

## Verfahrensvermerke

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeverordnung - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Steimbke den Bebauungsplan Nr. 15 "Lichtenhorster Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenehenden textlichen Festsetzungen - einschließlich der örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Steimbke, 30.10.2005  
L.S. Gemeindevorstand  
Gemeindevorstand  
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Steimbke hat in seiner Sitzung am 30.11.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Lichtenhorster Straße" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Steimbke, 30.10.2005  
L.S. Gemeindevorstand  
Gemeindevorstand  
Bürgermeister

### Planungsgrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Stand vom: Februar 2004  
Landkreis: Nienburg, Gemeinde Steimbke  
Gemarkung: Steimbke, Flur 4  
Maßstab: 1:1.000

### Verfertigung:

Die Verwendung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NvrmG) vom 12. Dez. 2002 (Nds. GVBl 2003 S. 5).

### Geometrie:

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die Planunterlage wurde gefertigt von:  
Örtlich bestellter Vermessungsbüro

### Vermessungsbüro

Spindler & Kaufmann  
Georgstraße 26  
31582 Nienburg / Weser

### Unterschrift

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die örtliche Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH  
Geschäftsstelle Verden  
Lindhooper Straße 59  
27293 Verden

Verden, 31.10.2005

(Planverfasser)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Steimbke hat in seiner Sitzung am 30.11.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08.04.2005 bis 09.05.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Steimbke, 30.10.2005  
L.S. Gemeindevorstand  
Gemeindevorstand  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Steimbke hat in seiner Sitzung am 30.11.2004 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.11.2004 bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift haben vom 30.11.2004 bis 30.11.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Steimbke, 30.10.2005  
L.S. Gemeindevorstand  
Gemeindevorstand  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Steimbke hat den Bebauungsplan, einschl. der örtlichen Bauvorschriften, nach Abwägung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.06.2005 bzw. 14.09.2005 als Satzung gemäß § 16 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Steimbke, 30.10.2005  
L.S. Gemeindevorstand  
Gemeindevorstand  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan tritt damit rechtsverbindlich.

Steimbke, 30.10.2005  
L.S. Gemeindevorstand  
Gemeindevorstand  
Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Steimbke, 30.10.2005  
L.S. Gemeindevorstand  
Gemeindevorstand  
Bürgermeister

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Steimbke, 30.10.2005  
L.S. Gemeindevorstand  
Gemeindevorstand  
Bürgermeister

## Textliche Festsetzungen (TF)

### Art der baulichen Nutzung

- Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 sind i. S. von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierzu zählen: Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5).

- Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Traufhöhe (TH) maximal 4,50 m und die Firsthöhe (FH) maximal 9,0 m betragen. Als untere Bezugsebene gilt der das Grundstück erschließende, fertig ausgebaut, mittig vor dem Grundstück liegende Rand der Verkehrsfläche. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als Traufpunkt zur Ermittlung der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Außenfläche der Dachhaut.  
Die maximale Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine oder Antennen.  
Die maximale Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Dachgauben und andere Bauteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwälder, Querriegel, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere, als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen.

### Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

- Es gilt die abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauGB. Es sind Baukörperlängen- und -breiten bis höchstens 25,0 m zulässig. In die Baukörperlängen- und -breiten sind sowohl die Hauptbaukörper, als auch an die Hauptbaukörper angebaute Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, mit einzuberechnen. Von den Hauptbaukörpern abgesetzte Nebenanlagen sind nicht mitzurechnen. Die Abstandsvorschriften der NBauO sind einzuhalten.

- Garagen gemäß § 12 BauNVO, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Diese Festsetzung gilt nicht für die Bereiche zwischen der Baugrenze und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg.

### Verkehrsflächen / Erschließung

- Pro Baugrundstück ist eine Zufahrts-/Zugangsbreite von insgesamt maximal 4,50 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

### Ver- und Entsorgung

- Versorgungsleitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen.

### Freizuhaltende Flächen

- Die im Plan gekennzeichnete Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, (vgl. § 9 (1) Nr. 10 BauGB) dient der Erhaltung der Blickbeziehung vom Friedhof aus in die freie Feldmark. Dieser Bereich ist von Garagen gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO freizuhalten. Eine Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und die Errichtung von ortstypischen Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m bleibt unbenommen.

### Grünplanerische Festsetzungen

- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortheimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Alle 15 m Pflanzstreifenlänge ist ein standortheimischer Laubbau mit einer Endwuchshöhe nicht unter 5 m und nicht über 15 m anzupflanzen. Als Unterpflanzung sind standortheimische Sträucher flächig in einem Abstand von 1,5 m untereinander zu pflanzen.  
Beispiele für standortheimische Sträucher und Bäume sind auf der Planzeichnung nachfolgend genannt. Weitere Beispiele sind dem Grünordnungsplan als Teil der Begründung zu entnehmen.

