



## GEMEINDE STEIMBKE

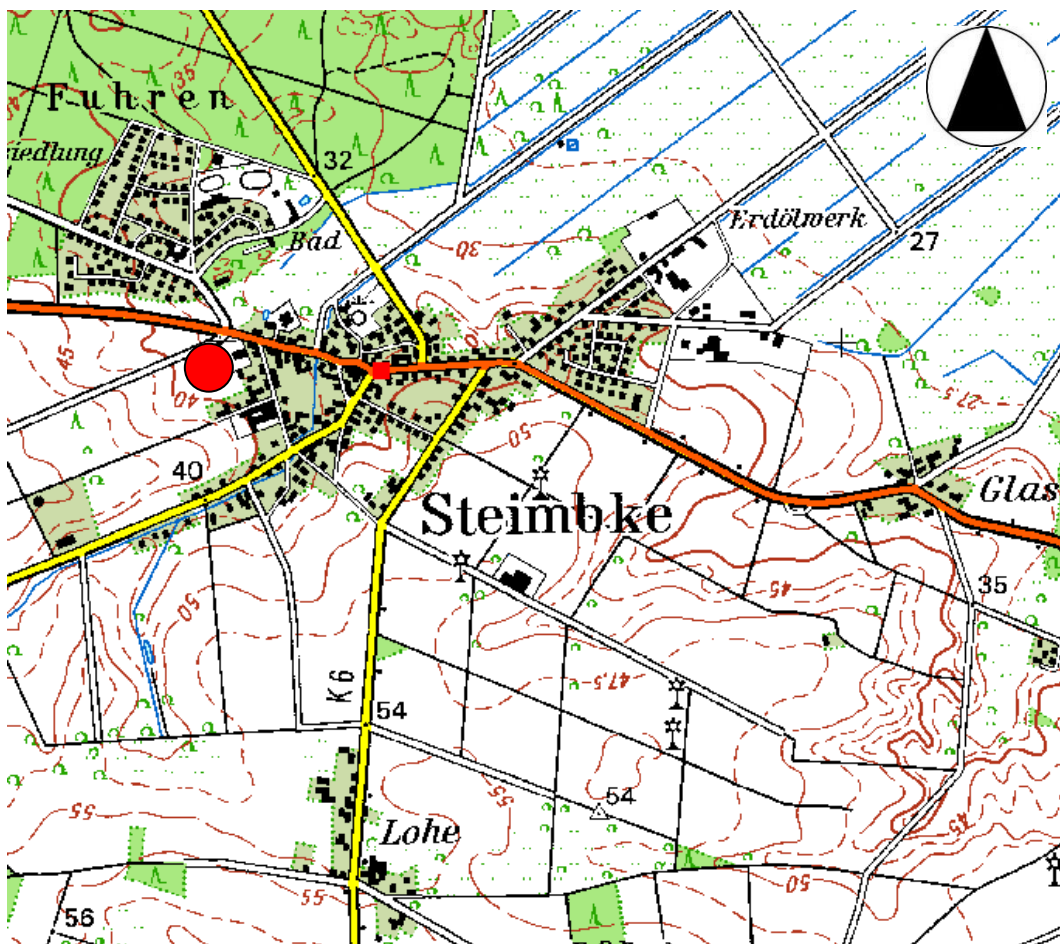
SAMTGEMEINDE STEIMBKE  
LANDKREIS NIENBURG / WESER

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

Nr. 23

## „Westerfeld“

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung  
im Verfahren gemäß § 13 b BauGB



# ABSCHRIFT

planungsbüro für architektur stadt- und raumplanung  
r. unger - wacholderweg 13 - 31608 marklohe

# Impressum

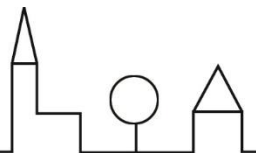
**Auftraggeber:** Eckhard Niestroj GmbH u. CO.KG  
Hohe Str. 2  
31634 Steimbke

