



GEMEINDE STÖCKSE
SAMTGEMEINDE STEIMBKE
LANDKREIS NIENBURG / WESER

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

Nr. 4
„Am Weg zum alten Teich“
— 3. Änderung —

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



ABSCHRIFT

Impressum

Auftraggeberin:

Mira-Alina Sündermann
Holunderweg 2
27324 Eystrup

Stand :

April 2022

Bearbeitung:

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

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



rolf unger
dipl. – ing.
architekt

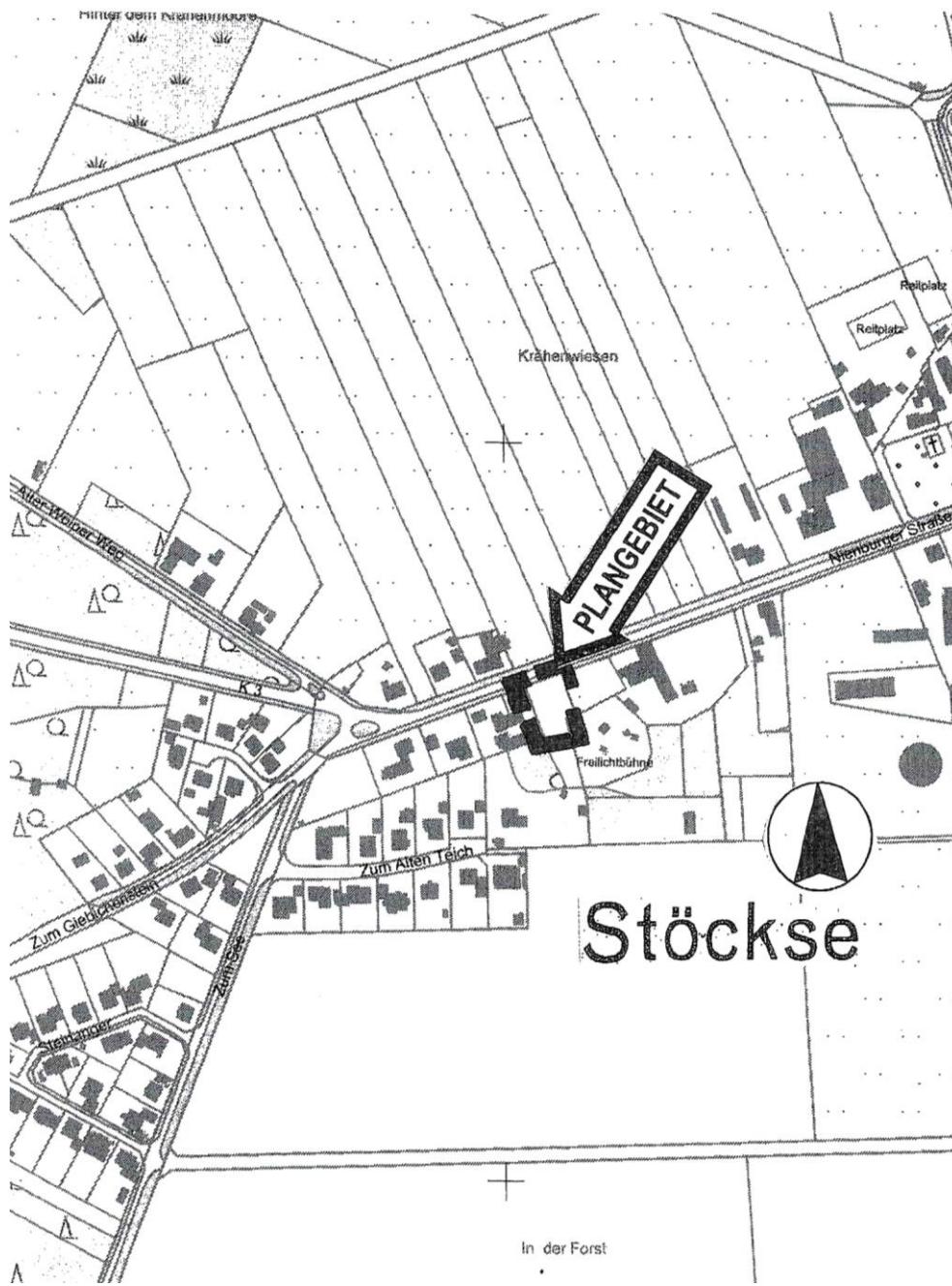
**Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtg-
meindeverwaltung**

RECHTSGRUNDLAGEN

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

in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE



PLANUNTERLAGE (Verkleinerung)

