

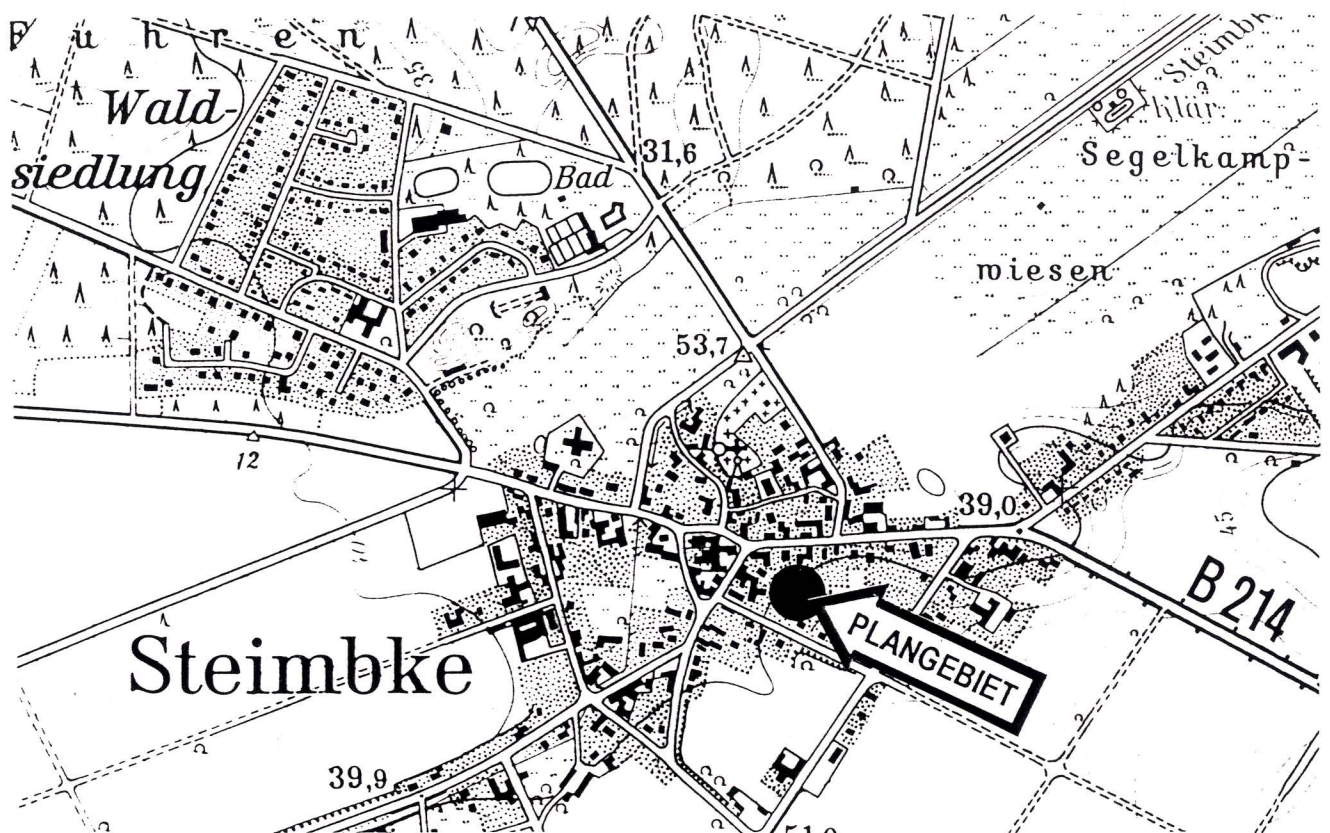
GEMEINDE STEIMBKE

# BEBAUUNGSPLAN

NR. 10

"IM DORFE"

- MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG -



# URSCHRIFT

# Impressum

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Steimbke  
Kirchstr. 4  
31634 Steimbke**

**Stand : September 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

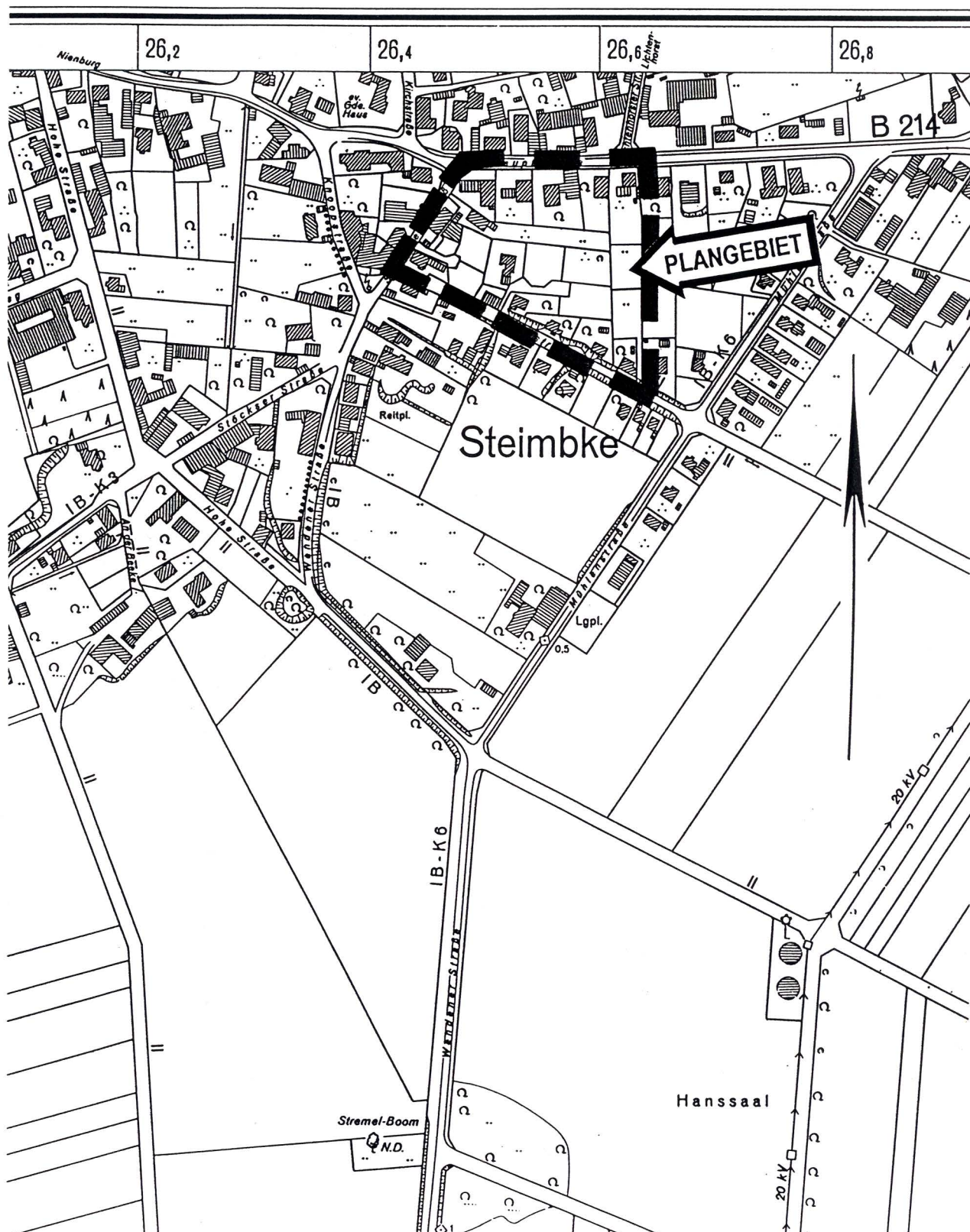
- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997  
(BGBl. I. S. 2141)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990  
(BGBl. I. S. 132)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990  
(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



# LIEGENSCHAFTSKARTE

(VERKLEINERUNG)







**GEMEINDE  
STEIMBKE**

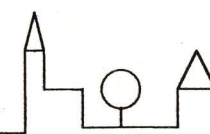
**BEBAUUNGSPLAN  
NR. 10  
"IM DORFE"  
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT  
ÜBER GESTALTUNG**

## PLANZEICHNUNG

**MASSSTAB : 1 : 1000**  
( IM ORIGINAL )

**STAND : September 2001**

**planungsbüro**



**rolf unger**  
dipl.-ing./architekt  
31608 marklohe  
fax 05021/910002

Diagram of a 50m race track with 5 lanes. Lane 1 is 10m wide, Lane 2 is 10m wide, Lane 3 is 10m wide, Lane 4 is 10m wide, and Lane 5 is 10m wide. The total length is 50m.

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

**MD**

Dorfgebiet

**MDe**eingeschränktes Dorfgebiet  
siehe textl. Festsetzung Nr. 1

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**0,4**

Grundflächenzahl (GRZ)

**0,4**

Geschossflächenzahl (GFZ)

**I**

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

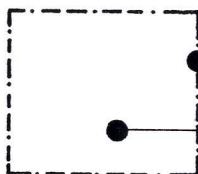
## BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN

**o**

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

## VERKEHRSFLÄCHEN

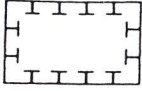


Straßenverkehrsflächen (privat)



Straßenbegrenzungslinien

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



Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
der Landschaft

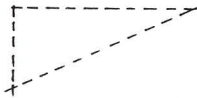
**SONSTIGE PLANZEICHEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



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



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 **Eingeschränktes Dorfgebiet** § 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO

Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) sind gemäß § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sowie Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse unzulässig.

## 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 Dorfgebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken vollständig 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.

## 3 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein 700 m<sup>2</sup> großes freiwachsendes, naturnahes Gehölz aus standortheimischen Laubholzarten der folgenden Listen mit Wildkrautsäumen zu pflanzen. Das Gehölz ist dabei aus Sträuchern und kleinen Bäumen im Verhältnis 10 : 1 aufzubauen.

Standortheimische Straucharten: Hasel (*Corylus avellana*), Salweide (*Salix caprea*), Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Weißdorn (*Crataegus laevigata / monogyna*) und Schlehe (*Prunus spinosa*).

Die Straucharten sind truppweise mit 3-5 Exemplaren einer Art im Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen.

Pflanzenqualität: mind. verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100 cm hoch.

Standortheimische kleinere Laubbäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*) und Feldahorn (*Acer campestre*).

Die kleineren Baumarten sind einzeln oder in Gruppen bis zu 3 Exemplaren einer Art im Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen.

Pflanzenqualität: mindestens 2 x verpflanzte Sträucher bzw. Heister, mind. 100/200 cm hoch.

Desweiteren sind mindestens 7 Überhälterbäume folgender Liste jeweils in 4 m<sup>2</sup> Pflanzfläche innerhalb des Gehölzes zu pflanzen: Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Feldulme (*Ulmus carpinifolia*).

Pflanzenqualität: mindestens 2 x v. Hochstämme, Stammumfang mind. 8 – 10 cm.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Randbereiche der Gehölzpflanzung sind zu Wildkrautsäumen oder Wiesen, die höchstens 2 x pro Jahr gemäht werden dürfen, zu entwickeln.

Das Gehölz ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Diese Fläche ist den beiden Grundstücken Flurstück 116/7 und 116/8 zugeordnet.

**4 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen**

§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

- 4.1** Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind pro angefangene 1000 m<sup>2</sup> Baugrundstück ein hochstämmiger, großkroniger einheimischer Laubbaum der folgenden Liste mindestens in den angegebenen Größen zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Großkronige einheimische Laubbäume: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Walnuss (*Juglans regia*), Bergulme (*Ulmus glabra*) und Feldulme (*Ulmus carpinifolia*).

Pflanzgrößen: mindestens 2 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mindestens 10-12 cm.

- 4.2** Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm gemessen in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.



# HINWEISE

## 1. Externe Kompensation § 9 Abs.1a BauGB

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund dieses Bebauungsplans sind spätestens in der dem Baubeginn innerhalb der Eingriffsfläche folgenden Vegetationsperiode 0,62 ha mesophiles Intensivgrünland auf Niedermoor am Nordostrand innerhalb des Flurstücks 190 / 1 der Flur 3 Gemarkung Steimbke im Bereich Wiehbuschwiesen dauerhaft extensiv nach folgenden Bewirtschaftungsauflagen zum Wiesenvogelschutz zu bewirtschaften:

Die Ausgleichsfläche ist ausschließlich als Mähwiese zu nutzen und unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu bewirtschaften bzw. im Sinne des Naturschutzes zu pflegen:

- a Kein Umbruch der Grünlandflächen (auch nicht zum Zwecke der Ackerzwecknutzung oder Neueinsaat),
- b keine Anlage zusätzlicher Entwässerungseinrichtungen (Dränage, Gräben o.ä.),
- c keine Veränderung der Bodenoberfläche (insbesondere Erhaltung von Mulden und Senken),
- d keine Walz-, Schlepp-, Lockerungs- und Mäharbeiten in der Zeit vom 15.03. bis zum 20.06. eines jeden Jahres (Brutzeitraum der Wiesenvögel),
- e Mäharbeiten sind von innen nach außen oder nur von einer Seite her durchzuführen; eine Nachmahd im Herbst ist möglich.
- f das Aufbringen von Mineraldünger, Gülle, Jauche, Geflügelmist und Klärschlamm ist grundsätzlich nicht gestattet. Die Flächen dürfen nicht als Nachweis für den Flächenbedarf bei Massentierhaltung eingesetzt werden,
- g chemische Mittel aller Art dürfen nicht eingesetzt werden,
- i die Flächen (auch Teilflächen) dürfen nicht unbewirtschaftet liegengelassen werden. Sie sind zum Winterhalbjahr möglichst kurzrasig zu hinterlassen, anfallendes Mähgut darf nicht auf der Fläche verbleiben. Es ist mindestens eine Mahd im Jahr durchzuführen.

