

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat des Fleckens Barnstorf diesen Bebauungsplan Nr. 36 "Im Steenflage", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Barnstorf, den 07.12.2000

gez. Dierker	L.S.	gez. Lübbers
(Bürgermeisterin)	(Siegel)	(Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß/Beschluß zur Teilaufhebung

Der Verwaltungsausschuß des Fleckens Barnstorf hat in seiner Sitzung am 25.08.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 "Im Steenflage" sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Osnabrücker Straße" beschlossen. Der Beschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Barnstorf, den 15.12.2000	gez. Lübbers
	(Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1.000
Flur 7 Gemarkung Barnstorf Gemeinde Barnstorf

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1995, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.06.1999). 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.

Barnstorf, den	(OBV Kamphausen, Lambers und Ostendorf)
----------------	---

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Lindenallee 23 26122 Oldenburg Tel.: 0441/97201-0 Fax: 0441/97201-99	Oldenburg, den 12.01.2001 gez. Peter Meyer (Dipl.-Ing. Peter Meyer)
---	---

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß des Fleckens Barnstorf hat in seiner Sitzung am 15.06.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 31.07.2000 bis 31.08.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Barnstorf, den 10.01.2001	gez. Lübbers
	(Gemeindedirektor)

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß des Fleckens Barnstorf hat in seiner Sitzung am 23.10.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 06.11.2000 bis 20.11.2000 gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Barnstorf, den 10.01.2001	gez. Lübbers
	(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluß

Der Rat des Fleckens Barnstorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.12.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Barnstorf, den 10.01.2001	gez. Lübbers
	(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.12.2000 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 27 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 27.12.2000 rechtsverbindlich geworden.

Barnstorf, den 10.01.2001	gez. Lübbers
	(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

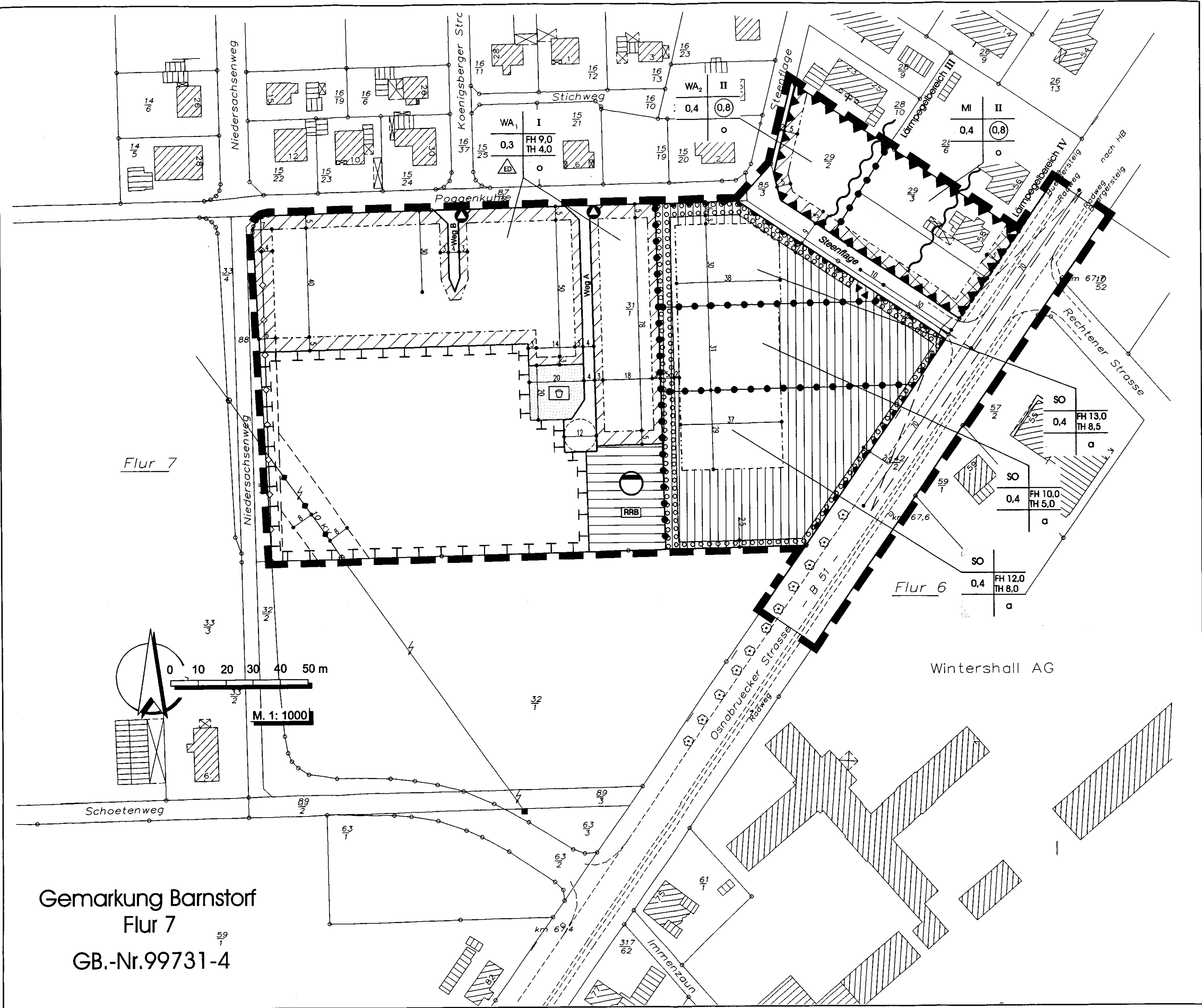
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Barnstorf, den	(Gemeindedirektor)
----------------	--------------------