**Stand :** Oktober 2020

**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

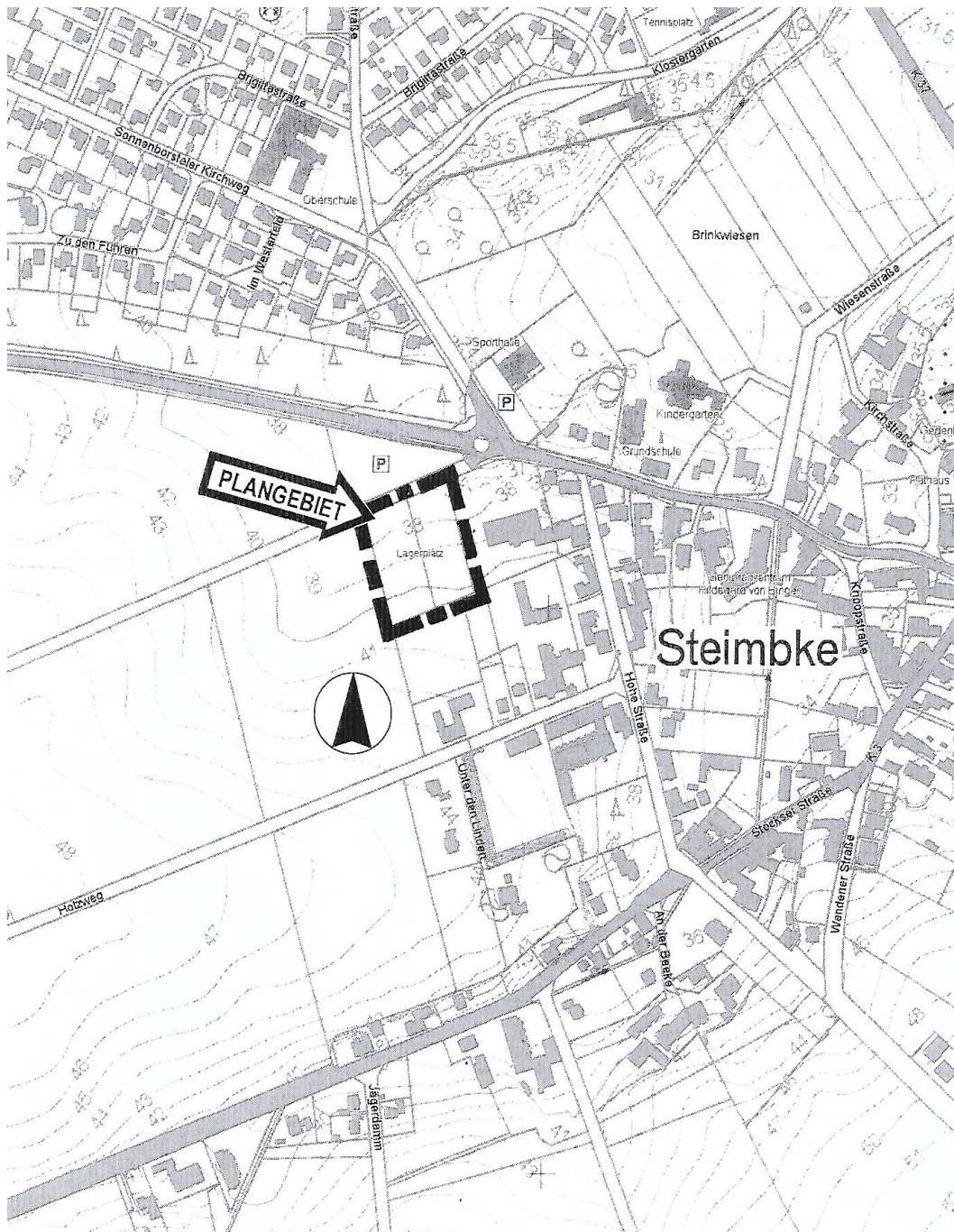
**Die Durchführung erfolgte in enger  
Zusammenarbeit mit der Samtge-  
meindeverwaltung Steimbke**

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der jeweils gültigen Fassung

