

Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Steimbke den Bebauungsplan Nr. 7 "Am Nordbruche" - 1. vereinfachte Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Steimbke, den 05.07.2018
L.S. **gez. Hallmann**
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Steimbke hat in seiner Sitzung am 10.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 "Am Nordbruche" - 1. vereinfachte Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Steimbke, den 05.07.2018
L.S. **gez. Hallmann**
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesentwicklung Niedersachsen
Regelverfahren 3.0/2017

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.
Die Verwertung für nichtelgene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Angaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
 - die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen...
- (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.09.2017).
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.

Barnstorf, den 02.07.2018
L.S. **gez. Ostendorf**
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Lambers & Ostendorf, Barnstorf)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 "Am Nordbruche" - 1. vereinfachte Änderung wurde ausgearbeitet von der
Sweco GmbH, Bremen.

Bremen, den 26.06.2018
L.S. **gez. I.A. Dominik Odioschinski**
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Steimbke hat in seiner Sitzung am 10.10.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 "Am Nordbruche" - 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.12.2017 bis 23.01.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Steimbke, den 05.07.2018
L.S. **gez. Hallmann**
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Steimbke hat den Bebauungsplans Nr. 7 "Am Nordbruche" - 1. vereinfachte Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.03.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Steimbke, den 05.07.2018
L.S. **gez. Hallmann**
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplans Nr. 7 "Am Nordbruche" - 1. vereinfachte Änderung ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB nicht genehmigungspflichtig. Der Bebauungsplans Nr. 7 "Am Nordbruche" - 1. Änderung ist am 22.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplans Nr. 7 "Am Nordbruche" - 1. vereinfachte Änderung ist damit am 22.06.2018 rechtsverbindlich geworden.

Steimbke, 05.07.2018
L.S. **gez. Hallmann**
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 7 "Am Nordbruche" - 1. vereinfachte Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

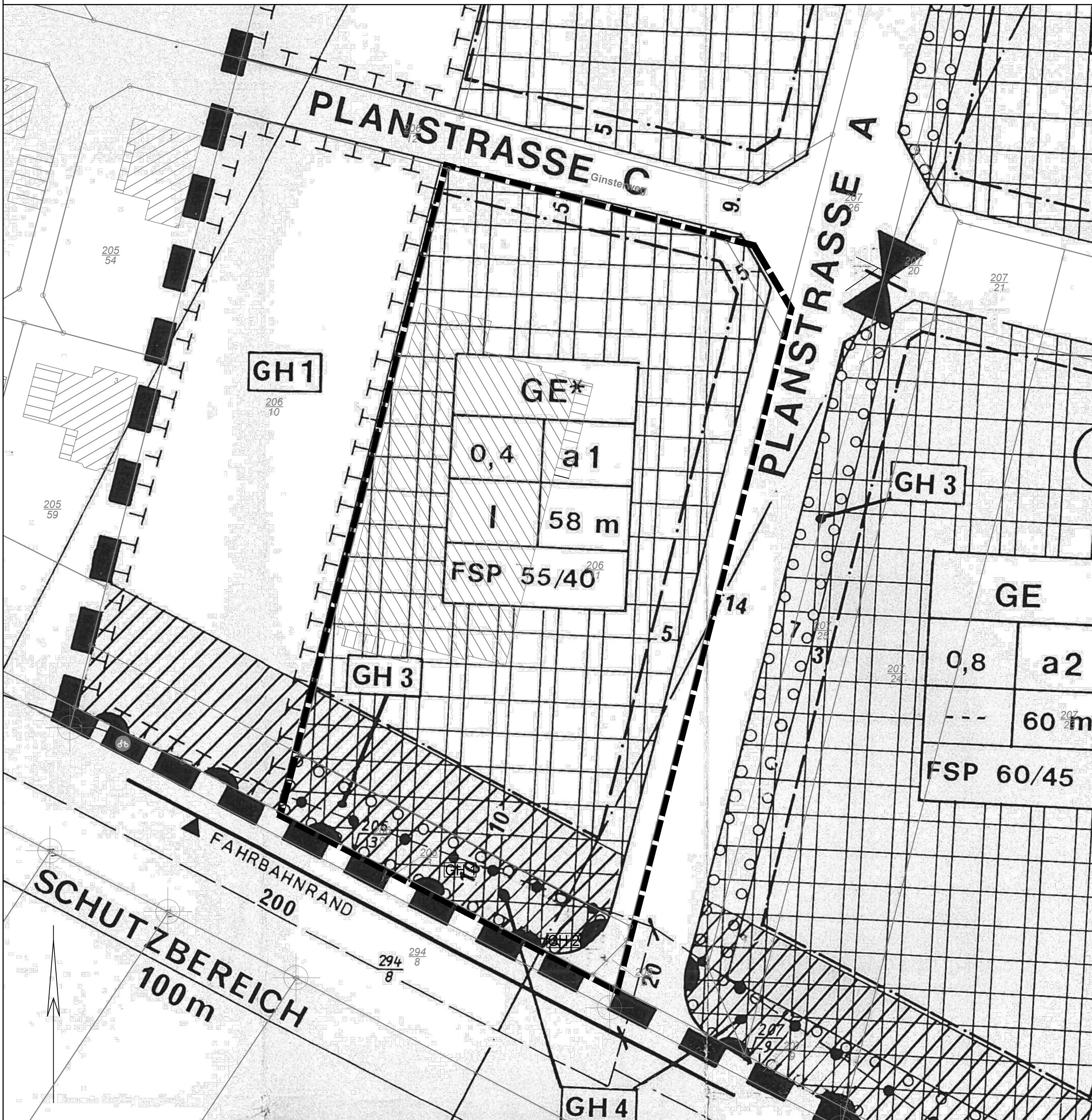
Steimbke, den
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 7 "Am Nordbruche" - 1. vereinfachte Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Steimbke, den
Gemeindedirektor