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Barnstorf, den	(Gemeindedirektor)
----------------	--------------------



Gemarkung Barnstorf
Flur 7
GB.-Nr.99731-4

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohnbaufläche
- Mischgebiete
- Sondergebiet "Einzelhandel"

Maß der baulichen Nutzung

- Geschosßflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- obenröschlich, mit Schutzsteifen
- untenröschlich, mit Schutzstreifen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegen-über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- Einfahrt + Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasser-beseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser sowie Ablagerungen

Zweckbestimmung:

- Abwasser, Regenrückhaltebecken (RRB)
- Abfall

Grünflächen

- Grünflächen
- Spielplatz

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (siehe TF Nr. 8)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sondergebiet "Einzelhandel"

Die zulässige Nutzung im Sondergebiet "Einzelhandel" wird wie folgt festgesetzt:

ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 1600 qm, ergänzende Ladeneinheiten mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 150 qm, in denen ausschließlich folgende Sortimente zulässig sind
- Pflanzen und Zubehör
- Backwaren

Die Geschosßfläche im Sondergebiet darf insgesamt höchstens 3.000 qm betragen. (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO)

2. Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkung

Innerhalb des Mischgebietes sind Tankstellen und Vergrünungsstätten i.S.v. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO nicht zulässig. (gemäß § 1 (5) BauNVO)

3. Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Tankstellen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. (gemäß § 1 (5) BauNVO)

4. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus sind nur zwei Wohnungen zulässig; pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

5. Zulässige Grundflächen

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig oder wenn in gleichem Umfang bepflanzte Dächer hergestellt werden.

Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

6. Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Die Traufhöhe ist die Schnittlinie der aufgehenden Wandauffläche mit der Oberkante der Dachhaut; Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Der obere Bezugspunkt bei der Festsetzung der maximalen Firsthöhe ist der höchsten Punkt des Gebäudes. Ausgenommen sind Erker, Giebeln und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen, Krüppelwalme, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die ein höheres Maß aufweisen. Technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) stellen von der Beschränkung der Höhen unberührt. (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 16 und § 18 BauNVO)

7. Abweichende Bauweise

Innerhalb des Sondergebietes "Einzelhandel" gilt die offene Bauweise, wobei abweichend bauliche Anlagen von mehr als 50 m Länge zulässig sind. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

8. Lärmschutz an Gebäuden

Auf den Flächen für Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Bei der Grundrißgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßeneachse der Bundesstraße 51 stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Dabei gelten folgende Lärmpegelbereiche:

in einem Abstand zur Straßenmitte der B 51
Lärmpegelbereich IV bis 35 m
Lärmpegelbereich III bis 72 m

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen sind Laubgehölze in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Feldahorn, Sanddorn, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Esche, Schlehe, Stieleiche, Traubeneiche, Schwarzer Holunder, Eberesche, Ilex, Hundstee, Brombeere, Himbeere, Liguster. Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister 200 - 250 cm Höhe; Sträucher zweimal verpflanzt, 60 - 100 cm.

Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Wuchshöhe der Pflanzen 0,8 m über Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten. Außerhalb der Sichtdreiecke ist mindestens alle 10 m ein großkroniger Baum zu pflanzen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

10. Begrünung von Stellplätzen

Die Parkplätze im Sondergebiet sind mit Laubbäumen zu bepflanzen, pro vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Es sind standortweismische Laubbäume (Artenauswahl siehe textliche Festsetzung Nr. 9), Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm, zu verwenden. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

11. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein Eichen-Hainbuchen-Wald anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Feldahorn, Sanddorn, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Esche, Schlehe, Stieleiche, Traubeneiche, Schwarzer Holunder, Eberesche. Im Schutzstreifen der Versorgungsleitung dürfen keine tiefwurzelnden Pflanzungen oder Pflanzungen, die die Leitungen beeinträchtigen vorgenommen werden; die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. (gem. § 9 (1) 20 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Dachgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Dachgauben, Krüppelwalme sowie für Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 NBauO, die eine Grundfläche von weniger als 35 qm aufweisen.

