

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 (15/20) „GARTENSTRASSE“, NEUAUFSTELLUNG FÜR EINEN TEILBEREICH DER GEMEINDE STUHR, ORTSTEIL BRINKUM

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. I, S. 885, 1122) und der §§ 56 und 90 der Nds. Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art. 23 des Niedersächsischen Rechtsvereinfachungsgesetzes 1990 vom 22.03.1990 (Nds. GVBl. S. 101) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Art. VIII des Gesetzes zur Zusammenfassung und Änderung beschlagnahmter und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 27.03.1990 (Nds. GVBl. S. 115), hat der Rat der Gemeinde Stuhr diesen Bebauungsplan Nr. 23 (15/20) "Gartenstrasse" - Neuaufstellung für einen Teilbereich, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der "örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung" am 12.12.1990 als Satzung beschlossen.

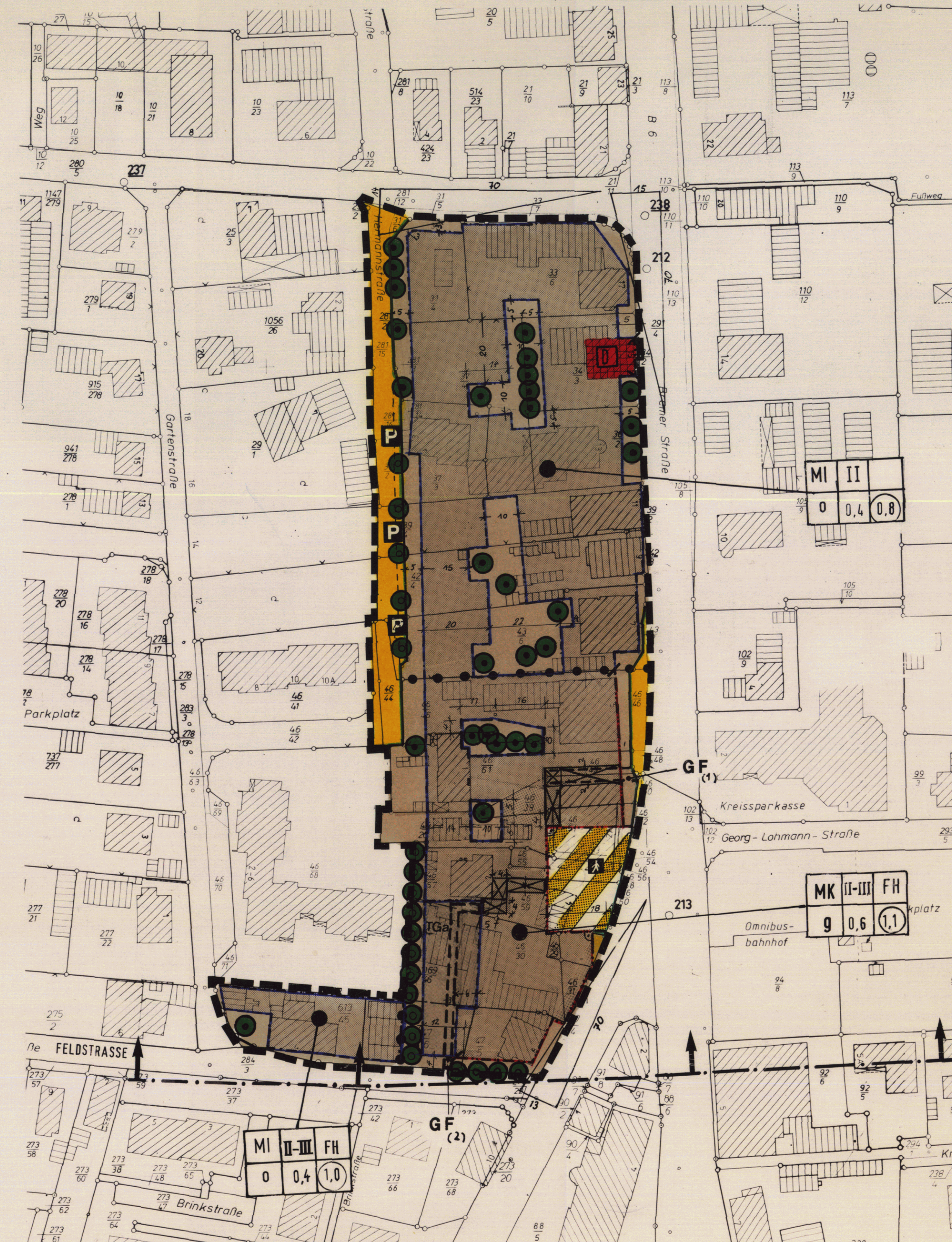
Stuhr, den 05.06.1991

Bürgermeister L.S. Gemeindevorstand

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

LANDKREIS DIEPHOLZ GEMEINDE STUHR

Gemarkung Brinkum
Flur 6 RFK 8575 B,D,8675 A,C
Maßstab 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet MK Kerngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze -
II-III Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstgrenze -
0,4 Grundflächenzahl (0,8) Geschossflächenzahl
FH Maximale Firsthöhe

BAUWEISE, BAUGRENZEN

0 Offene Bauweise 9 geschlossene Bauweise

Baugrenze - die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch schwach grau getönte Flächen gekennzeichnet -
Baulinie - die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch schwach grau getönte Flächen gekennzeichnet -
/ Kennzeichnung des Wechsels zwischen Baulinie und Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Straßenverkehrsfläche P Lage von öffentlichen Parkplätzen an Straßen
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich/Marktplatz

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Flächengröße 30 m²
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Flächengröße 30 m²

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen
Überdachter Durchgang im Erdgeschoss mit Gehrecht
Fläche für Tiefgaragen; OK-Decke unter Geländeoberfläche
Sichtdreiecke

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4 km - Kreis um den Flughafenbezugsunkt

Baudenkmal gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfte und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe ohne Vergnügungsstätten und -anlagen für Verwaltung sowie für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die anderen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 6 BauNVO sind i.V. mit § 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Im Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ohne Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und
- sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss.