## ÜBERSICHTSKARTE



## PLANUNTERLAGE

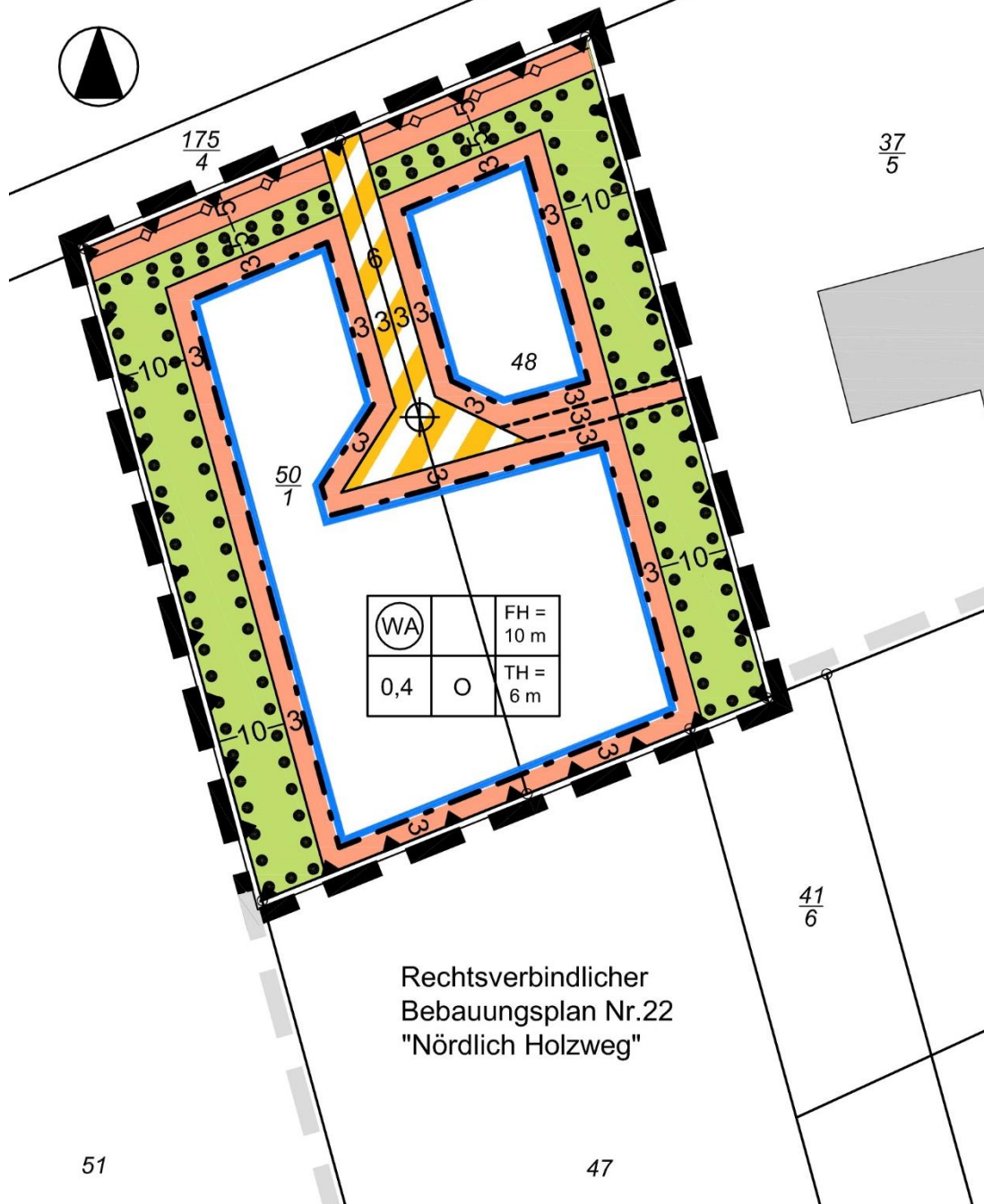
(Verkleinerung)



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

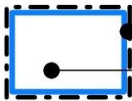
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

TH = 6m max. Höhe der Traufe

FH = 10m max. Höhe des Firstes

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

## VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie



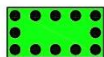
private Straßenverkehrsfläche

## HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG



unterirdische Produktionsfernleitung  
(Schutzstreifen 10,00m, jeweils 5m von der Mittelachse)

