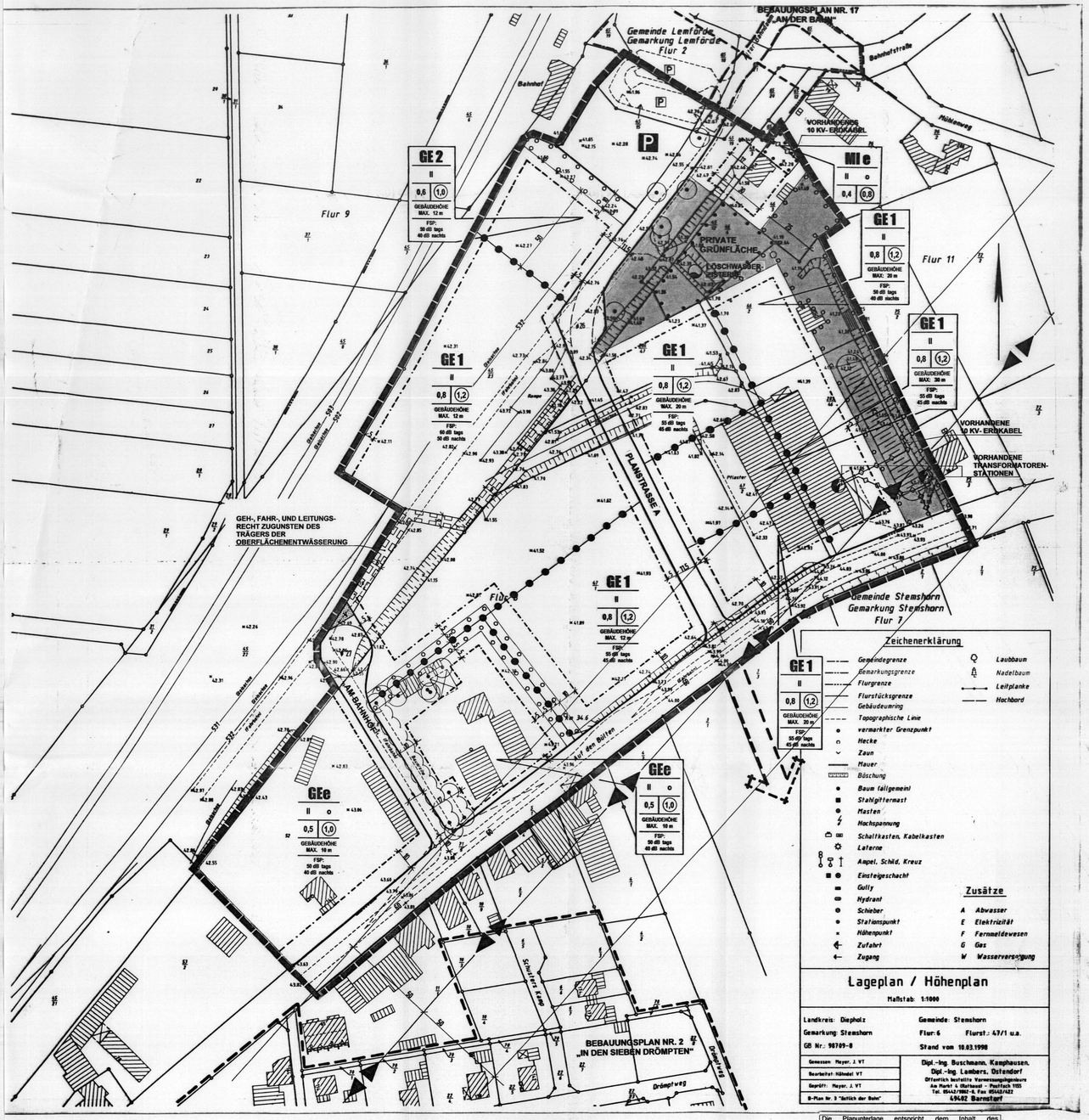
GEMEINDE STEMSHORN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
„ÖSTLICH DES BAHNHOFS“
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



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

.....
(Unterschrift)

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk Stemshorn Flur: 6 Maßstab: 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Stemshorn erteilt durch die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Buschmann, Kamphausen, Lambers und Ostendorf am ..... Az.: .....