Die anderen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 7 BauNVO sind i.V. mit § 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. In den Gebieten mit mindestens 2 und höchstens 3 Vollgeschossen kann die zulässige Geschossflächenzahl gemäß § 21 a (5) BauNVO ausnahmsweise um die Flächen der notwendigen Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

4. Bei Ausschöpfung der zulässigen Dreigeschossigkeit ist die maximale Firsthöhe von 15,0 m einzuhalten. Als Bezugshöhe gilt der höchste Punkt der Straße im Streckenabschnitt vor dem Grundstück.

5. Von der Baulinie kann - gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO - ausnahmsweise 2,0 m zurückgeblieben werden. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen bis zu 4,0 m von der Baulinie abweichen. Die Abweichung darf sich im Einzelfall über eine Länge von max. 20 m erstrecken.

6. Die Durchgänge bzw. Zufahrten auf den Grundstücken sind generell mit 4,0 m Breite festgesetzt. Ausnahmsweise ist eine Verengung auf maximal 6,0 m zulässig, wobei die Lage von Durchgängen bzw. Zufahrten auf dem ersten Obergeschoss zu überbauen. Ausnahmsweise können zusätzliche Durchgänge zugelassen werden, sofern sie zur Erreichung von Stellplätzen erforderlich sind.

7. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB sind diese zu pflegen, zu erhalten und im Fall natürlicher Abgänge zu ersetzen. Veräußerungen jeglicher Art auf der Fläche, die jeweils mit mind. 30 m² angesetzt ist, sind unzulässig. Letzteres gilt nicht für Teilflächen, die innerhalb öffentlicher Straßen liegen.

8. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB sind nur einheimische, standortgerechte Laubbäume zulässig. Veräußerungen jeglicher Art auf der Fläche, die jeweils mit mind. 30 m² angesetzt ist, sind unzulässig. Letzteres gilt nicht für Teilflächen, die innerhalb öffentlicher Straßen liegen.

9. Die Sichtdreiecke sind von jeder nichtbehindernden Bepflanzung und Behinderung freizuhalten. Die Höhe von 0,80 m über Fahrschwellen darf nicht überschritten werden.

10. Festsetzungen von Flächen, die mit Geh- und Fahrrecht zu belasten sind, bestehen in differenzierter Form wie folgt:

G - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
F(1) - Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 46/61, 46/49, 46/38, 46/51 und 46/26 und deren Nutzungsbeziehungen

F(2) - Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 46/57 und 46/55 und deren Nutzungsbeziehungen

Die festgesetzten Durchgänge sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit verbunden.

Die mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen dürfen vollständig unterteilt werden sowie als innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

11. Im Geltungsbereich dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet werden, Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zur Heiz- und Feuerzwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Beschutzbereich gemäß § 12 Abs. 3 Luftverkehrsgesetz (LuftVG):

Das Plangebiet liegt außerhalb von Anflugsektoren im 1,5 - 4 km-Kreis um den Flughafenbezugsunkt des Verkehrsflughafens Bremen. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn Gebäude die Höhe von 18,20 m ü. NN überschreiten sollen. Die geneigte Höhe gilt nach § 15 Abs. 1 LuftVG auch für Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Über die Gestaltung baulicher Anlagen (gemäß § 56 NBauO i.V.m. § 98 NBauO)

Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen im Kerngebiet (MK):

1. Die Außenwände von Hauptgebäuden sind in roten Ziegelschatt- oder Graubraun zu bemalen. Als rot im Sinne dieser Vorschrift gelten Farbtonen, die den folgenden Farbmesswerten in Farbmessgerät RAL 8010 entsprechen: 2001, 2002, 3000, 3003 und 3005. Es sind nur dünn- und schalenförmige Steine gemäß DIN 105 zulässig.

2. Die Dächer der baulichen Anlagen sind als Sattel- oder Krüppeldach auszubilden. Einflügelige Dachformen sind unzulässig. Die Dachneigung hat beidseitig gleich zu sein und mindestens 15° bis maximal 50° zu betragen. Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben, sind zulässig, wenn die Breite aller Gauben nicht größer als die Hälfte der Traufbreite der jeweiligen Dachfläche ist. Die Ausbildung von Dampfen ist über 0,75 m über der Dachfläche unzulässig.

Die Dächer der Gebäude sind nur mit roten bis rotbraunen Dachdeckungsmaterialien (Dachziegel, -platten) zu versehen. Als rot bis rotbraun gelten die Farbtonen, die den folgenden Farbmesswerten in Farbmessgerät RAL 840 HR entsprechen: 2001, 2002, 2004, 2008, 3000, 3002 und 3011.

Die Dächer untergeordneter baulicher Anlagen sind mit den gleichen Materialien und den gleichen Farben zu decken.

GEMEINDE STUHR Ortsteil Brinkum Bebauungsplan Nr. 23 (15/20) "Gartenstrasse" NEUAUFSTELLUNG FÜR EINEN TEILBEREICH



Lage des Plangebiets: M 1:5000 Vervielfältigungsgenehmigung erteilt, Katasteramt Syke: Az:

NILEG
Niedersächsisches
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

27. Mai 1991