Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Stuhr diese 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23/4a, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Stuhr, den 06. 10. 2005

gez. Unterschrift
Cord Bockhop
Bürgermeister

L. S.

Planunterlage Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:RFK.....
Gemarkung Stuhr, Flur:3 Maßstab: 1 : 1000
Diese amtliche Liegenschaftskarte und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 -Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 1/2003, Seite 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04. 02. 2004). 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.
Syke, den 12. 10. 2005

GLL Sulingen/Katasteramt Syke

L. S.

gez. Unterschrift
Vrom.
Oberamtsrat

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 08. 10. 2003 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23/4a "Bahnhof Moordeich" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30. 10./31. 10.und 01. 11. 2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Stuhr, den 06.10. 2005

gez. Unterschrift
Cord Bockhop
Bürgermeister

L. S.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stuhr, Blockener Straße 6, 28816 Stuhr
Stuhr, den 06. 10. 2005

gez. Unterschrift
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 11. 05. 2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01. und 02. 06. 2005 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 13. 06. 2005 bis 15. 07. 2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Stuhr, den 06. 10. 2005

gez. Unterschrift
Cord Bockhop
Bürgermeister

L. S.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05. 10. 2005 als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.
Stuhr, den 06. 10. 2005

gez. Unterschrift
Cord Bockhop
Bürgermeister

L. S.

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17. 10. 2005 im Amtsblatt Nr. 15 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 17. 10. 2005 rechtsverbindlich geworden.
Stuhr, den 07. 11. 2005

gez. Unterschrift
Cord Bockhop
Bürgermeister

L. S.

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

Bürgermeister

Nicht zutreffendes streichen!

Hinweise

1. Gewässerrandstreifen
Die 5,00 m breiten, schraffierten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Ufergrundstücke entlang des „Braunwasser von Blocken" (Gewässer II. Ordnung) unterliegen den Bestimmungen des § 91a „Gewässerrandstreifen" NWG (Niedersächsisches Wassergesetz) sowie den Regelungen des § 6 der Satzung des Ochtumverbandes (s. Kapitel 12 „Wasserwirtschaft" der Begründung, Unterpunkt „Gewässerrandstreifen am „Braunwasser von Blocken" ").

2. Altablagerungen
Zu Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde keine flächendeckenden Informationen vor; sie ist unverzüglich zu informieren, sollten sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.

3. Sichtdreiecke „An der Bahn" / L 336 (Moordeicher Landstraße)
An der Einmündung der Gemeindestraße „An der Bahn" in die L 336 sind Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 10 m in Achse der rechten Fahrspur der Gemeindestraße, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der L 336, und 70 m in Achse der Fahrbahn bzw. Fahrspur der L 336 gemäß RAS-K-1 oberhalb 0,80 m Höhe über den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege von jeglicher Sicht versperrender bzw. -behinderner Nutzungsart ständig freizuhalten (s. Anhang 2 der Begründung).

