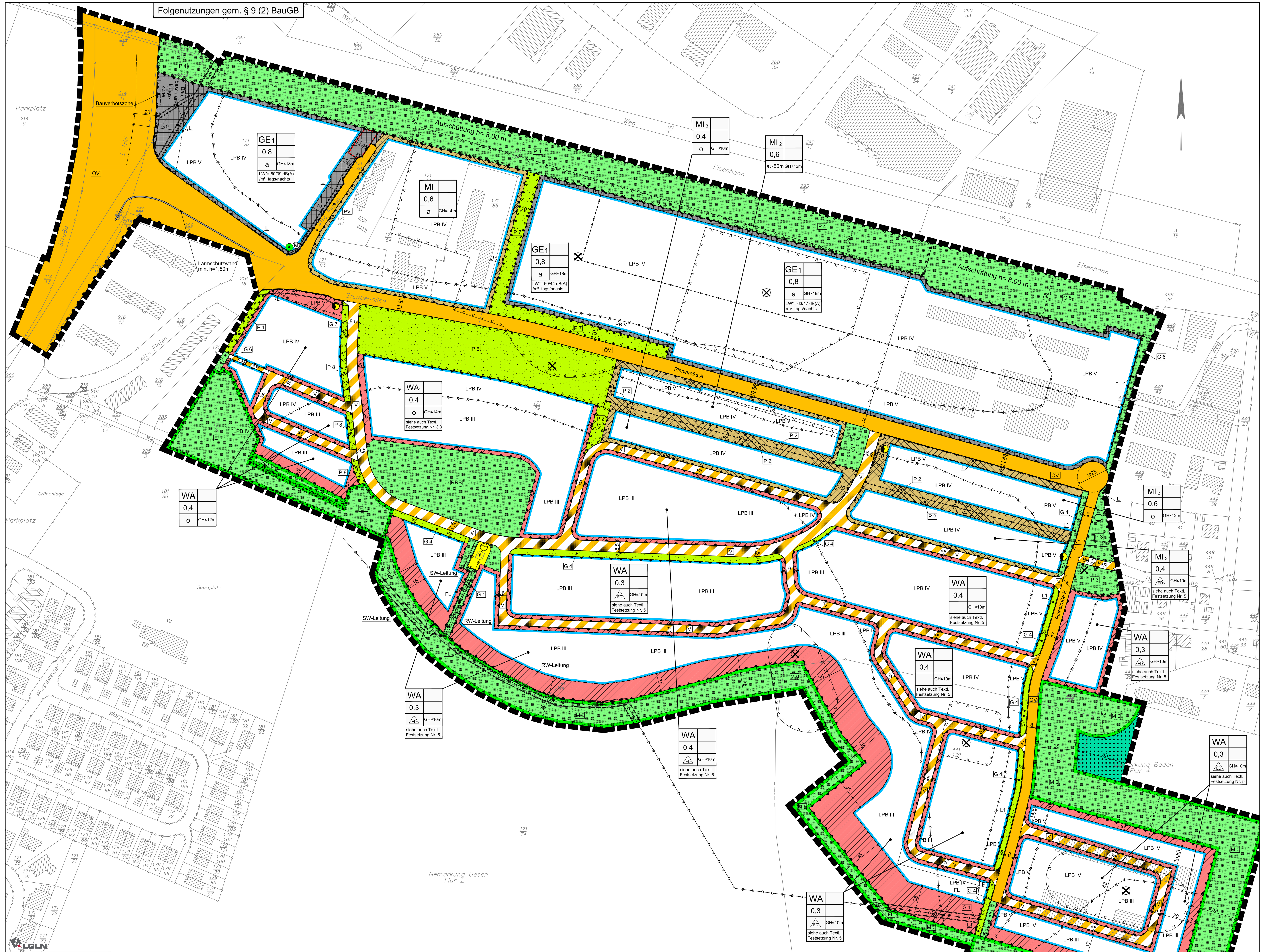


Es gilt die BauNVO 1990

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Stadt Achim

B-Plan Nr. 320 'Steubenkaserne'

