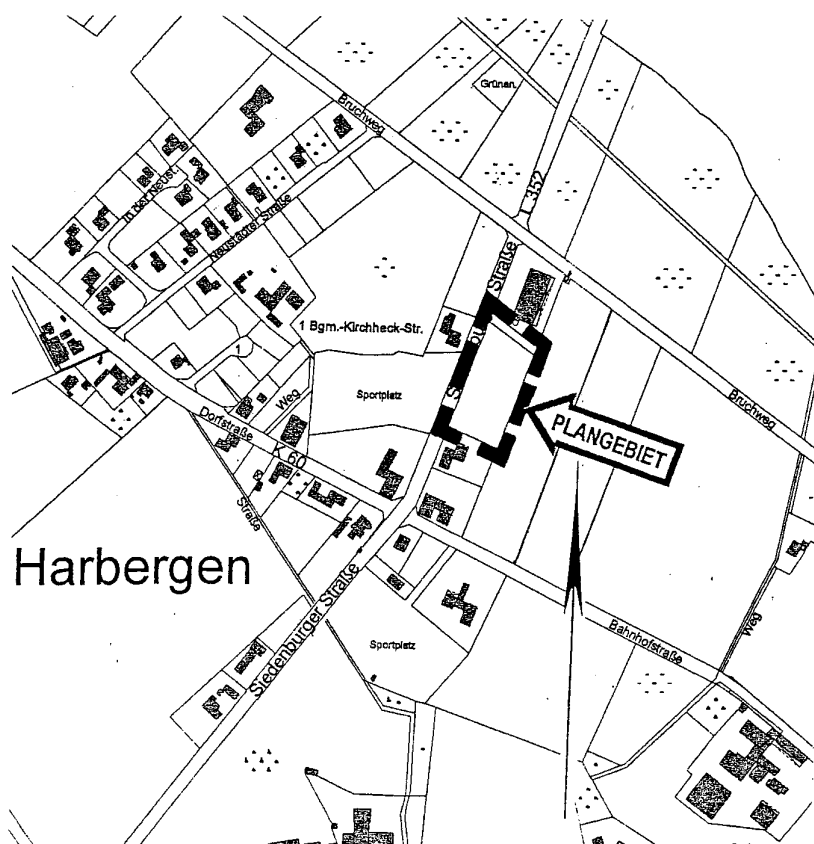


GEMEINDE STAFFHORST

BEBAUUNGSPLAN

NR. 8

"ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET
HARBERGEN - OST"



ABSCHRIFT

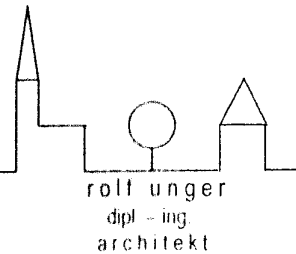
Impressum

Stand : Februar 2006

Bearbeitung und Verfassung:

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 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 Siedenburg