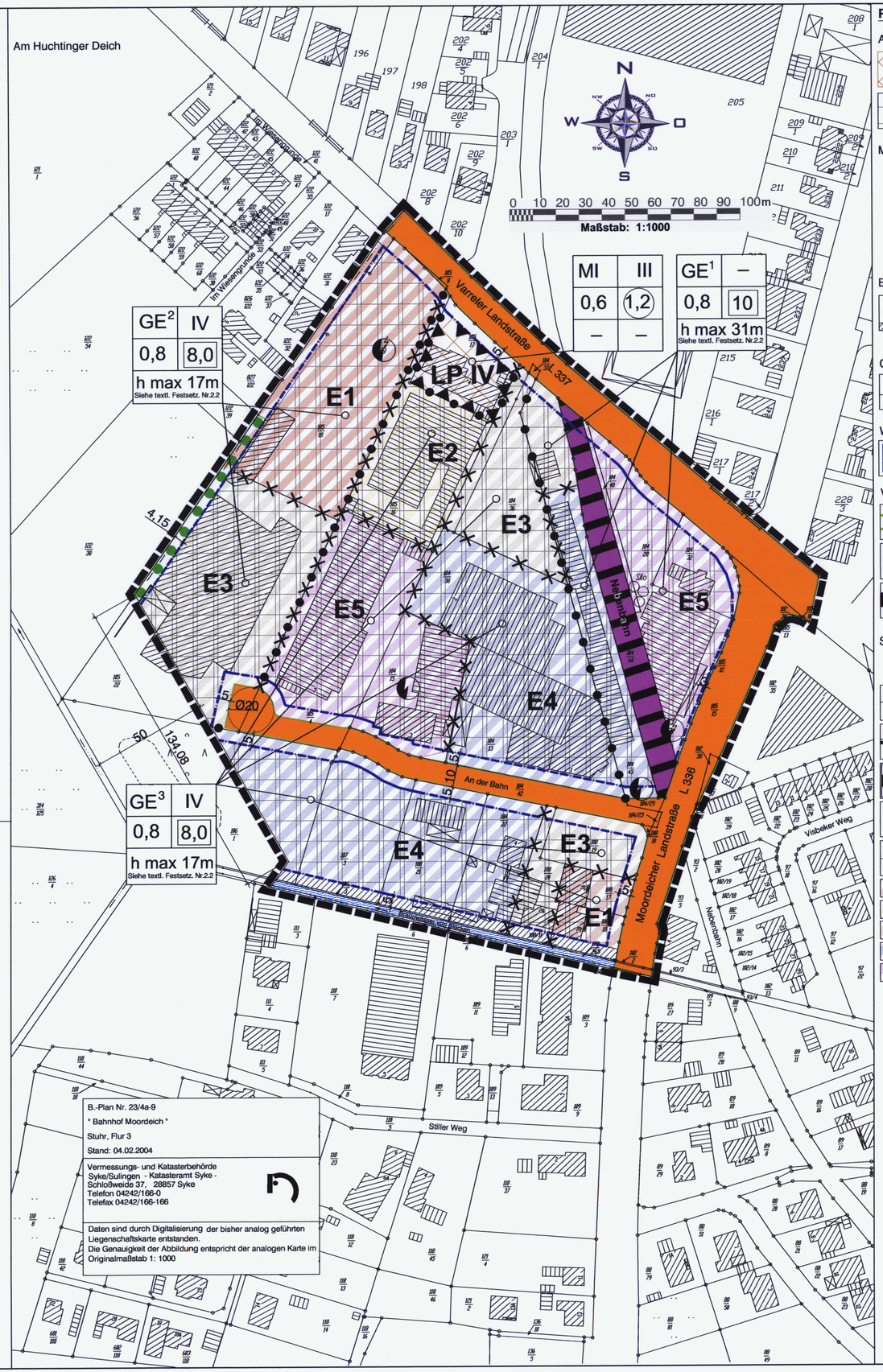
4. Verkehrssicherheit auf den Landesstraßen
4.1 Zufahrten von den Landesstraßen
Das Straßenbauamt Nienburg weist darauf hin, dass die Anlegung zusätzlicher Zufahrten für bereits bebaute und erschlossene Grundstücke aufgrund der hohen Verkehrsdichte auf der L 336 und L 337 abzulehnen ist.
4.2 Werbeanlagen auf Landesstraßengelände
Das Straßenbauamt Nienburg weist darauf hin, dass die Errichtung von Werbeanlagen auf dem Straßengelände der L 336 und L 337 grundsätzlich nicht zulässig ist.
5. Baugrenze direkt an der L 336 (Moordeicher Landstraße)
Im Bereich des Betriebsgrundstückes „Harries Mühle" (Moordeicher Landstraße 1) fällt die Baugrenze mit der Straßeneigentumsgrenze zusammen. Folgende Auflagen sind bei unmittelbarer Straßenrandbebauung zu beachten:

- Die Straßeneigentumsgrenze der L 336 darf nicht überbaut werden, auch nicht mit untergeordneten Bauteilen wie Fundamenten, Auskragungen, Dachwasserableitungs-anlagen o. ä.
- Von dem Baugrundstück darf Oberflächenwasser auf Straßengelände der Landesstraßen nicht abgeleitet werden, auch nicht über Zuwegungen (Zufahrten, Zugänge) oder Dachwasserableitungsanlagen.
- Baumaßnahmen an der Straßeneigentumsgrenze der L 336 sind so durchzuführen, dass der Straßenverkehr auf der L 336 nicht beeinträchtigt wird und nachteilige Auswirkungen (Versackungen o. ä.) auf Straßengelände nicht entstehen können. Für evtl. nachteilige Auswirkungen auf der L 336 infolge der Baumaßnahmen hat der Antragsteller bzw. Berechtigte alle Kosten zu tragen.

Das Straßenbauamt Nienburg ist bei geplanten Baumaßnahmen in diesem Bereich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

6. Kampfmittelbeseitigung
Die Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat auf Teilflächen des Plangebietes Kriegseinwirkungen festgestellt (s. Anhang 3 der Begründung) und eine Oberflächensondierung empfohlen. Die Gemeinde Stuhr als Gefahrenabwehrbehörde wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens diejenigen über den Kampfmittelverdacht informieren, die einen Bauantrag für ein betroffenes Grundstück stellen, und ggf. eine Sondierung bzw. Bauaushubüberwachung veranlassen. Sollten dort Kampfmittel gefunden werden, so werden sie im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geräumt. Werden keine Kampfmittel gefunden, so trägt die Gemeinde die Kosten der Sondierung.

7. Erdgasgewinnungsfeld
Der Planbereich liegt innerhalb der Konzession Delmenhorst der Exxon Mobil Production Deutschland GmbH. Hier besteht eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Im Plangebiet sind keine bergbaulichen Anlagen vorhanden; die Planung der Gemeinde wird daher durch die genannte Berechtigung nicht beeinträchtigt.