Gemeinde: Achim Gemarkung: Uesen Flur: 2	Gemeinde: Achim Gemarkung: Baden Flur: 4	gem.: Datum gez.: H. Plogsties 21.12.2010 gepr.: F. Rother 21.12.2010
Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn, öffentl. best. Vermessungsingenieur, Beratender Ingenieur, Georgstraße 15, 28832 Achim, Tel. 04202 / 9691-0, Fax 04202 / 9691-33, eMail: info@ehrhorn.de		Maßstab: 1:1000 Blatt Nr.: BP-01 Aktenzeichen: 10/6016 EDV-Verw.: 10601601

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- GE — Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl
- GH ≤ 18m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — Abweichende Bauweise
- o — Offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- PV — Private Straßenverkehrsfläche
- ÖV — Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Zweckbestimmung: Pumpwerk
- Zweckbestimmung: Gas

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdische Leitung

9. Grünflächen

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- zu erhaltender Baum
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

- GGa — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen
- L — mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadtwerke Achim AG und dem Trinkwasserverband Verden
- L1 — mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Achim – Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung
- FL — mit Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Achim – Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LW"=60 / 44 dB(A) /m² tags / nachts — Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel
- Lärmschutzwand
- LPB III — Lärmpegelbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Bauverbotszone / Baubeschränkungszone
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- M — Müllsammelplatz
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 In den Gewerbegebieten sind folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:.

- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben soweit ihr Hauptsortiment unter die im Handlungskonzept Einzelhandel für die Stadt Achim (2008) aufgeführten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente fällt (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

1.1.2 In den Gewerbegebieten sind folgende Anlagen und Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Bildungseinrichtungen.

1.1.3 In den Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.4 Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher sind zulässig, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebs, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern oder mit der Reparatur solcher Güter steht und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt und die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes oder Handwerks untergeordnet ist.

1.1.5 Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe in Teilflächen gegliedert. In den jeweiligen Teilflächen dürfen nur solche Anlagen und Betriebe errichtet werden, durch die der jeweils zeichnerisch festgesetzte flächenbezogene Emissionswerte (Emissionskontingente LEK) pro m² nicht überschritten wird. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

1.1.6 Im Rahmen der Genehmigung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten ist ein gesonderter schalltechnischer Nachweis unter Berücksichtigung der geplanten und vorhandenen Gewerbebetriebe über gesunde Wohnverhältnisse notwendig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.2 Im Geltungsbereich sind innerhalb der Mischgebiete gemäß § 1 [6] BauNVO generell folgende zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, soweit sie nicht entsprechend § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienen sowie Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten (§ 6 [2] Nr. 3 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 [2] Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 6 [2] Nr. 8 und § 6 [3] BauNVO).

1.2.2 Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher sind zulässig, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebs, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern oder mit der Reparatur solcher Güter steht und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt und die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes oder Handwerks untergeordnet ist.

1.2.3 Innerhalb der Mischgebietsflächen MI2 sind Wohnnutzungen nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

1.2.4 Innerhalb der Mischgebietsflächen MI3 sind als „sonstige gewerbliche Nutzungen" gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO allein Gebäude und Räume für freie Berufe zulässig.

1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 [6] BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO; § 31 [1] BauGB)

2.1 Für die im Geltungsbereich gemäß § 16 [2] Nr. 4 BauNVO festgesetzten Gebäudehöhen (GH) gilt als unterer Bezugspunkt die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens gemessen in der Mitte des Gebäudes darf nicht mehr als 0,50 m über der zur Erschließung des betreffenden Grundstückes dienenden Verkehrsfläche (Mitte der Verkehrsfläche) liegen. Ausnahmen sind hiervon nur zulässig, wenn auf dem Grundstück aufgrund der natürlichen Topographie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Einhaltung der Höhenfestlegung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücks- und Gebäudenutzung führen würde. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

2.2 In den Gewerbegebieten können die festgesetzten Gebäudehöhen durch notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlagen, Aufzugsmotore) ausnahmsweise um bis zu 3 Meter überschritten werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

3. Bauweise (§ 9 [1] Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

3.1 Soweit in den Gewerbegebieten eine abweichende Bauweise gemäß § 22 [4] BauNVO festgesetzt ist, sind Gebäude in offener Bauweise, auch mit einer Länge von mehr als 50 Metern, zulässig.