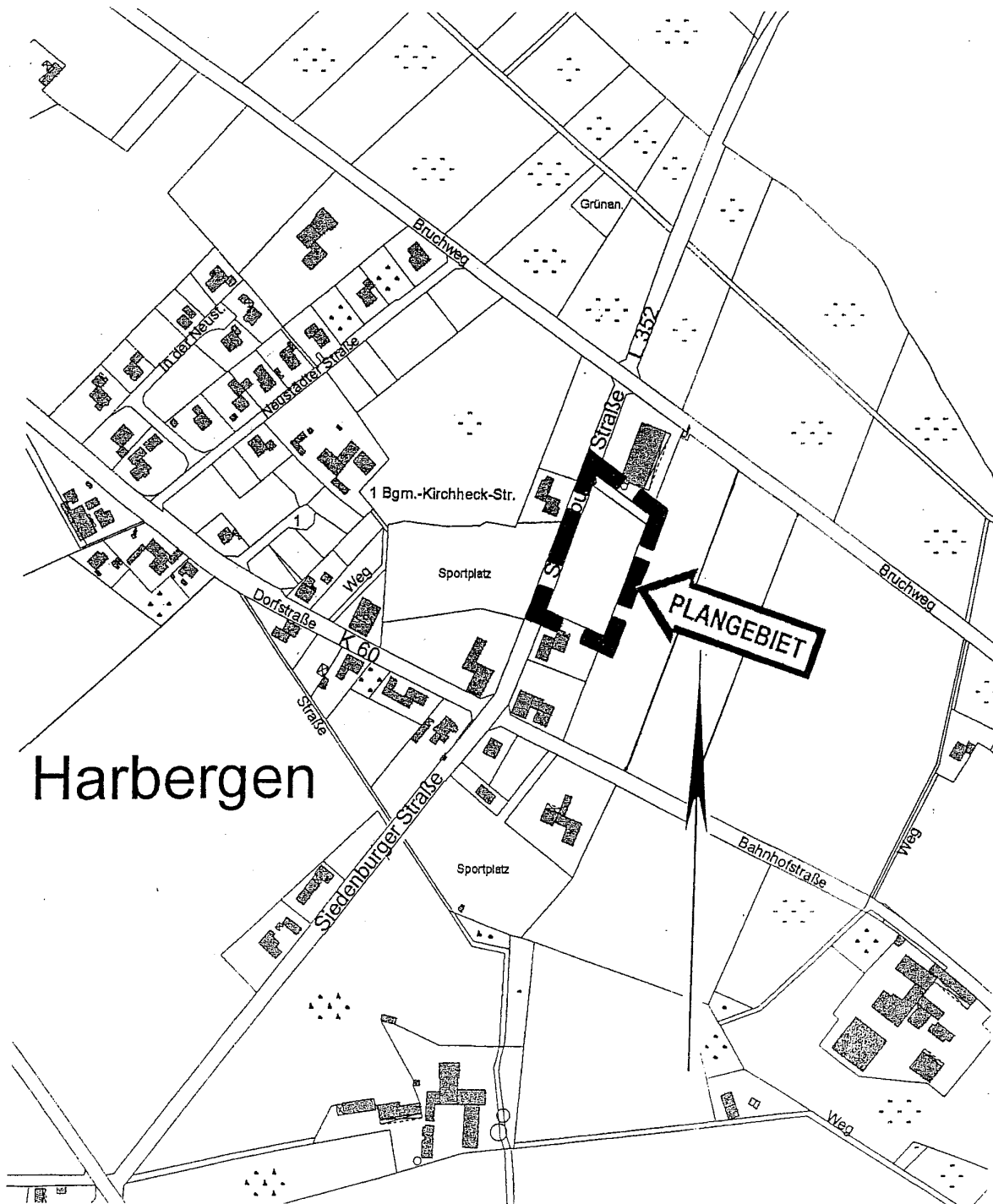
RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2004
(BGBl. I. S. 1359)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
(BGBl. 1991 I. S. 132)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
(BGBl. I. S. 58)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003
(Nds. GVBl. S. 89)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996
(Nds. GVBl. S. 382)

in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5.000



PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:

