PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Stuhr am 08.12.2021 diesen Bebauungsplan Nr. 23 (15/34) - TN "Hüchtingstraße" - Teilneuaufstellung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 04.01.2022

gez. Stephan Korte L.S.

Stephan Korte
Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Brinkum Flur: 6 Maßstab: 1:1.000

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

Die Vervielfältigung und Verwertung für nichteigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. 12. 2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003, S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.04.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Syke, den 27.12.2021

L.S. gez. Göbberd

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Sulingen
- Katasteramt Syke -

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 28.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 (15/34) - TN "Hüchtingstraße" - Teilneuaufstellung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Stuhr, den 04.01.2022

gez. Stephan Korte L.S.

Stephan Korte
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 17.12.2021

gez. Stephan Müller

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 28.04.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 21.06.2021 bis einschließlich 22.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die oben genannten auszulegenden Unterlagen waren in diesem Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB ebenfalls auf der Homepage der Gemeinde Stuhr unter https://www.stuhr.de/leben-wohnen/stadtplanung/aktuelle-verfahren und auf dem Landesportal Niedersachsen https://uvp.niedersachsen.de/startseite zugänglich.

Stuhr, den 04.01.2022

gez. Stephan Korte L.S.

Stephan Korte
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.12.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Stuhr, den 04.01.2022

gez. Stephan Korte L.S.

Stephan Korte
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.02.2022 im Amtsblatt Nr. 12/2022 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 01.02.2022 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 03.02.2022

gez. Stephan Korte L.S.

Stephan Korte
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und beachtliche Mängel im Abwägungsvorgang beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den

Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)*

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — **Grundflächenzahl als Höchstmaß** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)*

II — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)*

FH — **Firsthöhe als Höchstmaß** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)*

TH — **Traufhöhe als Höchstmaß** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)*

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — **Offene Bauweise** *(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)*

Baugrenze *(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)*

Verkehr

Einfahrtsbereich *(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)*

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt *(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)*

Naturschutz

Anpflanzung von Bäumen *(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)*

Erhaltung von Bäumen *(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)*

Sonstige Planzeichen

LPB II - IV — **Lärmpegelbereiche** *(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)*

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches *(§ 9 (7) BauGB)*

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG *(§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)*

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG *(§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)*

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe baulicher Anlagen eine Firsthöhe (FH) von 13,00 m und eine Traufhöhe (TH) von 8,00 m nicht überschreiten. Die Oberkante des Rohgeschossfußbodens im Erdgeschoss (Sockelhöhe) von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle die Höhe von 0,20 m unterschreiten und an keiner Stelle die Höhe von 0,50 m überschreiten.

2.2 Als Firsthöhe (FH) gilt der Dachfirst als höchster Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen. Als Traufhöhe (TH) wird der Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk definiert. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Dachaufbauten.

2.3 Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der First- und Traufhöhe sowie der Sockelhöhe gilt die Oberkante der endgültig hergestellten, zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes herangezogenen öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweils mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze. Maßgebend ist das Mittel aus den Verkehrsflächenhöhen an den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Verkehrsflächengradiente.

3. EINFAHRTSBEREICH *(§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)*

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt ausschließlich über den festgesetzten Einfahrtsbereich in der Straße „Melcherstätte". Entlang der Bassumer Straße ist die Zu- und Abfahrt für Kfz unzulässig.

4. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG *(§ 9 (1) NR. 14 BAUGB)*

Die Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Regenwasserkanalisation darf nur gedrosselt mit Q_{Dr} = 0,5 l/s erfolgen. Der Rückhalteraum ist für eine Drosselabflussspende von $q_{Dr,Ae}$ = 2,0 l/(s*ha) zu bemessen. Die Bemessung hat nach DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen" für ein 5-jähriges Niederschlagsereignis zu erfolgen.

5. LUFTREINHALTUNG *(§ 9 (1) NR. 23 BAUGB)*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB wird zur Verbesserung der Luftqualität bestimmt, dass in Verbrennungsanlagen die Verwendung von flüssigen oder festen Brennstoffen (z.B. Kohle, Öl und Abfälle aller Art) nicht zulässig ist. Ausgenommen ist unbehandeltes Holz beim Einsatz in ergänzenden Heizungsanlagen (z.B. Kamin- und Kachelöfen). Ausnahmsweise ist die Verwendung von flüssigen oder festen Brennstoffen zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass betriebs- oder produktionsbedingte Gegebenheiten dieses erfordern (z.B. wenn die thermische Anlage nach dem Stand der Technik auf die genannten Brennstoffe angewiesen ist.)

6. IMMISSIONSSCHUTZ *(§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)*

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Juli 2016 für Wohnräume einhalten.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN *(§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)*

Im Allgemeinen Wohngebiet sind fünf standortgerechte einheimische Laubbäume (symbolische Darstellung in der Planzeichnung) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist gleichartiger Ersatz zu leisten. Es sind standortgerechte einheimische Laubbäume in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu verwenden.

