



GEMEINDE STEIMBKE

SAMTGEMEINDE STEIMBKE
LANDKREIS NIENBURG / WESER

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

Nr. 22

„Nördlich Holzweg“

— Verfahren gemäß §§ 13 a und 13 b BauGB —



ABSCHRIFT

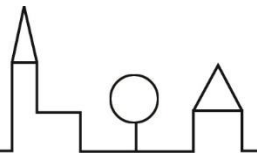
Impressum

Stand : **Mai 2019**

Bearbeitung:

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

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



rolf unger
dipl. – ing.
architekt

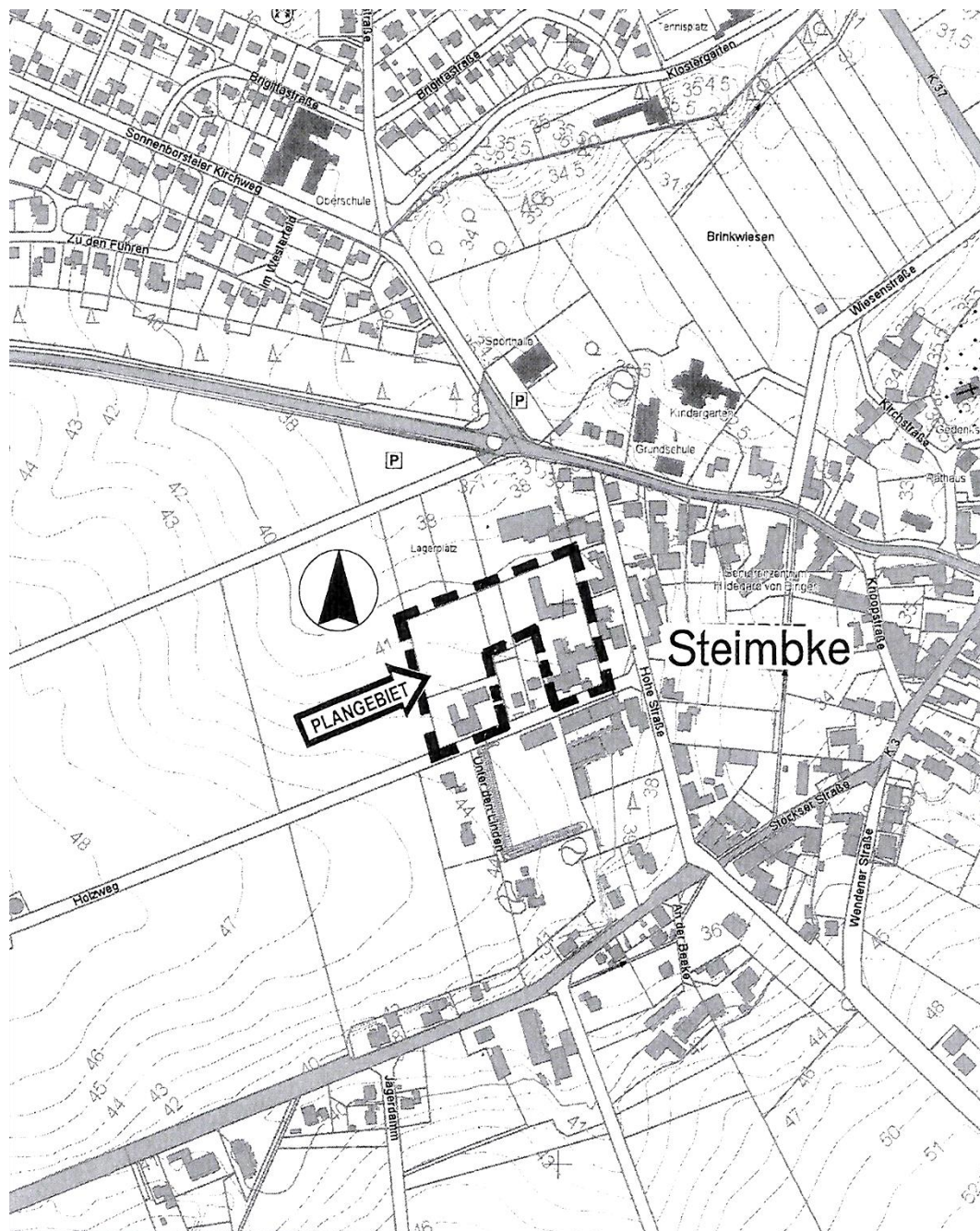
**Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtge-
meindeverwaltung Steimbke**

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)



Original Maßstab
M.: 1 : 1.000



Für die Festsetzungen der Satzung gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. IS.3786),



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

TH = 6m max. Höhe der Traufe

FH = 10m max. Höhe des Firstes

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

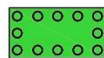


Straßenbegrenzungslinie



private Straßenverkehrsfläche

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



zu erhaltender Baum

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. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 6,00 m und die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf 10,00 m begrenzt. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen.