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



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

## SONSTIGE PLANZEICHEN



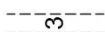
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans



Umgrenzung der Flächen für Nutzungs-  
beschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz  
gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne  
des Bundesimmissionsschutzgesetzes



Höhenbezugspunkt für die max. Gebäudehöhe



mit einem 3.00m breiten Leitungsrecht belastete  
Fläche

## 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 Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken sowie im Straßenseitenraum über Rigolen vollständig zu versickern. Die Rigolenversickerung im Bereich der Straßen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 in Verbindung mit § 10 Wasserhaushaltsgesetz sowie einer Vorreinigung. 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. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird eine Bodenuntersuchung zur Sickerungsfähigkeit empfohlen.

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

Die mit der Pflanzbindung gekennzeichneten freiwachsenden Hecken sind dauerhaft zu erhalten und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Pflanzenarten sind der folgenden Pflanzenliste zu entnehmen.

Bei Bauarbeiten im Umfeld der Gehölzstandorte 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.

## 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. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Planbereich liegt in einem Gebiet, das durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Für das Plangebiet gilt der Lärmpegelbereich III. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{W,res}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Tabelle 1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

2. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind im gesamten Plangebiet schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
3. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.
4. In dem Bereich, in dem tagsüber durch Gewerbelärm verursachte Geräuschmissionen > 55 dB(A) auftreten (siehe Anhang 6, Seite 1), dürfen - ohne weitere Lärm-minderungsmaßnahmen im Bereich des westlichen Gewerbebetriebes - keine Fenster zu schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 entstehen.

## HINWEISE

### 1. 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.

### 2. 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.

### 3. 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.

### 4. Außenbeleuchtung (Insektenschutz):

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

### 5. Ablagerungen

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

### 6. Bodenschutz

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

Die Untere Bodenschutzbehörde teilt im Verfahren mit, dass die Flurstücke 48/0 und 51/1 der Flur 1, Gemarkung Steimbke als Altlastenverdachtsfläche „Niestroj“, Spedition und Tankstelle (Standort-Nr. 256.407.5008) geführt wird.

## **7. Kampfmittel**

Hinweise auf eine Luftbildauswertung auf Abwurfkampfmittel (Bomben) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nicht vor. Eine entsprechende Überprüfung wird empfohlen. Sollten sich bei Erdarbeiten Hinweise oder der Verdacht auf Kampfmittel (Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) ergeben, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

## **8. Bodendenkmalschutz**

Aus Sicht der Bodendenkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass konkrete archäologische Kulturdenkmale nach dem derzeitigen Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt sind. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebungen nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, 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](mailto: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.

# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)**

Explizit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden gestalterische Festsetzungen für die nicht überbauten Flächen wie folgt getroffen:

- 80% der Vorgartenflächen sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen, großflächige Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen.

## 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 31.03.2021 den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Begründung sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung, beschlossen.

Steimbke, den 31.03.2021

gez. Leseberg  
Bürgermeister

Siegel

gez. Hallmann  
Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der VA der Gemeinde Steimbke hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Westerfeld“ beschlossen.

Steimbke, den 31.03.2021

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.

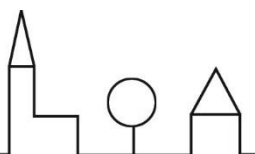
Hinweis: Das Plangebiet liegt im Flurbereinigungsverfahren „Steimbke“, Nr. 2321.  
Die Besitzeinweisung erfolgte 2014.

Nienburg, den 11.05.2021

gez. G. 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 11.10.2020

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der VA der Gemeinde Steimbke hat am 12.11.2019 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 17.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 31.07.2020 bis einschließlich 01.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steimbke, den 31.03.2021

gez. Hallmann  
Gemeindedirektor

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 31.07.2020 bis 01.09.2020 stattgefunden.

Steimbke, den 31.03.2021

gez. Hallmann  
Gemeindedirektor

Gemeindedirektor