Folgende Arten können als Einzelbäume verwendet werden:

- Feldahorn – *Acer campestre* `Elsrijk`
- Bergahorn – *Acer pseudoplatanus* `Brilliantissimum`
- Pyramiden-Hainbuche – *Carpinus betulus* `Fastigiata`
- Weiß- und Rotdorn in Arten u. Sorten – *Crataegus* spec.
- Säulen-Eiche – *Quercus robur* `Fastigiata`
- Säulen-Eberesche – *Sorbus aucuparia* `Fastigiata`
- Kleinkronige Winter-Linde – *Tilia cordata* `Rancho`

Die Anpflanzungen erfolgen durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Wohngebäude. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

8. ERHALTUNG VON BÄUMEN *(§ 9 (1) NR. 25B BAUGB)*

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume im Allgemeinen Wohngebiet sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. Die Arten und Pflanzqualitäten sind der Textlichen Festsetzung Nr. 7 „Anpflanzung von Bäumen" zu entnehmen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DÄCHER *(§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)*

Als Dachform für die Hauptdachflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten. Flachdachanteile auf Hauptgebäuden sind zulässig, wenn deren Fläche im Verhältnis zu der Gebäudegrundfläche maximal 30% beträgt.

2. BAUMATERIALIEN *(§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)*

Dacheindeckungen, Fassadenbekleidungen und sonstige Außenbauteile aus unbeschichtetem Metall sind zum Schutz von Wasser und Boden unzulässig.

3. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN *(§ 84 (3) NR. 6 NBAUO)*

Im gesamten Plangebiet sind aus ökologischen Gründen private Grundstücksflächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 NBauO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig.

4. EINFRIEDUNGEN *(§ 84 (3) NR. 3 NBAUO)*

Im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist die Grenze zu den Betriebsanlagen der Straßenbahn durch einen nicht übersteigbaren Zaun einzufrieden.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN *(§ 80 (3) NBAUO)*

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. ALTLASTEN

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (12/2020) keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen). Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

3. KAMPFMITTEL

Die Auswertung der alliierten Luftbildaufnahmen zeigt eine Bombardierung des Plangebietes. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim LGLN (Regionaldirektion Hameln - Hannover) hat daher aus Sicherheitsgründen Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf den betroffenen Flächen empfohlen. Die Gemeinde Stuhr wird rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten eine Oberflächensondierung und ggf. eine Beräumung der der Flächen veranlassen. Sollten bei späteren Erdarbeiten noch Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Stelle der Gemeindeverwaltung für Öffentliche Ordnung oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim LGLN (Regionaldirektion Hameln - Hannover) zu benachrichtigen.

4. BAUMSCHUTZSATZUNG

Auf die Satzung über den Schutz des Baum-, Hecken- und Gehölzbestandes in der Gemeinde Stuhr wird hingewiesen.

5. ARTENSCHUTZ

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen i. S. d. § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Bäume und sonstige Gehölze unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen) nur zwischen Oktober und Ende Februar entfernt werden (außerhalb der Vogelbrutzeit, Fledermäuse im Winterquartier). Sollte dies nicht möglich sein, so ist der Vorhabenbereich auf Gehölz- bzw. Bodenbrüter zu kontrollieren. Bei Baumfällarbeiten von Gehölzen mit Brusthöhendurchmessern > 30 cm sind diese ganzjährig unmittelbar vor den Fällarbeiten durch eine fledermauskundige Person, ggf. mittels Endoskop, Spiegel etc., auf vorhandene Fledermausindividuen zu überprüfen. Gleiches gilt für ggf. vorgesehene Gebäudeabrissarbeiten. Sind Tiere vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der günstigste Zeitpunkt für Baumrodungen ist der Oktober, da dann die Tiere eigenständig, nach der Wochenstubenzeit und vor der Winterruhe, in der Lage sind, in andere Quartiere auszuweichen. Die Überprüfung ist zu dokumentieren und das Protokoll der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

6. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung von Juli 2016 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 2019, S. 83). Außerdem kann die DIN 4109 in der Fassung von Juli 2016 im Rathaus der Gemeinde Stuhr, Blockener Straße 6, 28816 Stuhr im Fachbereich Bau, Recht & Ordnung, eingesehen werden.

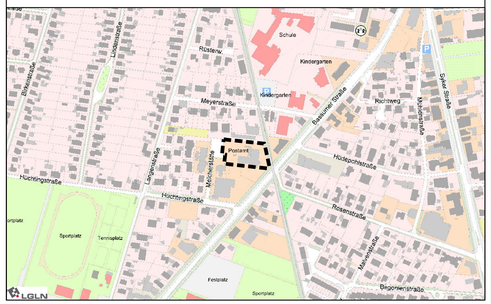
7. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Außerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen u.a. in den Straßenräumen der Bassumer Straße und der Straße „Melcherstätte". Diese Leitungen sind zu sichern und mit einem Sicherheitsabstand zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die entsprechenden Anweisungen der jeweiligen Leitungsbetreiber zu beachten.

8. HOCHWASSERRISIKO

Das Plangebiet befindet sich in einer Fläche, die nach § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 115 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) ein signifikantes Hochwasserrisiko aufweist und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (seltener als alle 100 Jahre) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (Deichgeschütztes Verbandsgebiet des Mittelweserverbands) hinaus, überschwemmt werden kann.

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5000



GEMEINDE STUHR
Landkreis Diepholz

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 (15/34)
- Hüchtingstraße -
- Neuaufstellung für einen Teilbereich -

- Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB -

- Abschrift -

N
1:500

Stand: 15.12.2021

0 12,5 25 50 Meter