

Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL

Aufgrund des Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungssatzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Steimbke den Bebauungsplan Nr. 19 "Am Nordbruche II" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Steimbke, den 01.08.2014



Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Steimbke hat in seiner Sitzung am 08.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 "Am Nordbruche II" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Steimbke, den 01.08.2014

Gemeindedirektor

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Zeichen: L4-297/2013



LGLN

Landschaft für Geomatik und Landentwicklung Niedersachsen Regierungsbüro Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.10.2013).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
5) Ausgenommen ist der Grenzverlauf bei den Flurstücken 209/1 (östliche Grenze) und 209/24 (östliche und nördliche Grenze).
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
6) Ausgenommen sind die Flurstücke 209/17 und 209/24.

Nienburg, den 09.02.2013

LGLN Regionaldirektion Sulingen - Katasteraamt Nienburg (Weser) -

(Unterschrift)

5) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
6) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 "Am Nordbruche II" wurde ausgearbeitet von der Grontmij GmbH, Bremen.



(Planverfasser)

Bremen, den 02.12.2014

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Steimbke hat in seiner Sitzung am 08.01.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 "Am Nordbruche II" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort der Darstellung: Steimbke, am 08.03.2014 öffentlich bekannt gemacht.
Ertritt des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden Umwelttechnischen Stellungnahmen haben vom 18.03.2014 bis 22.03.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Steimbke, den 01.08.2014

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Steimbke hat den Bebauungsplans Nr. 19 "Am Nordbruche II" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.07.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Steimbke, den 01.08.2014

Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Der Bebauungsplans Nr. 19 "Am Nordbruche II" ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB nicht genehmigungspflichtig. Der Bebauungsplans Nr. 19 "Am Nordbruche II" ist am 31.10.2014 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplans Nr. 19 "Am Nordbruche II" ist damit am 31.10.2014 rechtsverbindlich geworden.

Steimbke, den 10.11.2014

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 19 "Am Nordbruche II" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Steimbke, den

Gemeindedirektor

Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 19 "Am Nordbruche II" ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Satzung zu dem Flächennutzungsplan nicht geltend gemacht worden.

Steimbke, den

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 19 "Am Nordbruche II" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Steimbke, den

Gemeindedirektor

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet (GE)
Im gesamten Gewerbegebiet (GE) sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme von:
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
zulässig.
Ausgenommen von den Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind folgende Betriebe:
- Betriebe des Behördenwesens
- Schank und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe

2. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet (GE)
Die im Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 2: Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr. 3: Vergnügungsstätten

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

3. Verkauf von Sortimenten aus eigener Herstellung
Im Gewerbegebiet (GE) sind - abweichend von der Regelung in Nr. 1 Satz 2 dieser textlichen Festsetzungen - Produktionsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in Abhängigkeit von einer Produktion, einer Ver- oder/oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsschäfte stehen.

Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximale Gebäudehöhen
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden im Gewerbegebiet folgende maximale Gebäudehöhen (GH) festgesetzt:

GE 1: max. 57,00 m i. L.NN
GE 2: max. 50,00 m i. L.NN
GE 3: max. 54,00 m i. L.NN
GE 4: max. 54,00 m i. L.NN
GE 5: max. 60,00 m i. L.NN

Die nach § 16 Abs. 2 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für einzelne technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abflukamine o. ä. überschritten werden.

Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise
Für die Teilgebiete GE 1 bis GE 5 des Gewerbegebietes (GE) wird eine abweichende Bauweise (festgesetzt). In den jeweiligen Teilgebieten gelten folgende Bedingungen:

GE 1-GE 3: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit Ausnahme, dass auch Gebäudehöhen von mehr als 50 m zulässig sind. (abweichende Bauweise "a")
GE 4: Es sind Gebäudehöhen bis zu max. 200 m zulässig. (abweichende Bauweise "a")
GE 5: Es sind Gebäudehöhen bis zu max. 120 m zulässig. (abweichende Bauweise "a")

Vorkehrungen zur Beschränkung von Lärmemissionen (Gewerbelärm)

4.1. Zulässige Emissionskontingente nach DIN 45691 „Gerauschkontingentering“
Im Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente LEK nicht überschreiten:

Teilfläche	$L_{Ex,tag}$ in dB	$L_{Ex,nach}$ in dB
GE 1	60	45
GE 2	62	47
GE 3	61	46