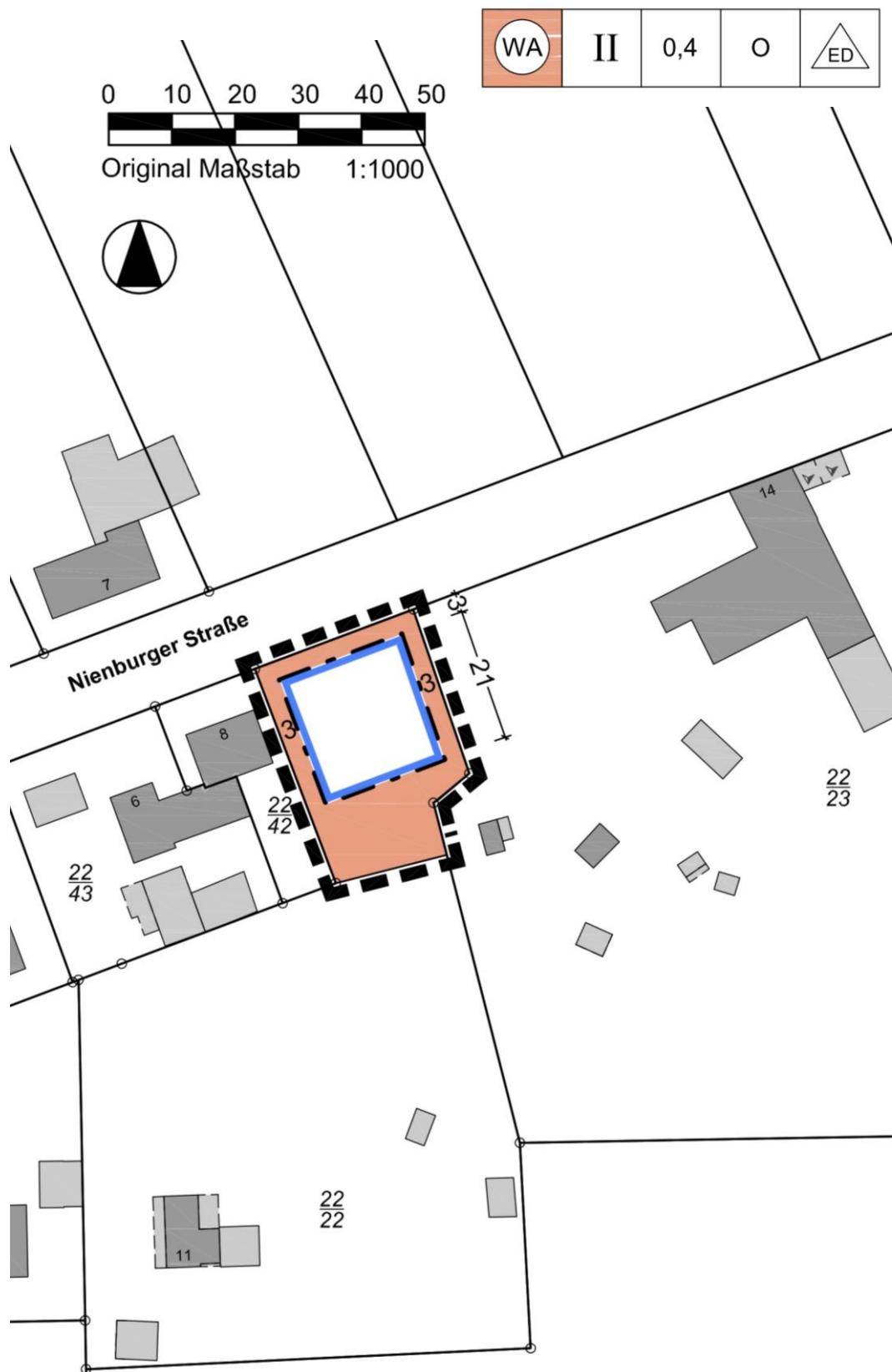


PLANZEICHNUNG

M.: 1 : 1.000

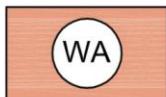
Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen der Satzung gilt
die BauNVO in der Fassung der Bekannt-
machung vom 21.11.2017 BGBl. I S.3786),



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

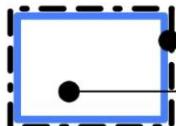
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O offene Bauweise



nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Das innerhalb der Plangebietsflächen von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem privaten Baugrundstück vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung muss flächenhaft und über den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten.

HINWEISE

1. Ablagerungen

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

2. Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft")

2.1 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.

2.2 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 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.

2.3 Sichtkontrolle vor Beginn der Arbeiten

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und / oder dem Abriss von 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 vorgezogenen Ausgleichs-, Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

2.4 Außenbeleuchtung (Insektschutz)

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

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen bleiben die ökologischen Funktionen in Bezug auf die lokalen Populationen der vorkommenden Arten erhalten.

3. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist stichwortartig auf folgendes hin:

Empfehlung: Luftbildauswertung

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

4. Teilaufhebung eines Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB)

Mit Rechtsverbindlichkeit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf dem Weg zum alten Teich“ treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311), hat der Rat der Gemeinde Stöckse die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Weg zum alten Teich“ bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Steimbke, den 22.05.2022

gez. Dr. Spreen
Bürgermeister

Siegel

gez. Deede
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Stöckse hat in seiner Sitzung am 21.10.2021 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Weg zum alten Teich“ beschlossen.

Steimbke, den 22.05.2022

gez. Deede
Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde: Stöckse, Gemarkung: Stöckse, Flur: 7
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 09.11.2021).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.
(§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMwG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5)

Die Kartengrundlage 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.

Nienburg, den 27.06.2022

gez. Spindler
ÖbVI Gerald Spindler, Nienburg

PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

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



rolf unger
dipl. – ing.
architekt



Marklohe, den 05.04.2022

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Rat der Gemeinde Stöckse hat am 21.10.2021 der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 01.03.2022 bis einschließlich 04.04.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steimbke, den 22.05.2022

gez. Deede

Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 01.03.2022 bis 04.04.2022 stattgefunden.

Steimbke, den 22.05.2022

gez. Deede

Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Stöckse hat den Bebauungsplan nach Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.04.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Steimbke, den .22.05.2022

gez. Deede

Gemeindedirektor

IN-KRAFT-TREten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 „Am Weg zum alten Teich“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 21.05.2022.rechtsverbindlich geworden.

Steimbke, den 22.05.2022

gez. Deede
Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr 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 einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Steimbke, den

Gemeindedirektor