Gemarkung: Staffhorst Flur: 6 Maßstab: 1:1000

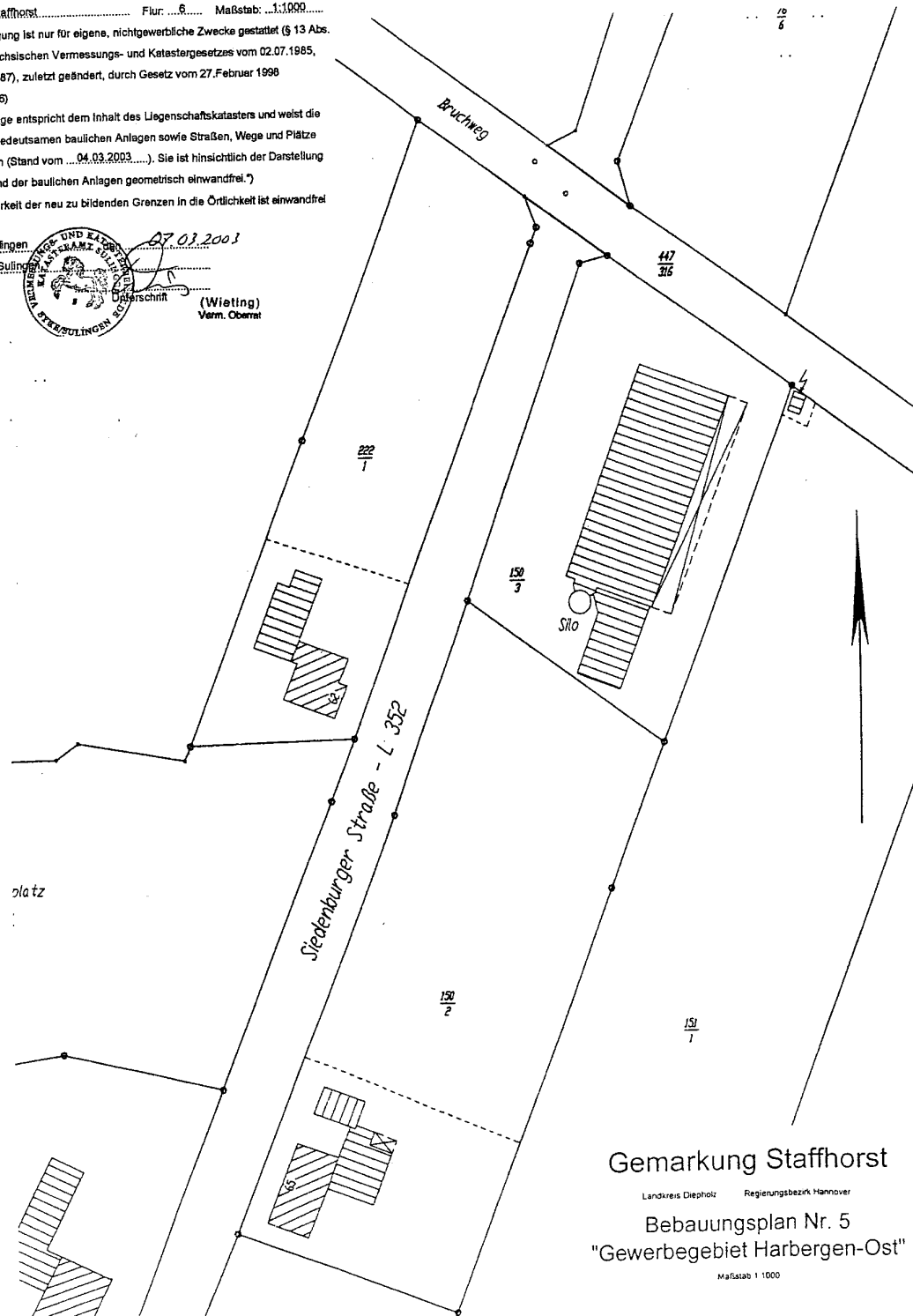
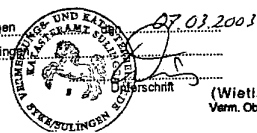
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, (Nds. GVBL S. 187), zuletzt geändert, durch Gesetz vom 27. Februar 1998 (Nds. GVBL S. 86)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.03.2003). 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.

VKB Syke/Sulingen

Katasteramt Sulingen



Gemarkung Staffhorst

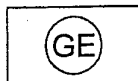
Landkreis Diepholz Regierungsbezirk Hannover

Bebauungsplan Nr. 5
"Gewerbegebiet Harbergen-Ost"

Maßstab 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,5

Grundflächenzahl (GRZ)

1,0

Geschossflächenzahl (GFZ)

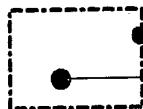
II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

TH = 7,0

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Baugrenze

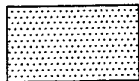
überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN



Bereich ohne Zu- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHE



Private Grünflächen

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



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

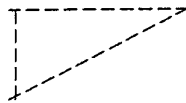
SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans



Rechtskräftiger Bebauungsplan



Umgrenzung von Flächen, die von
sichtbehindernden und baulichen Anlagen
freizuhalten sind (s.nachr. Übernahme)



Bauverbotszone

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird zusätzlich zur Festsetzung auf maximal II Vollgeschosse durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe, gemessen von der gewachsenen Geländeoberkante (in Metern) begrenzt. Abweichend hiervon dürfen Baukörper errichtet werden, die aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind und deren Flächenanteil nicht mehr als 15% der jeweils zugehörigen Flächen ausmacht.

