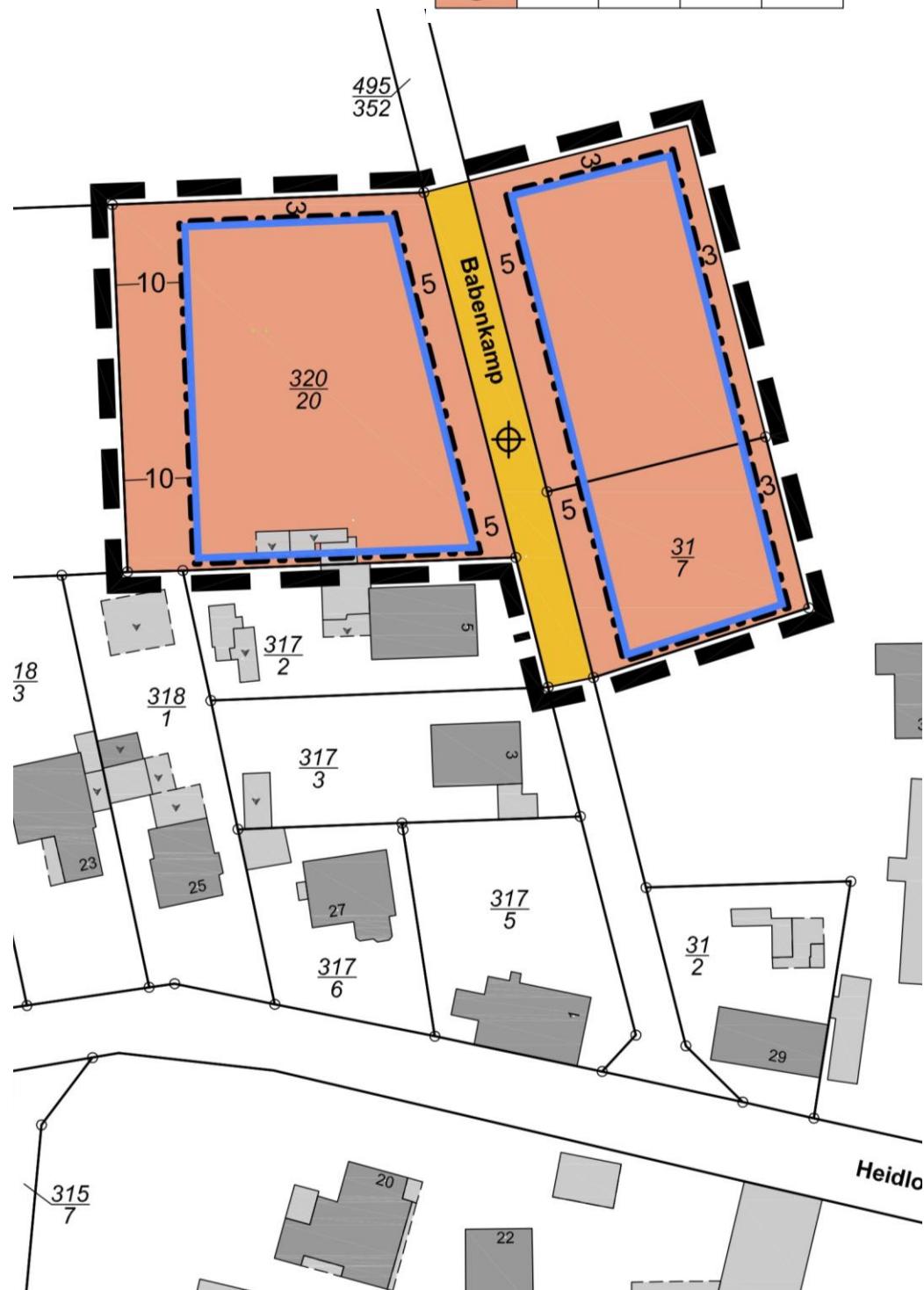
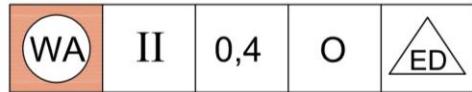
## PLANZEICHNUNG

M.: 1 : 1.000



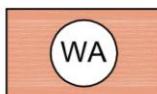
### Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen der Satzung gilt  
die BauNVO in der Fassung der Bekannt-  
machung vom 21.11.2017 BGBl. I S.3786),



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

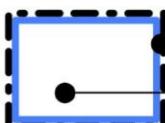
### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o

offene Bauweise



nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

### VERKEHRSFLÄCHEN

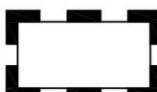


Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Straßenverkehrsfläche

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans



Höhenbezugspunkt für die max. Gebäudehöhe

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 u. 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs.6 BauNVO i.V.m. mit § 4 BauNVO unzulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetrieb
5. Tankstellen

## 2. 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 anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken sowie im Straßenseitenraum über Rigolen in der Privatstraße vollständig zu versickern. Die Versickerung von Fahrwegen oder Hofflächen hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Die Versickerungsflächen und –mulden sind zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

## 3. Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft")

### 3.1 Artenschutzrechtliche Bestimmungen auf der Umsetzungsebene

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Satzung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

### 3.2 Baufeldherrichtung

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen von § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen / in den betroffenen Gehölzen / Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde Linsburg ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

### **3.3 Sichtkontrolle vor Beginn der Arbeiten**

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rödung von Gehölzen und / oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rödungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuziehen. Ggf. werden vorgezogenen Ausgleichs-, Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

### **3.4 Außenbeleuchtung (Insektenenschutz)**

Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

## **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**

Die untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722 / 9566-15 oder Email: [archaeologie@schaumburger-landschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburger-landschaft.de)) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wen nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweiligen aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Linsburg in seiner Sitzung am 09.04.2019 den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Begründung beschlossen.

Steimbke, den 18.04.2019

gez. Leseberg

Bürgermeister

Siegel

gez. Deede

Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Linsburg hat in seiner Sitzung am 05.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Babenkamp“ beschlossen.

Steimbke, den 18.04.2019

gez. Deede

Gemeindedirektor

### PLANUNTERLAGE:

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde Linsburg - Gemarkung Linsburg – Flur 2  
Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach  
(Stand vom 07.02.2018).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerwG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5)

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.

Nienburg, den 09.05.2019

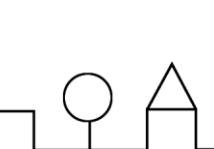
gez. Kaupman

ÖbVI Stephan Kaupmann, Nienburg

## PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung

wechselweg 5 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de



rolf unger  
dipl. – ing.  
architekt



Marklohe, den 04.02.2019

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Rat der Gemeinde Linsburg hat am 05.07.2018 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 07.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 18.02.2019 bis einschließlich 22.03.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steimbke, den 18.04.2019

gez. Deede  
Gemeindedirektor

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 18.02.2019 bis 22.03.2019 stattgefunden.

Steimbke, den 18.04.2019

gez. Deede  
Gemeindedirektor

## **SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Gemeinde Linsburg hat den Bebauungsplan nach Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.04.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Steimbke, den 18.04.2019

gez. Deede  
Gemeindedirektor

## **IN-KRAFT-TREten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr.10 „Babenkamp“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 18.04.2019 rechtsverbindlich geworden.

Steimbke, den 18.04.2019

gez. Deede  
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