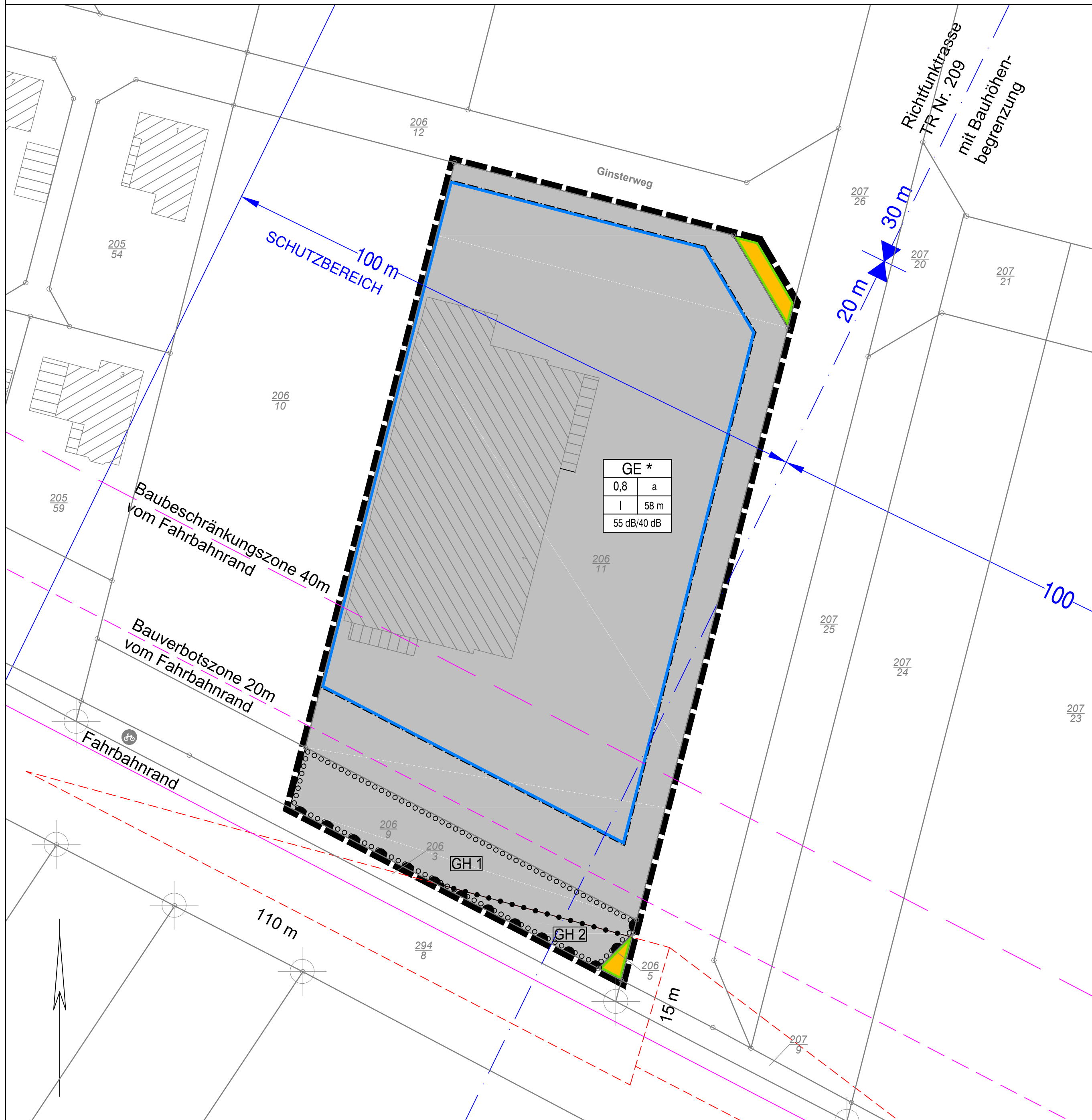
Bebauungsplan Nr. 7 "Am Nordbruche"