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet

GE² — Gewerbegebiet (Siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Maß der baulichen Nutzung

GFZ 1,2 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GRZ 0,6 — Grundflächenzahl
III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
BMZ 8,0 — Baumassenzahl
h max — Gebäudehöhe als Höchstmaß (Siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2)

Baulinie, Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Nutzungseinschränkungen (Siehe Hinweis Nr.1)

Grünflächen

Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wasserflächen

Wasserflächen

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Öffentliche Verkehrsflächen

Bahnanlage

Sonstige Planzeichen

Trafostation

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze der räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

LP IV — Lärmpegelbereich (LP)

Abgrenzungen von Bereichen unterschiedlicher zulässiger, immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (LW"A) (Siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)

E1
E2
E3
E4
E5
Gliederung nach schalltechn. Eigenschaften (Siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)

Textliche Festsetzungen - Entwurf -

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind im GE 2 - Gebiet Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und der ihnen zugeordneten Anlagen allgemein zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 zusätzlich gegliedert hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen. In den mit E 1 bis E 5 bezeichneten Teilflächen sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die entsprechenden Pegel der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistung L W"A nicht überschreiten:

E1: L W"A = 55 dB(A)qm tags und 40 dB(A)qm nachts
E2: L W"A = 59 dB(A)qm tags und 44 dB(A)qm nachts
E3: L W"A = 60 dB(A)qm tags und 45 dB(A)qm nachts
E4: L W"A = 62 dB(A)qm tags und 47 dB(A)qm nachts
E5: L W"A = 65 dB(A)qm tags und 50 dB(A)qm nachts

Tageszeit: 06.00 bis 22.00 Uhr, Nachtzeit: 22.00 bis 06.00 Uhr
Berechnungsgrundlage: DIN ISO 9613-2

Der Begriff des Pegels der immissionswirksamen Schallleistung beinhaltet, dass die installierte Schallleistung um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß von z. B. sekundären Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg größer sein kann.
Umverteilungen der Geräuschkontingente für die Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden. Dafür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist in allen Baugebieten eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die dort genannten Anlagen bis maximal 0,9 zulässig.

2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im GE 1 - Gebiet auf 31 m und im GE 2 - sowie im GE 3 - Gebiet auf 17 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der endgültig hergestellten, zur Erschließung des Grundstückes bestimmten Straße an der jeweils mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der baulichen Anlagen. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Anlagen zur Ableitung von Emissionen (Schornsteine). Ihre Ausführung richtet sich nach dem Immissionsschutzrecht.

3. Werbeanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig (s. auch Hinweise Nrn. 1 und 4.2).

4. Luftreinhaltung

Zur Verbesserung der Luftqualität wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB bestimmt, dass in Verbrennungsanlagen die neu errichtet oder wesentlich erweitert werden, 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). Der Bestandsschutz von Anlagen wird durch diese Festsetzung nicht berührt. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn betriebs- oder produktionsbedingte Gegebenheiten dieses erfordern (z. B. wenn die thermische Anlage nach dem Stand der Technik auf die genannten Brennstoffe angewiesen ist.)

5. Passiver Lärmschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden für das Mischgebiet bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG festgesetzt.
Für Wohn- und Aufenthaltsräume (erster Wert) sowie für Büroräume und ähnliches (zweiter Wert) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" sind die folgenden resultierenden Schalldämmaße durch die Außenbauteile sicherzustellen:

Lärmpegelbereich IV: erf. R'w, res = 40 / 35 dB

Die Wahl eines davon abweichenden R'w der Außenbauteile zu geringeren Schalldämmungen hin ist durch Berechnung nach DIN 4109 nachzuweisen.

Nachrichtliche Übernahme

Bauschutzbereich
Das Plangebiet liegt zum Teil im Anflugsektor 09 (West) und zum Teil zwischen dem 4 und 6 km Kreis des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen. Bei Überschreitung der Höhe von 30,70 m ü NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. 15 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) einzuholen.

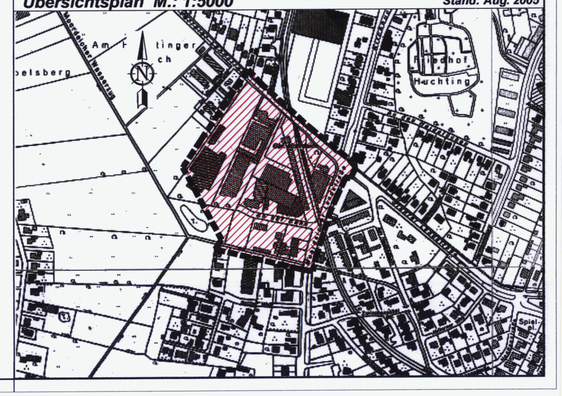
Gemeinde
Stuhr

Fachdienst Planen & Bauen

Varrel *Moordeich* Stuhr Brinkum Seckenhausen Fahrenhorst Heiligenrode Gr. Mackenstedt

Bebauungsplan 23/4a
"Bahnhof Moordeich"
9. Änderung

BauNVO `90
i. d. F. vom Mai `93

Übersichtsplan M.: 1:5000

Stand: Aug. 2005