3.2 Soweit in einem Mischgebiet eine abweichende Bauweise gemäß § 22 [4] BauNVO festgesetzt ist, sind bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von mehr als 50 Metern zulässig.

3.3 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA1 gilt für bauliche Anlagen die der Errichtung von Stellplätzen und Nebenräumen dienen und unterhalb des ersten Vollgeschosses oberhalb der Erdoberfläche liegen, eine abweichende Bauweise gemäß § 22 [4] BauNVO.

Die baulichen Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von mehr als 50 Metern zulässig.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 [1] Nr. 4 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

4.1 Innerhalb der Baugebiete sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von mehr als 12 qm sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

5. Zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 [1] Nr. 6 BauGB)

5.1 Gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB wird bestimmt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern sowie bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte auf zwei beschränkt wird.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 [1] Nr. 24 BauGB)

6.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 320 sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen und Kinderzimmern schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

6.2 In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V sind für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R´w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III

- Aufenthaltsräume von Wohnungen — erf. R´w,res = 35 dB
- Büroräume o.ä. — erf. R´w,res = 30 dB

Lärmpegelbereich IV

- Aufenthaltsräume von Wohnungen — erf. R´w,res = 40 dB
- Büroräume o.ä. — erf. R´w,res = 35 dB

Lärmpegelbereich V

- Aufenthaltsräume von Wohnungen — erf. R´w,res = 45 dB
- Büroräume o.ä. — erf. R´w,res = 40 dB

7. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] Nr. 25a und Nr. 25 b BauGB)

7.1 Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten und mit **P 1** gekennzeichneten Fläche ist zur randlichen Eingrünung des Plangebietes eine Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Kleinbäume und Sträucher zu pflanzen (Pflanzqualität der Bäume Stammumfang mindestens 12 cm, Pflanzabstand höchstens 15 m; Pflanzqualität der Sträucher Höhe mindestens 100 cm, Pflanzabstand höchstens 2 m). Geeignete Gehölzarten sind der Artenliste 1 zu entnehmen. Die Maßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Hochbaumaßnahme in dem angrenzend festgesetzten Wohngebiet folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen. Für die Umsetzung der Maßnahmen hat der Flächeneigentümer Sorge zu tragen.

7.2 Auf den mit **P 2** gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist zur optischen Trennung der angrenzenden Bauflächen eine Anpflanzung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Mischgebiet ist eine dichte 3reihige Anpflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,5 m herzustellen. Geeignete Arten s. Pflanzliste 2. Die Maßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Hochbaumaßnahme in dem angrenzend festgesetzten Baugebiet folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgängige Gehölze sind artgleich an der selben Stelle nachzupflanzen. Für die Umsetzung der Maßnahmen hat der Flächeneigentümer Sorge zu tragen.

7.3 Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten und mit **P 3** gekennzeichneten Fläche ist zur randlichen Eingrünung des Plangebietes eine Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Kleinbäume und Sträucher zu pflanzen (Pflanzqualität der Bäume Stammumfang mindestens 12 cm, Pflanzabstand höchstens 15 m; Pflanzqualität der Sträucher Höhe mindestens 100 cm, Pflanzabstand höchstens 2 m). Vorhandene Gehölze sollen integriert werden. Der Unterwuchs ist als Rasenfläche anzulegen. Geeignete Gehölzarten sind der Artenliste 1 zu entnehmen. Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Fertigstellung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung folgt. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen. Innerhalb der Fläche **P3** ist die Errichtung einer Gasdruckregelstation (Grundfläche 3m x 4m) zulässig. Zudem ist im Bereich der Verkehrsfläche die Verlegung von notwendiger .Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.