Textliche Festsetzungen

- Art der Baulichen Nutzung**
1.1 **Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE*)**
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE*) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.
- Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE*)**
Die im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE*) nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 **Maximale Gebäudehöhe**
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE*) eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 58,00 m über NN festgesetzt.
Die nach § 16 Abs. 2 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für einzelne technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamme o. ä. überschritten werden.
- Bauweise**
3.1 **Abweichende Bauweise**
Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE*) wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäudelängen bis zu max. 90,00 m zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen**
6.1 **Gehölzpflanzungen innerhalb von Anpflanzflächen**
Auf den mit GH 1 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Flächen sind mindestens zu 75% mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind als Baum-Sträucherzonen anzulegen. Die gehölzfreien Flächen sind als Brachen zu entwickeln bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Stracharten:
Hase, Faulbaum, Feldahorn, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Holunder, Hundrose, Salweide, Wildapfel, Wildbirne.
Pflanzqualität:
Pflanzdichte: einmal verpflanzt, 60 bis 100 cm gruppenweise mit 5 bis 12 Exemplaren der o.g. Arten. Innerhalb der Gruppen 1 Pflanze je qm.
Baumarten:
Eiche, Hainbuche, Eberesche, Birke, Vogelkirsche.
Pflanzqualität:
Hochstämme Stammumfang mindestens 8 bis 10 cm, Heister zweimal verpflanzt, 125 bis 150 cm
Pflanzdichte: gruppenweise mit 2 bis 5 Exemplaren einer Art, innerhalb der Gruppen eine Pflanze pro 1,5 m², mindestens eine Gruppe (2 - 5 Exemplare einer Art) pro 50 m² Gehölzfläche bzw. Fläche zur Anpflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
- Gehölzpflanzungen auf den Grundstücksflächen**
Auf mind. 15 % der Grundstücksflächen sind arten- und strukturreiche Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) festgesetzten Flächen können darauf angerechnet werden.
Stracharten:
Hase, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Traubenholunder, Hundrose, Salweide, Öhrchenweide, Grauweide.
Baumarten:
Eiche, Hainbuche, Winterlinde, Buche, Eberesche, Birke, Feldahorn.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
- Maßnahmen zur Versicherung von Niederschlagswasser**
5.1 **Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Gewerbegrundstücken**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Regenwassers auf den privaten Gewerbegrundstücken durch bauliche oder technische Maßnahmen vorgeschrieben. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschriften des § 8 NWVO zur Versauerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleiben unberührt.
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb öffentlicher Verkehrsfläche**
Das von den öffentlichen Verkehrsflächen abfließende Oberflächenwasser ist in begründete Versickerungsmulden zu entwässern, die straßenbegleitend innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen sind.