Die Umsetzung der externen Kompensation ist durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

## 2 Bodendenkmale § 13 NDSchG

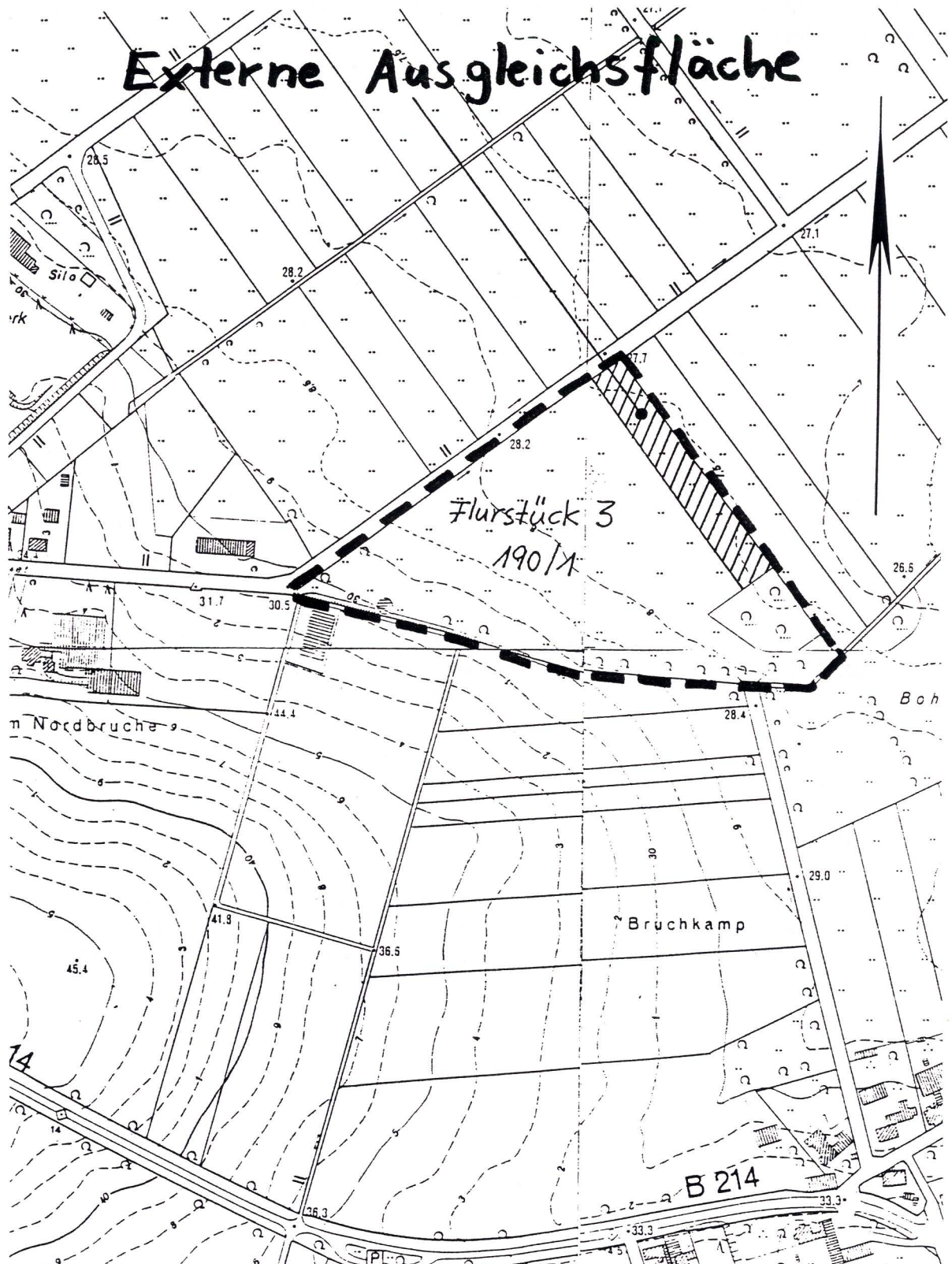
Im Plangebiet ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind hierbei zu beachten.

## LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE

Gemarkung Steimbke

Flur 3 Flurstück 190/1

Kompensationsflächengröße 0,62 ha





# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

## 1. 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.

## GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (§§ 56,97 und 98 NBauO)

### 1. GESTALTUNGSBEREICH

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "IM DORFE"

### 2. BESONDERE ANFORDERUNGEN

- a) Im Geltungsbereich der Satzung sind Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von weniger als 30° unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten und Flächen mit Sonnenkollektoren.
- b) Folgende Baumaterialien und Farbtöne sind im Planbereich zulässig:  
Dachziegel von Hauptgebäuden: Dachziegel, -pfannen in den Farben rot (Ral-Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016) bis rotbraun (Ral-Nr. 3003, 3009, 3011, 8004, 8012, 8015).  
Ausgenommen hiervon sind mit Pflanzen begrünte Dächer und Flächen mit Sonnenkollektoren.
- c) Die Außenwandflächen der Hauptgebäude müssen aus rotem (Ral-Nr. 2001, 2002, 3002, 3013, 3016) bis rotbraunem (Ral-Nr. 3003, 3009, 3011, 8004, 8012, 8015) Sichtmauerwerk bestehen; hierbei sind die gesamten Farbwerte auf mindestens 75% ihrer Flächen einzuhalten.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

(mit örtlicher Bauvorschrift)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der **Gemeinde Steimbke** diesen Bebauungsplan Nr. **10**, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Steimbke, den 01. März 02

*J. Andermann*  
Bürgermeister



*[Signature]*  
Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Steimbke** hat in seiner Sitzung am **22.06.2000** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. **10** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am **22.10.2000** ortsüblich bekanntgemacht.

Steimbke, den 01. März 02



*[Signature]*  
Gemeindedirektor

### PLANUNTERLAGE

Liegenschaftskarte

Gemarkung **Steimbke** Flur 4

Az.: L - 4 - 613/2000

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 30.08.2000) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Vermessungs- und Katasterbehörde

Nienburg/Weser

- Katasteramt -

### PLANVERFASSER

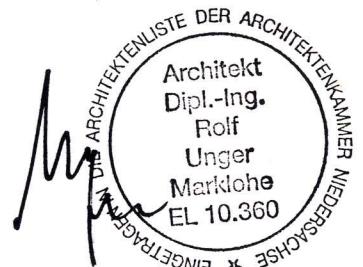
Bearbeitung

planungsbüro



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

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



07.09.2001



**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Steimbke** hat in seiner Sitzung am **18.10.2000** 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 **03.09.2001** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **12.09.2001 bis 15.10.2001** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steimbke, den **01. März 02**



  
Gemeindedirektor

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG**

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Steimbke** 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 .....

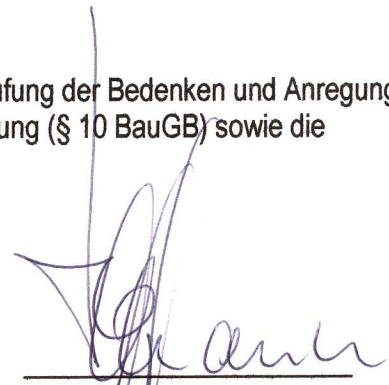
\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der **Gemeinde Steimbke** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **25.10.2001** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Steimbke, den **01. März 02**

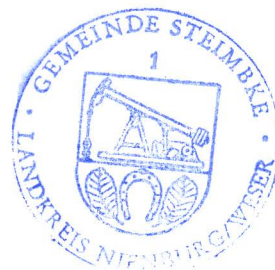


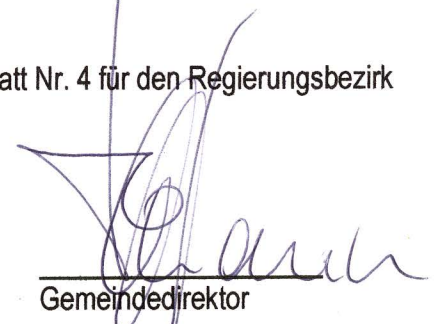
  
Gemeindedirektor

**INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 13.02.2002 im Amtsblatt Nr. 4 für den Regierungsbezirk Hannover bekanntgemacht und damit rechtsverbindlich geworden.

Steimbke, den **01. März 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