Einhaltung der Emissionskontingente

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

4.3 Unterschreitung des Immissionsrichtwertes (Relevanzgrenze)
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

4.4 Umverteilung von Emissionskontingente
Umverteilungen der Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

4.5 Schalltechnischer Schallschutz
Zur Sicherung des Schalltechnischen Schallschutzes wird innerhalb des Plangebietes die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz auferlegt; baulicher Schallschutz ist entsprechend der DIN 4109 vorzusehen. Im Rahmen von Um- bzw. Neubaumaßnahmen in den festgesetzten GE-Gebieten für die Außenbauteile von Geschäften, Büro- und Verwaltungsgebäude im Baugrenzraum ist ein restbeschädigtes Schallschirm-Maß R_{w,r} >= 30 dB erforderlich. Bei Wohngebäuden ist für die Außenbauteile von schallabsorbierenden Gebäuden ein restbeschädigtes Schallschirm-Maß R_{w,r} >= 35 dB nachzuweisen. Zusätzlich sind die Vorgaben hinsichtlich Schutz vor Verkehrsgeräuschen zu erfüllen.

Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen (Verkehrsgeräusche)

5.1 Schallschutz von Wohn-, Aufenthalts- und Bürosräumen
Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gehäusedecken und Dachflächen von schallabsorbierenden Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R_{w,r} entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereiche	Maximaler Außenlärmpegel	Erfordерliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile R _{w,r} [dB]
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40
V	71 - 75	45

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist abweichend zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ein um eine Stufe erhöhter Lärmpegelbereich heranzuziehen.

Für lärmempfindliche Gebäudearten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhofflächen um 10 dB(A) gehindert werden.

5.2 Schallschutz von Schlafräumen und Kinderzimmern
In Schlafräumen und Kinderzimmern sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV schalldämpfende Lüftungsseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einflussdämpfungsmaß ausgestattet sind.

5.3 Ausschluss von Außenwändenbereichen
Außenwändenbereiche (Terrassen/Balkone) sind im gekennzeichneten Lärmpegelbereich IV ausgeschlossen.

5.4 Abweichungen
Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfer nachgewiesen wird, dass sich die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung vorgelegter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in unter § 1 dieser textlichen Festsetzungen aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser

6.1 Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Gewerbegrundstücken
Im gesamten Gewerbegebiet (GE) sind die Befestigungen der Gewerbegebiete derart zu gestalten, dass die anfallenden Flächen abfließende Regenwasser auf den privaten Gewerbegrundstücken durch bauliche oder technische Maßnahmen vorgeschriften. Die Errichtung von zulässigen Stammvorrichtungen für Nutzgewässer z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hieron überdrüssig. Eine zeitverzögerte Versickerung ist zulässig. Die Vorschriften des § NWG 2000, Verzägung der Erlaubnis oder die Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleiben unberührt.

6.2 Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
Das von den öffentlichen Verkehrsflächen abfließende Oberflächenwasser ist in begrenzte Versickerungsmulden zu entwässern; die strassenbegleitend innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen sind.

Textliche Festsetzungen

Grundrissliche Festsetzungen

7.1 Gehölzpflanzungen innerhalb von Anpflanzflächen
Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (GH) sind mindestens 75% mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind als Baum-Strauchhecken anzulegen. Die gehölzfreien Flächen sind Brachen zu entwickeln bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Sträucher: Hasel, Faulbaum, Feldahorn, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Holunder, Hundrose, Salweide, Wildapfel, Wildbirne.

Pflanzqualität: einmal verpflanzt, 60 bis 100 cm

Pflanzichte: 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 Stammdurchmesser mindestens 8 bis 10 cm, Helster zwimal verpflanzt, 125 bis 150 cm

Pflanzichte: gruppenweise mit 2 bis 5 Exemplaren "einer Art, innerhalb der Gruppen 1 Pflanze pro 1,5 m², mindestens eine Gruppe (2 - 5 Exemplare einer Art) pro 50 m². Gehölzfäche bzw. Fläche zur Anpflanzung gem. § 9 (1) BauGB.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

7.2 Gehölzpflanzungen auf den Grundstücksfächern
Auf mind. 15 % der Grundstücksfächern sind infrastrukturelle Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die für die An