§ 2 Begrünung von Fassaden

Im Sondergebiet sind bei Neubauten, Anbauten und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, fensterlose Fassaden mit einer Höhe von über 3,00 m zu 50 % mit standortheimischen Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen. Die Bepflanzungen und die nach Bedarf notwendigen Kletterhilfen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzungen sind zu ersetzen und Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen sind auszuschließen. Ausgenommen von der Festsetzung sind transparente Fassaden.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Osnabrücker Straße" auf den Flurstücken 29/2, 29/3 und 85/3 (teilweise) der Flur 7 soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

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

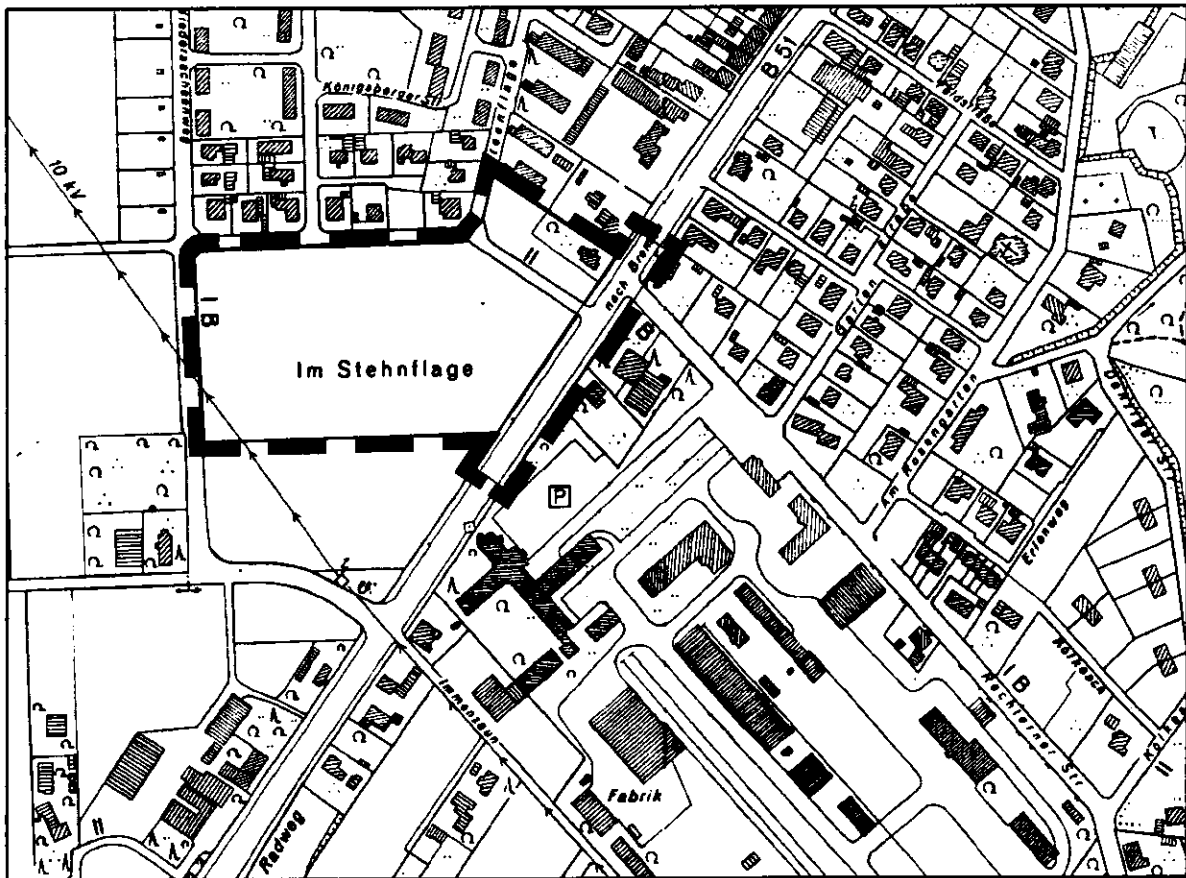
Entlang des Niedersachsenweges verlaufen innerhalb des Geltungsbereiches folgende Leitungen: 6"-Ö-Leitung, 8"-GFK-Saltwasserleitung,

Flecken Barnstorf

Bebauungsplan Nr. 36

"Im Steenflage"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtspan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99