Bebauungsplan Nr. 7 "Am Nordbruche" - 1. vereinfachte Änderung



Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schladen sowie Holzkleinsammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) auch in geringen Mengen meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 0572/29566-15 oder Email: Berthold@Schaumburg-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, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.
- Zulässigkeiten in den Sichtdreiecken
Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante beider Straßen nicht behindert werden.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), insbesondere die folgenden, in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften, können im Rathaus der Gemeinde Steimbke, Baumt, Kirchstraße 6 während der Dienstzeiten eingesehen werden:
- VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“

- Durch den erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft entsteht trotz der unter den textlichen Festsetzungen Nr. 6 festgesetzten gründerischen Maßnahmen ein Kompensationsrestwert für Maßnahmen auf externen Flächen von 1.794 Werteeinheiten WE. Dieses Kompensationsdefizit ist mittels zweckgebundener Ersatzzahlung gemäß § 15 Abs. 6 BNatSchG i.V.m. § 8 NAGBNatSchG auszugleichen. Die Regelung erfolgt über eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen dem jeweiligen Vorhabenträger und der Gemeinde. Die Ersatzzahlungen sind mit Beginn der auf den Grundstücken zugelassenen Bauvorhaben vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nienburg auf das Ökokoonto der Samtgemeinde Steimbke zu zahlen.

- Die Herrichtung des Baufeldes (Rodung bzw. Fällung von Gehölzen, Abriss von Gebäuden, Bodenarbeiten etc.) ist ausschließlich im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Das Weiteren ist vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs- und/oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätte, wiederkehrende Nest- oder Überwinterungshabitate dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten oder Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen, die Untere Naturschutzbehörde hinzuziehen und das weitere Vorgehen abzustimmen. ggf. können auch CEF- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich werden

Nachrichtliche Angabe

Die nachrichtliche Angabe betrifft:

Die Anbauverbote und Anbaubeschränkungen nach § 9 FStrG

- 20 m Baubeschränkungszone gem. § 9 (1) FStrG
Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) Bau NVO.

- 40 m Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG
Bei Errichtung oder wesentlichen Änderungen von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m-Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbausträgers der Bundesstraße 214 erforderlich.

- Die Richtfunkverbindung TR Nr. 209 der Deutschen Telekom
Die Breite des Richtfunkbereiches beträgt je 100 m zu beiden Seiten der Trasse. Im Bereich der Trasse ist die Höhe baulicher Anlagen auf 20 m über Geländeoberkante (GOK) begrenzt.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzungsverordnung (PlanzV)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Bauordnung (NBauO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

eingeschränktes Gewerbegebiete (GE*)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

GE *	Art der baulichen Nutzung
0,8 a	Grundflächenzahl (GRZ) a = abweichende Bauweise
l 58 m	Zahl der Vollgeschosse max. Gebäudehöhe in Metern über NN
55 dB 40 dB	Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) pro m² Wert links tagsüber / Wert rechts nachts

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, 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, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Hinweise

z.B. Kennzeichnung der Pflanzfläche

Sichtdreieck

Nachrichtlich

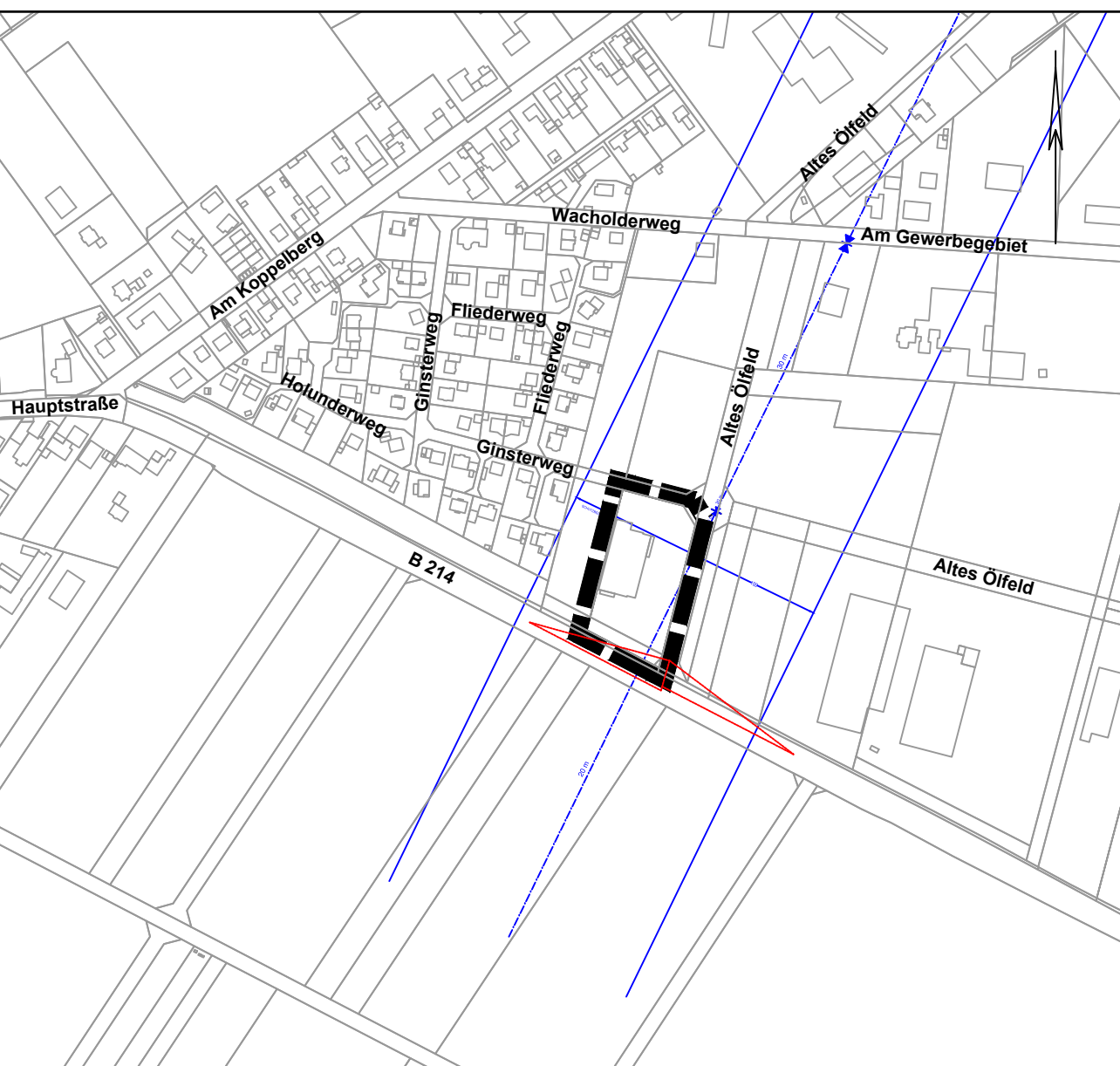
Bauverbotszone 20m vom Fahrbahnrand gem. § 9 Abs. 1 FStrG

Baubeschränkungszone 40m vom Fahrbahnrand gem. § 9 Abs. 2 FStrG

Richtfunkverbindung TR Nr. 209 der Deutschen Telekom mit 100m Schutzbereich

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 5.000



Auftraggeber:

Gemeinde Steimbke

Bauvorhaben:

Samtgemeinde Steimbke
Landkreis Nienburg / Weser

BEBAUUNGSPLAN NR. 7
"Am Nordbruche" -
1. vereinfachte Änderung

Datum: 20.02.2018

Maßstab: 1 : 500

Interner Vermerk:

Planstand:

ABSCHRIFT

Planverfasser:	Projektleitung: D. Odioschinski	Bearb.: W. Böschken	CAD-Bearb.: W. Böschken	geprüft: 0310-17-039	Projekt-Nr.: 0310-17-039	Projekt-Datei: 0310-17-039
						Projekt-Datei: 0310-17-039
						Projekt-Datei: 0310-17-039

SWECO

Freie- und Naturwissenschaften

Freie- und Naturwissenschaften

Freie- und Naturwissenschaften

Freie- und Naturwissenschaften