Als Bezugsebene für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3. **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.

4. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die mit dem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit einer 3-reihigen freiwachsenden Hecke im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu bepflanzen. Die Hecken sind wie folgt herzustellen:

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 – 80 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; mindestens alle 8 m ist ein Baum I. Ordnung oder II. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 250 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen.

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen ist spätestens in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) umzusetzen.

Die Pflanzung ist haarwildsicher einzuzäunen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Liste Nr. 1: Freiwachsende Hecken und Feldgehölze

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogelkirsche

Sträucher

Coryllus avellana	-	Haselnuß
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

5. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Der im städtebaulichen Konzept gekennzeichnete Gehölzbestand sowie die im Plangebiet vorhandenen alten Einzelbäume, die das Straßenbild am Holzweg prägen, sind zu erhalten und bei Ausfall gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen.

Bei Bauarbeiten im Umfeld der Baumstandorte sind die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen' und der RAS LG4 'Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen' zu beachten.

6. Ökologische Baubegleitung (ÖBB) der Abrissarbeiten (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist der Abriss der Gebäude zwingend durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten.

Folgende Punkte sind bei der ÖBB zu berücksichtigen:

- Der Zeitpunkt des Abrisses sowie Name und Kontakt der ökologischen Baubegleitung sind der Gemeinde Steimbke sowie der Unteren Naturschutzbehörde mindestens vier Wochen vor Beginn der Arbeiten mitzuteilen.
- Vor Beginn der Bautätigkeiten ist eine weitere Begehung der Gebäude durch die ÖBB durchzuführen, um Fledermausquartiere und Vogelbruten sowie ggf. Vorkommen von Reptilien in Kellerschächten und Vorkommen von Insekten in Dachbereichen und Kellerschächten auszuschließen.
- Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuziehen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Ggf. muss eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG erteilt werden und/oder es werden vorgezogene Ausgleichs-, Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.
- Die Abrissarbeiten selbst sind von der ÖBB zu begleiten, um ein Restrisiko für die genannten Artengruppen auszuschließen. Ein optimales Zeitfenster für den Abriss liegt außerhalb der Brutzeit der Vögel und während der Zwischenquartierphase der Fledermäuse in den Monaten September und Oktober. Während der Abrisszeit sind Ersatzquartiere für die potentiell von den Abrissarbeiten betroffenen Arten vorzuhalten, in denen ggf. aufgefundene Tiere durch das Personal der ökologischen Baubegleitung umgesetzt werden können.
- Die ökologische Baubegleitung ist zu dokumentieren.

7. 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.

8. 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 Steimbke 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.

9. Sichtkontrolle vor Beginn der Arbeiten:

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und / oder dem Abriss von weiteren Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt 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 vorgezogene Ausgleichs-, Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

10. Außenbeleuchtung (Insektenschutz):

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

HINWEISE

1. Ablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

2. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

3. Bodenschutz

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Nienburg zu benachrichtigen.

4. 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) 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 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 Steimbke in seiner Sitzung am 25.09.2019 den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, beschlossen.

Steimbke, den 25.09.2019

gez. Leseberg
Bürgermeister

Siegel

gez. Hallmann
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der VA der Gemeinde Steimbke hat in seiner Sitzung am 13.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Nördlich Holzweg“ beschlossen.

Steimbke, den 25.09.2019

gez. Hallmann
Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde Steimbke - Gemarkung Steimbke – Flur 1
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 22.06.2018).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.
(§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) 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.

Hinweis: Das Plangebiet liegt im Flurbereinigungsverfahren „Steimbke“, Nr. 2321.
Die Besitzeinweisung erfolgte 2014.

Nienburg, den 11.11.2019

gez. Spindler
ÖbVI Gerald Spindler, Nienburg

PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung



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

rolf unger
dipl. - ing.
architekt



Marklohe, den 09.05.2019

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der VA der Gemeinde Steimbke hat am 13.02.2018 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 08.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 19.02.2019 bis einschließlich 23.03.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steimbke, den 25.09.2019

gez. Hallmann
Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 19.02.2019 bis 23.03.2019 stattgefunden.

Steimbke, den 25.09.2019

gez. Hallmann
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Steimbke hat den Bebauungsplan nach Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Steimbke, den 25.09.2019

gez. Hallmann
Gemeindedirektor

Gemeindedirektor