Sträucher	Bäume
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus avellana	Acer campestre
Crataegus monogyna	Carpinus betulus
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Sorbus aucuparia
Salix aurita	Hundsrose
Salix cinerea	Prunus padus
Rhamnus frangula	Frühe Traubeneiche
	Faulbaum

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
Beschreibung der Zahl der Wohnungen vgl. TF 2

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

0,3 (z.B.) Grundflächenzahl

TH = 4,50 m (z.B.) maximal zulässige Traufhöhe

FH = 9,00 m (z.B.) maximal zulässige Firsthöhe

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a abweichende Bauweise vgl. TF 4

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Im Nordosten des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:
  - Das Becken sollte mit möglichst flachen Uferböschungen (zulässige Böschungseigung maximal 1:3) angelegt werden.
  - In den Böschungsbereichen sind standortheimische Sträucher (v. a. Weiden) in kleinen Gruppen zu pflanzen. Die übrigen Bereiche sind durch extensive Mahd zu Hochstaudenflächen zu entwickeln. Die untere Böschungskante ist mit möglichst zahlreichen Aus- und Einbuchtungen herzustellen. Bei Realisierung der oben beschriebenen Maßnahmen muss sichergestellt sein, dass die entwasserungstechnische Funktion des Regenrückhaltebeckens gewährleistet bleibt. Die Anlage eines Fuß- und Radweges in den Randbereichen und das Aufstellen von Sitzgelegenheiten bleibt unbenommen.

- Die im Bebauungsplan festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume sind in Größe und Habitus zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist naturnah zu gestalten. Insbesondere die Randbereiche dieser Fläche sind locker (in Gruppen) mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Beispiele für standortheimische Bäume und Sträucher sind auf dieser Planzeichnung genannt. Weitere Beispiele sind dem Grünordnungsplan als Teil der Begründung zu entnehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.  
Die nicht bepflanzten Bereiche sind als extensives Grünland (Blumenwiese) zu entwickeln. Die Grünlandflächen sind 2-malig pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuführen. Maßnahmen zur Bodenverbesserung, Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Bauliche Anlagen innerhalb des 5 m breiten Streifens sind unzulässig. Einzäunungen im Bereich der privaten Grünfläche müssen einen Abstand von mindestens 1 m von der Böschungsoberkante einhalten. Eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten. Die Einzäunungen sind so zu konzipieren, dass sie jederzeit nachträglich versetzbar sind.

- Die Privaten Grünflächen entlang des Südfers des Steimbker Dorfgartens dienen der Erhaltung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens gemäß § 91a Niedersächsisches Wassergesetz (NWVG) in Verbindung mit § 2 NWVG. Diese Bereiche sind extensiv zu pflegen und 2-malig pro Jahr vom Eigentümer zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen. Maßnahmen zur Bodenverbesserung, Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Bauliche Anlagen innerhalb des 5 m breiten Streifens sind unzulässig. Einzäunungen im Bereich der privaten Grünfläche müssen einen Abstand von mindestens 1 m von der Böschungsoberkante einhalten. Eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten. Die Einzäunungen sind so zu konzipieren, dass sie jederzeit nachträglich versetzbar sind.

- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ist mit einer mindestens 2-reihigen Hecke aus überwiegend standortheimischen Gehölzen zu umgeben.

### Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

- Innerhalb des Plangebietes sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Mindestdachneigung von 30° zulässig. Zulässig sind auch von gegenüberliegenden Außenseiten zueinander versetzt aufsteigende Putzdächer in den vorgenannten Dachneigungen. Garagen i. S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen. Dies gilt auch für begrünte Dächer, Solaranlagen, Wintergärten, Krüppelwälder sowie untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Dachgauben, Vordächer, Erker.

- Für die Dacheindeckung sind nur Materialien gedeckter Färbung in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig (RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026). Glaserte oder engoblierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Von dieser Festsetzung sind begrünte Dächer, Solaranlagen, Wintergärten sowie Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgenommen.

- Außenfassaden baulicher Anlagen sind nur in folgenden Farbgebungen zulässig: rot/rotbraun (RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012) und beige/gelb (RAL-Farbwerte 1001, 1002, 1011, 1014, 1024) sowie naturbelassene Farbgebungen von Holz.

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt, oder durchführt lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### Hinweise

#### Externe Kompensationsmaßnahmen

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes "Lichtenhorster Straße" ist von einem externen Kompensationsbedarf von 20.805 m<sup>2</sup> auszugehen. Der Ausgleich soll auf dem Flurstück 24 der Flur 3, Gemarkung Steimbke in den Steimbker Weidenwiesen erfolgen. Die Extensivierung der Nutzung auf den Flächen erfolgt im Anschluss an den Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet.

#### Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohlensammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat beim Landkreis Nienburg als Untere Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

### Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486).

## GEMEINDE STEIMBKE

### Bebauungsplan Nr. 15 "Lichtenhorster Straße"



### Urschrift

Bearbeitung:  
Niedersächsische Landgesellschaft mbH  
Gemeinnützige Unternehmen für die Betreuung  
Lindhooper Straße 59  
27283 Verden  
Telefon: 0 42 31 / 92 12 - 60  
Telefax: 0 42 31 / 92 12 - 0  
E-Mail: info@verden.nlg.de  
www.nlg.de

Maßstab 1:1000  
Planer: Borchers/Heimann  
Zeichnung: Duhenkamp

Stand: Oktober 2005

geändert: