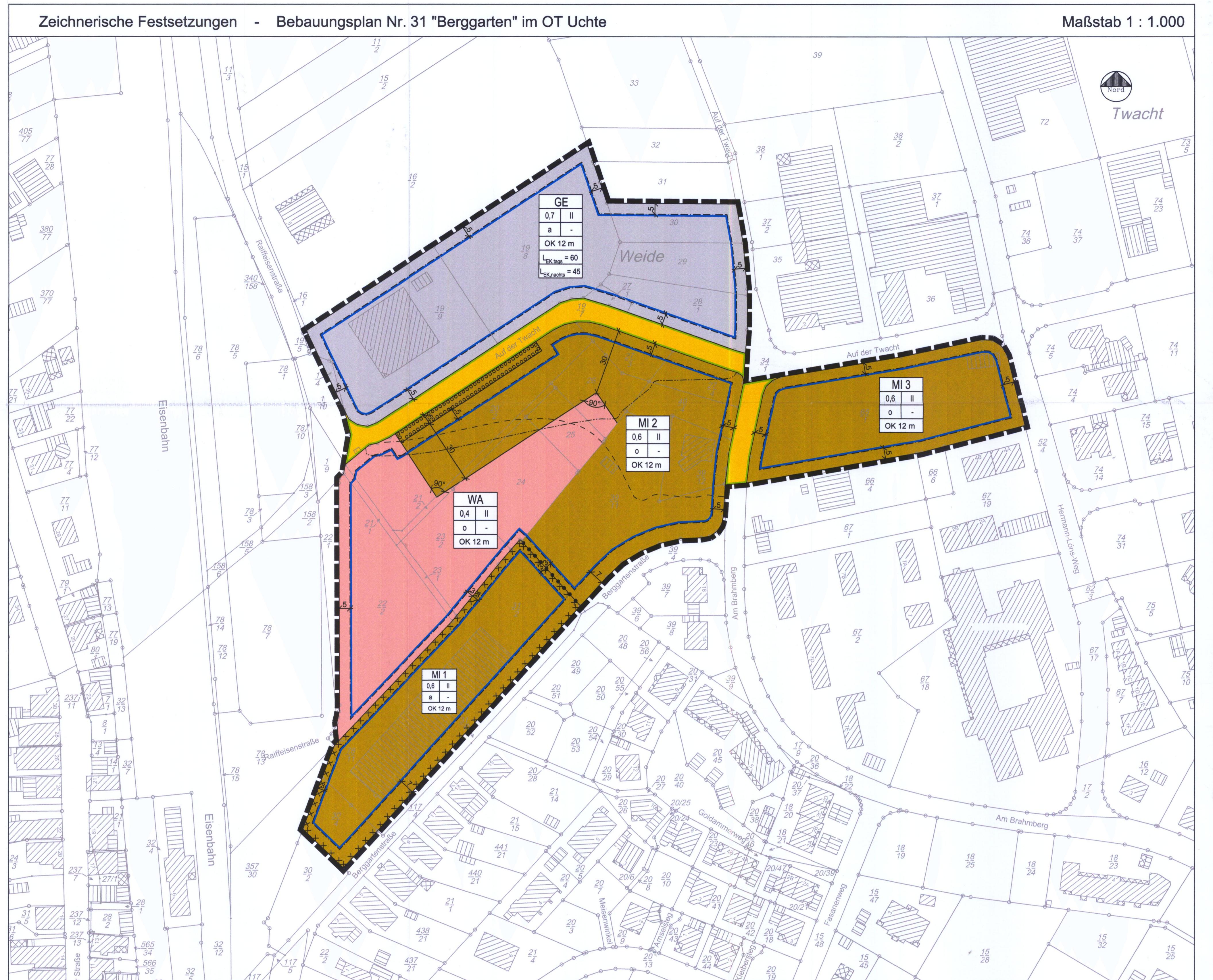


Verfahrensvermerke	
PRÄAMBEL <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 der Kommunalverfassung des Landes Niedersachsen (NKomV) hat der Rat des Fleckens Uchte den Bebauungsplan Nr. 31 "Berggarten" bestellt aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.</p> <p>Uchte, den <u>21.11.17</u> (Schmäle) Bürgermeister Gemeindesiegerktor</p>	
VERFAHRENVERMERKE <p>Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Uchte hat in seiner Sitzung am 18.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 "Berggarten" beschlossen. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Uchte, den <u>21.11.17</u> (Schmäle) Gemeindedirektor</p>	
<p>Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Zeichen: L4-73/2016</p> <p>© 2016 LGN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion (Sulingen-Verden)</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.03.2016). 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.</p> <p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen-Verden -Katasteramt Nienburg (Weser) -</p> <p>Nienburg den <u>0.8.2017</u> (Schmäle) Nienburg (Weser)</p>	
<p>Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31 "Berggarten" wurde ausgearbeitet von der SWECO GmbH, Bremen.</p> <p>Bremen, den 03.02.2017 (Schmäle) SWECO Seine Sachverständige Planverfasser</p>	
<p>Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Uchte hat in seiner Sitzung am 09.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31 "Berggarten" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 1 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Datum der öffentlichen Auslegung wurden am 20.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 01.08.2016 bis 01.09.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelagert.</p> <p>Uchte, den <u>21.11.17</u> (Schmäle) Bürgermeister Gemeindedirektor</p>	
<p>Satzungsbeschluss Der Rat des Fleckens Uchte hat den Bebauungsplan Nr. 31 "Berggarten" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.01.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Uchte, den <u>21.11.17</u> (Schmäle) Bürgermeister Gemeindedirektor</p>	
<p>Inkrafttreten Der Bebauungsplan Nr. 31 "Berggarten" weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 31 "Berggarten" ist am <u>21.11.17</u> bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 31 "Berggarten" ist damit am <u>21.11.17</u> rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Uchte, den <u>21.11.17</u> (Schmäle) Bürgermeister Gemeindedirektor</p>	
<p>Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 31 "Berggarten" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Uchte, den (Schmäle) Bürgermeister</p>	



Planzeichnerklärung

Art der baulichen Nutzung (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
WA Allgemeine Wohngebiete (\$ 4 BauNVO)
MI Mischgebiete (\$ 6 BauNVO)
GE Gewerbegebiet (\$ 8 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (\$ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
z.B. 0,4 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
z.B. OK 15,0 m Oberkante, als Höchstmaß in Metern über angrenzender Verkehrsfläche
o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise
— Baugrenze
Verkehrsflächen (\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
— Öffentliche Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (\$ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)
Sonstige Planzeichen
x x x Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (\$ 9 Abs. 3, 5 und 3 Abs. 6 BauGB)
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (\$ 9 Abs. 7 BauGB)
• • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (\$ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Hinweis
z.B. T.F. 6 Kennzeichnung der textlichen Festsetzungen
— 55 dB/A Linie -Tags- (maßgebend für WA nach DIN 18005)
— 40 dB/A Linie -Nachts- (maßgebend für WA nach DIN 18005)
— $L_{EKtags} = 60$ Emissionskontingent, tags in dB(A)
— $L_{EKnachts} = 45$ Emissionskontingent, nachts in dB(A)

Rechtliche Grundlagen	
<p>Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)</p> <p>Planzeichenverordnung (PlanZV) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung</p> <p>Niedersächsische Bauordnung (N BauO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung</p> <p>Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomV) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung</p> <p>Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung</p> <p>Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung</p>	

Textliche Festsetzungen							
<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>1.1 Unzulässigkeit von Nutzungen in den WA-Gebieten (Allgemeinen Wohngebieten): Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: <ul style="list-style-type: none"> - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind - Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teile des Gebietes. </p> <p>1.2 Unzulässigkeit von Nutzungen in dem MI-Gebiet (Mischgebiet): Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 zulässigen Nutzungen und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: <ul style="list-style-type: none"> - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind - Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teile des Gebietes. </p> <p>1.3 Unzulässigkeit von Nutzungen im GE-Gebiet (Gewerbegebiet): Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in Gewerbegebiet folgende nach § 8 Abs. 2 zulässigen Nutzungen und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: <ul style="list-style-type: none"> - Tankstellen - Vergnügungsstätten </p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässige Oberkanten (OK) haben als Bezugspunkt die Straße "Auf der Twacht" bzw. "Berggartenstraße" in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücke mit der Verkehrsfläche dieser Straße.</p> <p>2.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Technikauflagen, Aufzugaufbauten und eingehauste Treppenauslässe überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Technische Aufbauten sind einzuhauen.</p> <p>3. Bauweise</p> <p>3.1 Im Gewerbegebiet (GE) und im Mischgebiet 1 (MI1) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.</p>							
<p>4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>4.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen: <ul style="list-style-type: none"> - Straucharten sind gruppenweise mit mindestens 10 Exemplaren je mit einer Dichte von 100 bis 200 cm je 3 m² anzupflanzen. - Baumarten sind in Einzelstellungen oder Gruppen von 2 - 5 Exemplaren innerhalb des Strichregels zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll nicht weniger als 6 m und nicht mehr als 10 m betragen. </p> <p>Vorschläge: Sträucher: Weißdorn, Schlehe, Liguster, Haselnuss, roter Hartriegel, Holunder, gewöhnliches Pfaffenkätzchen, Hundrose, Faulbaum, Ohrenwieke, Ashweide, gewöhnlicher Schneeball Bäume: Steieleiche, Sandbirke, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche</p> <p>Die Pflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Sträucher und Gehölze ist gleichartiger und gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.</p> <p>5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen</p> <p>5.1 Emissionskontingente Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EKtags} nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Teilfläche</th> <th>L_{EKtags}</th> <th>$L_{EKnachts}$</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GE</td> <td>60</td> <td>45</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.</p> <p>5.2 Sonderfallregelungen Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Emissionsrichtwert an den maßgeblichen Emissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.</p>		Teilfläche	L_{EKtags}	$L_{EKnachts}$	GE	60	45
Teilfläche	L_{EKtags}	$L_{EKnachts}$					
GE	60	45					