7.4 Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten und mit **P 4** gekennzeichneten Fläche sind zur Eingrünung des Lärmschutzwalls folgende Maßnahmen durchzuführen:

Der Lärmschutzwall ist bei Fertigstellung mit einer kräuterreichen Wildwiesenmischung einzusäen.

Auf der Südseite des Lärmschutzwalls sind im unteren Drittel der Böschung Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand soll zwischen 1,0 m und 4,0 m variieren. Als Pflanzqualität sind bei Baumarten Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden, bei Straucharten Sträucher mit einer Höhe von mindestens 100 cm. Geeignete Baum- und Straucharten sind der Artenliste 2 zu entnehmen. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf Fertigstellung des Lärmschutzwalls folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Beiderseits des Lärmschutzwalls sind am Böschungsfuß unbefestigte Unterhaltungswege zulässig.

7.5 Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche **P 5** sind zur gestalterischen Einbindung Solitärbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist 1 Baum pro Teilfläche anzupflanzen. Pflanzqualität Hochstamm aus extra weitem Stand, 3 x v., mit Ballen, StU 16-18 cm. Geeignete Arten sind der Artenliste 3 zu entnehmen. Der Unterwuchs ist als Rasenfläche zu gestalten. Die Maßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Hochbaumaßnahme in dem angrenzend festgesetzten Baugebiet folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgängige Gehölze sind artgleich an der selben Stelle nachzupflanzen. Für die Umsetzung der Maßnahmen hat der Flächeneigentümer Sorge zu tragen.

7.6 Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche **P 6** ist ein Park anzulegen. Als Gestaltungselemente werden Gehölzgruppen (dichtere Gehölze aus Bäumen und Sträuchern), Baumgruppen oder Einzelbäume eingesetzt. Die Baumgruppen sollen maximal 10 Bäume umfassen. Hierfür und als Einzelbäume sind Bäume in einer hochwertigen Pflanzqualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (mindestens wie bei P 5). Der Unterwuchs ist als Rasenfläche zu gestalten. Wasserdurchlässig befestigte Wege und die Aufstellung von Bänken sind zulässig. Die Maßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Hochbaumaßnahme in dem angrenzend festgesetzten Baugebiet folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

7.7 Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB festgesetzten Fläche **P 7** wird zum Schutz der vorhandenen Baumsubstanz ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Vorhandene Lücken sind durch Baum- und Strauchpflanzungen gemäß der Artenliste 3 und 4 zu füllen.

7.8 Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche **G 2** ist zum Schutz der Saatkrähenkolonie der vorhandene Bewuchs zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen oder Sträuchern ist artgleich nachzupflanzen.

7.9 Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche **G 3** ist zur optischen Trennung von Wohn- und Gewerbegebieten der vorhandene Bewuchs (Eichen-Mischwald trockener Standorte) zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen oder Sträuchern ist artgleich nachzupflanzen. Für die Umsetzung der Maßnahmen hat der Flächeneigentümer Sorge zu tragen.

7.10 Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 15 festgesetzten privaten Grünfläche P 8 sind zur Gestaltung je 50 m² eine (1) Linde (Tilia cordata) anzupflanzen, Pflanzqualität Hochstamm aus extra weitem Stand, 3 x v., mit Ballen, StU 16-18 cm. Der Unterwuchs ist als Rasenfläche zu gestalten. Zur Straßenverkehrsfläche hin ist eine Schnitthecke aus Rotbuche (Fagus sylvatica) anzulegen. Die Maßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Hochbaumaßnahme in dem angrenzend festgesetzten Baugebiet folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgängige Gehölze sind artgleich an derselben Stelle nachzupflanzen. Für die Umsetzung und Erhaltung der Maßnahmen hat der Flächeneigentümer Sorge zu tragen.

7.11 Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche E1 sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Vom Erhaltungsgebot ausgenommen sind Gehölze mit eingeschränkter Standsicherheit.

7.12 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Standsicherheit der innerhalb der Fläche E1 wachsenden Gehölze zweimal jährlich fachgerecht durch einen Baumkontrolleur zu überprüfen ist. Gehölze mit eingeschränkter Standsicherheit sind unverzüglich zu entfernen und durch Nachpflanzung einheimischer Laubgehölze innerhalb der Fläche in gleicher Anzahl und Art zu ersetzen. Darüber hinausgehende Anforderungen der Verkehrssicherungspflicht bleiben unberührt. Zusätzliche Anpflanzungen einheimischer Laubgehölze sind zulässig.

Durch eine entsprechende Einzäunung ist sicherzustellen, dass von dem angrenzenden Baugebiet aus keine direkte Zugänglichkeit zur **E1**-Fläche besteht.

Innerhalb der **E1** Fläche sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Ein Fußweg zur Wahrung der Durchgängigkeit in West-Ost-Richtung ist zulässig. Dieser ist unbefestigt zu gestalten.

Zudem ist innerhalb der **E1** Fläche im Bereich der angrenzenden Verkehrsfläche mindestens eine Zugangsmöglichkeit zum Stadtwald in einer Breite von max. 2,50 m herzustellen. Diese ist in wasserdurchlässigem Material zu befestigen oder unbefestigt zu gestalten.

8. Grünflächen (§ 9 [1] Nr. 15 BauGB)

8.1 Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 15 festgesetzten öffentlichen Grünflächen **G 1** ist ein maximal 2,0 Meter breiter Fuß- und Radweg zulässig. Dieser ist mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen oder unbefestigt zu gestalten.

8.2 Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 15 festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen **G 4, P 6** und **P 7** sind je angrenzendes Grundstück eine Überfahrt der Fläche in einer Breite bis maximal 5 m zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen **G 4** ist zudem die Verlegung von notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.

8.3 Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 15 festgesetzten öffentlichen Grünflächen G 6 ist die Verlegung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig. Ein Befahren dieser Fläche mit Kraftfahrzeugen zur Unterhaltung der Leitungen ist zulässig.

8.4 Die gemäß § 9 (1) Nr. 15 festgesetzten privaten Grünfläche G 7 ist als Rasenfläche zu gestalten. Zur Erschließung des angrenzenden Baugebietes ist eine Überfahrt der Fläche in einer Breite bis maximal 5 m zulässig. Weiterhin zulässig ist die Verlegung von notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen.

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

9.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird textlich festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Gehölzfällungen während des Zeitraumes vom 01.03. bis zum 30.09. jeden Jahres nicht zulässig sind. Gehölzfällungen sind innerhalb dieses Zeitraumes ausnahmsweise zulässig, sofern in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wird, dass keine aktuell genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen oder Brutvögeln betroffen sind. Die Rodung der Gehölzstubben ist ganzjährig zulässig. Sie sollte in den Sommermonaten, nach Abschluss der Laichwanderung der Amphibien durchgeführt werden.

9.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird textlich festgesetzt, dass ein Gebäudeabriss während des Zeitraumes vom 01.04. bis zum 30.09. jeden Jahres nicht zulässig ist. Ein Gebäudeabriss ist innerhalb dieses Zeitraumes ausnahmsweise zulässig, sofern in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wird, dass keine aktuell genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen oder Brutvögeln betroffen sind.

9.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird textlich festgesetzt, dass innerhalb der Gewerbegebiete und bei gewerblichen Bauvorhaben innerhalb der Mischgebiete bei jedem neu errichteten Hauptgebäude pro angefangene 1.000 m² Dachfläche mindestens drei Fledermausziegel oder andere geeignete Quartierhilfen für gebäudebewohnende Fledermausarten anzubringen sind. Außerdem sind in dem Allgemeinen Wohngebiet pro Hauptgebäude (Wohnhaus) 2 Fledermausziegel oder andere geeignete Quartierhilfen für gebäudebewohnende Fledermausarten anzubringen.

9.4 Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **M 1** gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind als Schutzabstand zwischen den geplanten Baugebieten und den außerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Waldflächen zu entwickeln. Hier sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Innerhalb der M 1-Flächen sind sämtliche Gehölze zu fällen, die eine Höhe von über 15 m aufweisen. Diese Maßnahme ist vor oder mit Beginn der Herstellung der Erschließungseinrichtungen für die angrenzend an die M 1-Flächen festgesetzten Baugebiete innerhalb des für Gehölzfällungen vorgesehenen Zeitraumes (01.10. eines Jahres bis 28.02. des Folgejahres; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 9.1) durchzuführen.

Nach Durchführung dieser Gehölzfällungen ist dauerhaft sicherzustellen, dass innerhalb der M 1-Flächen wachsende Gehölzbestände eine Höhe von 15 m nicht überschreiten.

Die Flächen sind mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Geeignete Arten s. Artenliste 4.

Durch eine entsprechende Einzäunung ist sicherzustellen, dass von den angrenzend festgesetzten Baugebieten aus keine direkte Zugänglichkeit der M 1-Flächen besteht.

Innerhalb der M 1-Flächen sind bauliche Anlagen grundsätzlich nicht zulässig.

9.5 Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **M0** gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind als Schutzabstand zwischen den geplanten Baugebieten und den außerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Waldflächen waldrandähnlich zu entwickeln. Langfristig sollen sich im Waldrand Bäume 2. Ordnung entwickeln. Hier sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Die vorhandenen Laubgehölze sind mit Ausnahme der Spätblühenden Traubenkirsche (Prunus serotina) dauerhaft zu erhalten. Vom Erhaltungsgebot ausgenommen sind Gehölze mit eingeschränkter Standsicherheit.

Die Standsicherheit der innerhalb der Flächen **M0** wachsenden Gehölze ist zweimal jährlich fachgerecht durch einen Baumkontrolleur zu überprüfen. Gehölze mit eingeschränkter Standsicherheit sind unverzüglich zu entfernen. Sie sind durch Nachpflanzung einheimischer, waldrandgeeigneter Laubgehölze innerhalb der Fläche in gleicher Anzahl und Art zu ersetzen. Darüber hinausgehende Anforderungen der Verkehrssicherungspflicht bleiben unberührt.

Zusätzliche Anpflanzungen einheimischer Laubgehölze sind zulässig.

Die in der **M0**-Fläche im südlichen Plangebiet befindlichen Becken der ehemaligen Kläranlage sind zu erhalten (Amphibienlebensraum). Zu Zwecke der Verkehrssicherung sind sie dauerhaft einzuzäunen.

Durch eine entsprechende Einzäunung ist sicherzustellen, dass von den angrenzenden festgesetzten Baugebieten aus keine direkte Zugänglichkeit der **M0**-Flächen besteht.

Innerhalb der **M0**-Flächen sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme von technischen Versorgungseinrichtungen, nicht zulässig. Ein unbefestigter Fußweg ist zulässig.

10. Temporäre Nutzungen / Folgenutzungen / aufschiebende Bedingungen (§ 9 [2] BauGB)

10.1 Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, wird festgesetzt, dass eine Nutzung und Bebauung dieser Flächen erst zulässig ist, wenn eine Bodensanierung erfolgt ist bzw. durch Sanierungsbescheinigung nachgewiesen wird, dass von keinen erheblichen Auswirkungen auf die zulässigen Nutzungen ausgegangen werden kann.

Begriffsbestimmungen

Verkaufsfläche

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen und Ausstellungsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Passage (Mall) und die Vorkassenbereiche, sofern dort keine Waren ausgestellt werden, sowie die Abstellflächen für Einkaufswagen.

Sortiment

Sortiment ist die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten und Warensorten.

Hauptsortiment im Sinne dieser Festsetzungen ist ein Einzelhandelssortiment, welches zusammen mit einem oder mehreren anderen Einzelhandelssortiment/en in einem Ladenlokal überwiegend angeboten wird.

Randsortimente als Einzelhandelssortimente (Warengruppen) dienen der Ergänzung des Angebots und müssen sich dem Hauptsortiment hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich unterordnen.

Sortimentsliste für die Stadt Achim gemäß Handlungskonzept Einzelhandel für die Stadt Achim

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

- (Schnitt-)Blumen
- Drogerie, Kosmetik
- Nahrungs- und Genussmittel. Reformwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Heimtierfutter
- Zeitungen / Zeitschriften
- Papier, Schreibwaren, Schulbedarf

Zentrenrelevante Sortimente

- Alle unter nahversorgungsrelevant klassifizierten Sortimente
- Optik / Akustik / Sanitätsbedarf
- Modischer Bedarf (Bekleidung / Schuhe / Handarbeiten / Kurzwaren)
- Bücher
- Schreibwaren / Bürobedarf
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
- Heimtextilien / Gardinen
- Fotoartikel
- Lederwaren
- Musikalien
- Spielwaren / Bastelbedarf
- Sportartikel
- Kunstgegenstände
- Uhren/ Schmuck
- Wohnraumleuchten

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Zoologischer Bedarf (ohne Heimtierfutter)
- Unterhaltungselektronik / Elektrogroßgeräte / Haustechnik
- Campingartikel , Boots und Caravanzubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Gartenbedarf (Pflanzen, Pflanzgefäße, Erden / Dünger, Gartengeräte)
- Kfz-Zubehör
- Sanitärbedarf / Bäder
- Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
- Öfen und Kamine
- Rollläden und Markisen
- Bodenbelege / Fliesen / Teppiche

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 [6] BauGB)

1. Entlang der Landesstraße 156 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG mit einem Abstand von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand der L 156 ist einzuhalten. Die Fläche innerhalb der Bauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lagerflächen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.
2. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 1 u. 2 NStrG, d. h. 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 156, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße zu beeinträchtigen.
3. Innerhalb des Geltungsbereichs wurde in der Vergangenheit ein Urnengrab entdeckt (Bodendenkmal nach § 3 Abs. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz – NDSchG), dessen genaue Lage allerdings nicht bekannt ist. Daher ist nach § 13 NDSchG der Landkreis Verden als Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn (das ist das Abschieben des Mutterbodens) zu benachrichtigen, damit eventuell auftretende archäologische Funde geborgen werden können. Dies gilt insbesondere für den Bau von Straßen, Kanal, Leitungsgräben usw., als auch für den Bau von Gebäuden.
4. Gemäß § 9 (6) BauGB i.V.m. § 6 (6) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) gelten die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen als öffentlich gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist.

III. Kennzeichnungen (§ 9 [5] BauGB)

1. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere kontaminierte Flächen. Bevor diese Bereiche bebaut werden, ist die Kontamination gemäß dem abgeschlossenem Sanierungsvertrag abschließend zu entfernen bzw. zu sanieren. Im Bebauungsplan werden die Flächen gemäß § 9 (5) BauGB gekennzeichnet.

IV. Hinweise

1. Die Stadt Achim entwickelt den Kompensationsflächenpool Wittkoppenberg. Zur Kompensation der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 320 „Steubenkaserne" zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß § 9 Absatz 1 a BauGB die folgenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Zugeordnete Fläche	Ziel(e) gemäß Entwicklungskonzept
Uesen	3	2/2 tlw.	42.000 m²	Strukturreiche Niederungslandschaft *
Uesen	3	3/1 tlw.	25.350 m²	Standortgerechter Laubwald**
Uesen	3	4/14 tlw.	5.675 m²	Standortgerechter Laubwald**
Uesen	3	4/6 tlw.	12.000 qm	Standortgerechter Laubwald**
Uesen	3	8/2 tlw.	3.703 m²	Strukturreiche Niederungslandschaft *
			2.200 m²	Renaturierung des Scheefmoorgrabens***
Baden	1	125/1 tlw.	3.440 m²	Strukturreiche Niederungslandschaft *
Uesen	3	9/6 tlw.	4.000 m²	Strukturreiche Niederungslandschaft*
Baden	1	126/1	10.660 m²	Strukturreiche Niederungslandschaft *

*	Zulässige Maßnahme(n) gemäß Entwicklungskonzept: Etablierung von Dauer-Feuchtgrünland, Extensivnutzung, Sukzession, Anpflanzung von standortgerechten Feldhecken und Feldgehölzen, Schließung von Parzellengräben
**	Zulässige Maßnahme(n) gemäß Entwicklungskonzept: Erhalt der Laubwaldflächen, Umbau von Nadel- zu Laubwald, Neuaufforstung mit heimischen Laubholzarten
***	Zulässige Maßnahme(n) gemäß Entwicklungskonzept: Etablierung eines ca. 20 m breiten Gewässerrandstreifens ohne landwirtschaftliche Nutzung, Erhalt der vorhandenen Gehölze, gruppenweise Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen, Grabenaufweitungen

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Achim sowie des Trinkwasserverbandes und können im Rahmen einer Vereinbarung auf Dauer für Kompensationsmaßnahmen genutzt werden.
Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 320 wird eine Ersatzaufforstung von 14.938 m² erforderlich, die auf dem Flurstück 105/1, Flur 1, Gemarkung Baden durchgeführt wird.

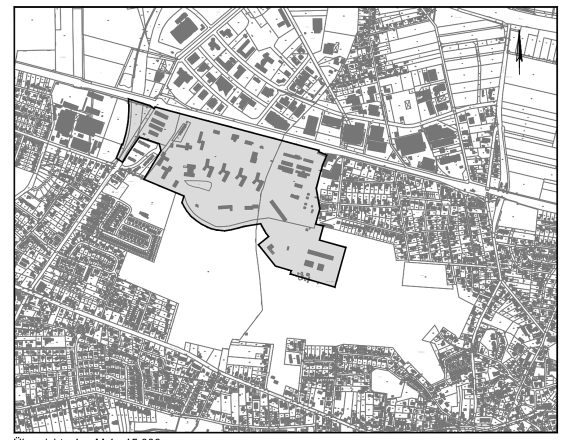
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 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.
3. Im gesamten Gebiet der Stadt Achim gilt die Satzung über den Schutz des Baumbestandes.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Nutzung des Grundwassers aufgrund möglicher Verunreinigungen nicht zulässig.
5. In dem Einmündungsbereich der Planstraße zur Landesstraße 156 sind die Sichtdreiecke gem. RAS-K-1 (Ausgabe 88) mit den Schenkellängen 10m/ 110m zu berücksichtigen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m (einzelne Bäume ausgenommen) freizuhalten.
6. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Genehmigung der ggf. innerhalb der Gewerbegebiete geplanten Wohnbebauung ein gesonderter schalltechnischer Nachweis unter Berücksichtigung der geplanten Gewerbebetriebe notwendig ist.
7. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten neben den bekannten Bodenverunreinigungen weitere Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
8. Bei Pflanz- bzw. Baumaßnahmen sind insbesondere folgende technische Regeln zu beachten:
   - DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten
   - DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten
   - DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen
   - DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
9. Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

Stadt Achim

Landkreis Verden

1., 2., 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 320

"Steubenkaserne"



Übersichtsplan M 1 : 15.000

Januar 2015 — M 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH, Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg — Telefon 0441 97174 -0, Telefax 0441 97174 -73
Postfach 3867, 26028 Oldenburg — E-Mail info@nwp-ol.de, Internet www.nwp-ol.de