Sgl+-STM-03-00 Östlich des Bahnhofs

N

M. 1 : 1000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)

- GE 1 — Gewerbegebiete (s. textl. Festsetzung 1.1.4)
- GE 2 — Gewerbegebiete (s. textl. Festsetzung 1.1.2 und 1.1.4)
- GE e — eingeschränkte Gewerbegebiete (s. textl. Festsetzung 1.1.3 und 1.1.4)
- MI e — eingeschränkte Mischgebiete (s. textl. Festsetzung 1.1.1)
- FSP — Flächenbezogener Schallleistungspegel (s. textl. Festsetzung 1.1.4)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (1,0) — Geschoßflächenzahl
- 0,8 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- Gebäudehöhe max. 10 m — Maximale Gebäudehöhe (s. textl. Festsetzung 1.3)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- Baugrenzen
- Überbaubare Grundstücksfläche

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsgrün
- P — Öffentliche Parkfläche

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Trafostation
- unterirdische Leitung (siehe Planeinschrieb)
- Löschwasser- Zisterne

6. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche (s. textl. Festsetzung 1.4)

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung 1.4)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung 1.4.2)
- Zu erhaltende Bäume

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Sichtdreiecke (s. textl. Festsetzung 1.2 und 3.1)
- Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (Begünstigte: s. Planeinschrieb)
- Richtfunktrasse der Deutschen Telekom (s. textl. Festsetzung 1.3)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

1.1.1 Eingeschränktes Mischgebiet (MIe)
(§ 6 und § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

Sonstige Wohnungen sind nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung zulässig.

1.1.2 Gewerbegebiet (GE-2)
(§ 8 und § 1 Abs. 4, 5, 6 und9 BauNVO)

Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie
- Tankstellen
und die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung
- Vergnügungsstätten
sind generell ausgeschlossen.

1.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
(§ 8 und § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

1.1.4 Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)
(§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO und § 8 BauNVO):

(1) In den Gewerbegebieten (GE) und den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) dürfen von allen betrieben und Anlagen Schallemissionen nur in dem Maß erzeugt werden, als pro m² der Grundstücksflächen die eingeschriebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) ohne Berücksichtigung von Fremdgeräuschen nicht überschritten werden.

(2) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen sind nicht zulässig.

(3) Abweichend von der Regelung unter (2) sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschoßfläche des Handwerksbetriebes untergeordnet ist. Der Verkauf von Lebensmitteln bleibt ausgeschlossen.

(4) Abweichend von der Regelung unter (2) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen als Randsortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.2. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie Grundstückszu- und abfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Flächen innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen sowie von Grundstückszu- und abfahrten freizuhalten (s. auch Hinweis 3.1).

1.3. Gebäudehöhe
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist bezogen auf die Mitte des Gebäudes über der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche zu messen. Ausnahmen für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes können zugelassen werden, wenn diese durch betriebstechnische Erfordernisse begründbar sind (z.B. Schornstein Fahrstuhl. Klimaanlagenaufbau) und wenn ihr Flächenanteil nicht mehr als 25 % der gesamten überbauten Flächen ausmacht.
Innerhalb der Richtfunktrasse darf eine maximale Gebäudehöhe von 72 m ü. NN nicht überschritten werden.

1.4. Bepflanzung

1.4.1 Pflanzfestsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) 10 % der Grundstücksflächen in den Baugebieten sind in Anlehnung an die unter 1.4.3 aufgeführte Pflanzenauswahl zu bepflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten flächen sind dabei mitzurechnen. Unterbrechungen der zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen für Versorgungsanlagen (z.B. Transformatorenstation) sind zulässig.

(2) Je angefangene 150 m² Parkplatz- bzw. Stellplatzfläche einschl. Zufahrt ist auf dem Parkplatz- bzw. Stellplatzbereich ein standortgerechter heimischer großkroniger Laubbaum anzupflanzen, oder alternativ eine flächenhafte Bepflanzung von 15 m² im direkten räumlichen Zusammenhang mit den Parkplätzen/ Stellplätzen vorzunehmen (Pflanzenauswahl gem. textl. Festsetzung 1.4.3).

1.4.2 Bindung für Bepflanzung und Erhaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Bepflanzung nach Ziff. 1.4 und die im Bebauungsplan als zu erhaltenden festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und ggf. mit größen- und standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen.

1.4.3 Pflanzenauswahl

Für die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anzupflanzenden Bäume und Sträucher dient die nachfolgende Liste. Die Pflanzenauswahl ist in Anlehnung hieran mit standorttypischen einheimischen Arten vorzunehmen:

Brombeere	-	Rubus fructicosus
Bruchweide	-	Salix fragilis
Esche	-	Fraxinus excelsior
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Feldahorn (auf Kalk)	-	Acer campestre
Feldulme	-	Ulmus minor
Flatterulme	-	Ulmus Laevis
Grauweide	-	Salix cinerea
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Hartriegel	-	Cornus mas
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Korbweide	-	Salix viminalis
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Mandelweide	-	Salix triandra
Pfaffenhütchen	-	Euonymos europaea
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Salweide	-	Salix caprea
Sandbirke	-	Betula pendula
Schlehe	-	Prunus spinosa
Schw. Holunder	-	Sambucus nigra
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Silberweide	-	Salix alba
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Stieleiche	-	Quercus petraea
Traubeneiche	-	Prunus padus
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Wasser-Schneeball	-	Viburnum opulus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Winterlinde	-	Tilia cordata