Hinweise	
<p>H1. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse Mit Bekanntwerden dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften über Gestaltung bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.</p> <p>H2. Denkmalschutz: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (wie etwa Keramiksherben, Steingeräte oder Schläcken sowie Holzhäusern, Funde aus der Bronze- und Eisenzeit) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) auch in geplanter Bauweise zu schützen. Bodenfunde und Fundstellen 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 vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.</p> <p>H3. Vorschäden: Die in der Planung zugrunde liegenden Vorschäden (Gesetze, Verordnungen, Erlassen), insbesondere die, in der Planzeichnung in Bezug genommenen DIN-Vorschäden und sonstigen Vorschäften, können im Rathaus der Samtgemeinde Uchte, Fachbereich 1-Bauen und Liegenschaften, Balkenkamp 1 während der Dienstzeiten eingesehen werden.</p> <p>H4. Kampfmittelbeseitigung: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Samtgemeinde Uchte oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der LGN - Regionaldirektion Hannover direkt zu benachrichtigen.</p> <p>H5. Entfernung von Gehölzen und Bäuden: Da sich im Plangelände Gehölzstrukturen und größere Grünlandbereiche befinden, darf die gesamte Baufeldherrenfläche auf artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eindringens von Verunreinigungen (z.B. 256.408.5315 „Metall-Werk Uchte Bentz“, Berggartenstraße 2, 31600 Uchte als sogenannte Verkehrsflächen geführt werden. Aufgrund der Baden-Württemberger Brandenbachkatalog wird der Bereich der Berggartenstraße als „Baufläche“ eingestuft. Die Flächen sind als „Baufläche“ (ehemalige Papierverarbeitung) als uneingeschrankt allstreuerelevant eingestuft. Bei Verdachtsmomenten hat der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen. Sollten bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich den Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.</p> <p>H6. Unterstützung der Gehölzen und Bäuden auf Fledermausarten: Unmittelbar vor der Entfernung von Gehölzen oder von Bäuden sind Bäume (ab Brusthöhenumfang von 30 cm) sowie bauliche Anlagen durch eine Insektenschutzmauer auf evtl. Fledermauskolonien zu prüfen. Sollten Fledermauskolonien angetroffen werden, müssen die Arbeiten in den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar verschoben werden. Vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung oder Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen ist, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen/ Gebäuden vorhanden sind, die Fällungs-, Rodungs- und Abbruchzeitpunkt als Nist- oder Überwinterungsabitur von Fledermaus-, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung von sich befindlichen Individuen ist die Fällung, Rodung oder Abbruch zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuziehen.</p> <p>H7. Allstreu: Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass im Anhang gekennzeichneten Flurstück im Altensteinkataster des Landkreises Nienburg/Weser unter der Standortnummer 256.408.5315 „Metall-Werk Uchte Bentz“, Berggartenstraße 2, 31600 Uchte als sogenannte Verkehrsflächen geführt werden. Aufgrund der Baden-Württemberger Brandenbachkatalog wird der Bereich der Berggartenstraße als „Baufläche“ eingestuft. Die Flächen sind als „Baufläche“ (ehemalige Papierverarbeitung) als uneingeschrankt allstreuerelevant eingestuft. Bei Verdachtsmomenten hat der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen. Sollten bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich den Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.</p>	

Übersichtskarte	
<p>1 : 5.000</p> <p>Bebauungsplan Nr. 9 "Am Riechberge"</p> <p>Bebauungsplan Nr. 2 "Die Weide"</p> <p>Auftraggeber: Flecken Uchte Samtgemeinde Uchte Landkreis Nienburg / Weser</p> <p>Bauvorhaben: BEBAUUNGSPLAN NR. 31 "Berggarten" im OT Uchte Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a</p>	