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

Für das Plangebiet ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von rund 120 m³ vorzuhalten. Das Regenrückhaltebecken ist in die Pflanzungen zu integrieren.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

3.1 Eingrünung der Gewerbeflächen

Die mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind flächenartig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 5 bzw. 10m zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind wie folgt herzustellen:

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; mindestens alle 8 m ist ein Baum l. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

3.2 Begrünung von Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Pro 5 Stellplätze ist ein heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 6 m² nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzenliste 1 zu entnehmen.

HINWEISE

1. Externe Kompensation § 9 Abs.1a BauGB

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt durch eine Ersatzzahlung von 8.861,23 € an die Servicestelle Flächenpool und Ökokonto des Landkreises Diepholz. Der Betrag wird zweckgebunden für Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes vorrangig im Gemeindegebiet Staffhorst eingesetzt. Die Ersatzzahlung wird nach Baufortschritt gestaffelt geleistet in zwei Teilzahlungen.

2. Pflanzenlisten zu den Pflanzgeboten

Liste Nr. 1:

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Heimische Obstbäume		

Sträucher

Coryllus avellana	-	Haselnuss
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Ilex aquifolium	-	Stechpalme
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

3. Teilaufhebung eines Bebauungsplanes § 8 Abs.3 BauGB

Mit Rechtsverbindlichkeit dieser Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 "GEWERBEGEBIET HARBERGEN – OST" treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. BAUVERBOTSZONE § 9 Abs. 6 BauGB

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Ausnahmen sind in Abstimmung mit dem Straßenbauamt zulässig.

2. SICHTFELDER § 9 Abs. 6 BauGB

In den nachrichtlich übernommenen Sichtfeldern dürfen sichtbehindernde Anlagen sowie bauliche Anlagen auf dem Grundstück in mehr als 0,80 m Höhe von der Fahrbahnoberkante des Verkehrsweges nicht angelegt bzw. hergestellt werden.

Der in den Sichtfeldern vorhandene Bewuchs ist in mehr als 0,80 m Höhe stets entsprechend zurückzuschneiden, bis auf Baumstämme, wenn diese von 0,80 m Höhe bis in mindestens 3,00 m Höhe von der Fahrbahnoberkante der Verkehrswege von sichtbehindernden Ästen stets freigehalten werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Staffhorst diesen Bebauungsplanes Nr. 8, "ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET HARBERGEN - OST" bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Siedenburg, den 30.05.2006

gez. Rauschkolb
Gemeindedirektor

gez. Holle
Bürgermeister

L. S.
Siegel

VERFAHRENSVERMERKE BEIM BEBAUUNGSPLAN

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Staffhorst hat in seiner Sitzung am **31.03.2004** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET HARBERGEN - OST" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **10.03.2006** ortsüblich bekannt gemacht.

Siedenburg, den 30.05.2006

L. S.
Siegel

gez. Rauschkolb
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:

Gemarkung: Staffhorst Flur: 6 Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, (Nds.GVBL.S.187), zuletzt geändert, durch Gesetz vom 27.Februar 1998 (Nds.GVBL.S.86)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.03.2003). 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. *)

VKB Syke/Sulingen

Katasteramt Sulingen

Unterschrift

(Wietling)
Verm. Oberamt

Architekt
Dipl.-Ing.
Rolf
Unger
Marklohe
EL 10.360

gez. Rauschkolb
Gemeindedirektor

Gemeindedirektor

gez. Rauschkolb
Gemeindedirektor

In – Kraft - Treten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.06.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 01.06......2006 rechtsverbindlich geworden.

Siedenburg, den 02.06.2006

L. S.
Siegel

gez. Rauschkolb
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Siedenburg, den

Siegel

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Siedenburg, den

Siegel

Gemeindedirektor