1.4.4 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
(§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. und Abs. 1a BauGB)

Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf einer 5000 m² großen Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Brockum, Flur 32, Flurstück 80, durch Umwandlung der vorhandenen Ackerfläche in eine Waldfläche (Neuaufforstung mit Laubgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation) mit Ausbildung eines Waldrandes aus Sträuchern und Waldsaumes aus Wildgräsern und Gräsern, teils Sukzession auszugleichen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
(gem. § 9 Abs. 4 i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

2.1. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen, die nicht dem Hauptzweck des Grundstücks dienen, sondern funktionsfremde Suggestiv- und Erinnerungswerbung beinhalten, sind nicht zulässig.

(2) Werbeanlagen für die Eigenwerbung sind ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufe zulässig.

(3) Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Ansichtsfläche von 2 m² zulässig. Die Höhe wird auf max. 2,50 m bezogen auf die Höhe der erschließenden Verkehrsfläche festgesetzt.

(3) Werbeanlagen für die Eigenwerbung an den Außenwänden der Gebäude dürfen eine Länge von insgesamt 1/3 der betreffenden Gebäudefront und 1/5 der Gebäudehöhe nicht überschreiten.

(4) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht

3. HINWEISE

3.1 Sichtdreiecke
(§ 31 Abs. 2 Nds. Straßengesetz)

Die Flächen innerhalb der festgesetzten sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 0,80 m bis 2,50 m gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von allen Sichtbehinderungen freizuhalten. Ausnahmsweise dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke in einem solchen Abstand zueinander stehen, daß eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.

3.2 Bodenfunde
(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

Sollten bei Baumaßnahmen ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Archäologische Denkmalpflege bei dem Regierungsbezirk Hannover benachrichtigen wird.

- - - Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Stemshorn diesen Bebauungsplan Nr.3 „Östlich des Bahnhofs“, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Lemförde, 03.07.2000

.....Tiemann..... (Ratsvorsitzender) (Siegel) .....Spreen..... (Gemeindedirektor)

ENTWURFSVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTEN · INGENIEURE · STADTPLANER
LENGERICHER LANDSTRASSE 19 49078 OSNABRÜCK
TELEFON (05 41) 44 11 01 -02 TELEFAX (05 41) 44 11 03

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Stemshorn hat in seiner Sitzung am 28.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich des Bahnhofs“ mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Lemförde, 25.08.2000
Der Gemeindedirektor

Im Auftrag:

.....Bechtel.....

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist gem. § 3 Abs. 1 am 18.06.2000 durchgeführt worden.

Lemförde, 25.08.2000
Der Gemeindedirektor

Im Auftrag:

.....Bechtel.....

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Stemshorn hat in seiner Sitzung am 01.02.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 21.02.2000 bis 20.03.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lemförde, 25.08.2000
Der Gemeindedirektor

Im Auftrag:

.....Bechtel.....

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Stemshorn hat in seiner Sitzung am 03.07.2000 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB, die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung gem. § 97 NBauO sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Lemförde, 25.08.2000
Der Gemeindedirektor

Im Auftrag:

.....Bechtel.....

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich des Bahnhofs“ ist am 27.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Lemförde, 04.10.2000
Der Gemeindedirektor

Im Auftrag:

.....Bechtel.....

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich des Bahnhofs“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lemförde, ...
Der Gemeindedirektor

.....
(als Gemeindedirektor)

GELTENDMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

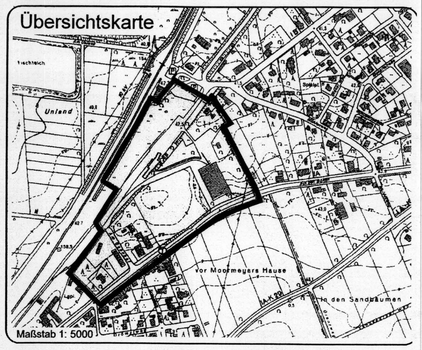
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lemförde, ...
Der Gemeindedirektor

.....
(als Gemeindedirektor)

GEMEINDE STEMSHORN
Regierungsbezirk Hannover — Landkreis Diepholz

Übersichtskarte



Maßstab 1: 5000

Bebauungsplan
Nr. 3 "Östlich des Bahnhofs"
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Plan- Nr. 9805/13

Planverfasser:
Planungsbüro Dipl. Ing. Garthaus, Architekten, Ingenieure, Stadtplaner, Lengericher Landstraße 19, 49078 Osnabrück, Tel. (0541) 44 11 01 - 02
Bearbeitung: Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde", -Bauamt-, Rathaus, Bahnhofstr. 10 A, 49448 Lemförde, Tel. 05443/209-0