

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

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 **29.04.2015** diesen Bebauungsplan Nr. **23/4a-12 „Bahnhof Moordeich“-12. Änderung**, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 12.05.2015
gez. Niels Thomsen L.S.

Niels Thomsen
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: RFK
Gemarkung: Flur: Maßstab: 1 : 1000
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 Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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

LGLN Landesamt für Geoinformationen und Landent-
wicklung Niedersachsen –Regionaldirektion Sulingen
- Katasteramt Syke -

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am **03.12.2014** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. **23/4a-12 „Bahnhof Moordeich“ -12. Änderung** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **15.01.2015** ortsüblich bekannt gemacht.

Stuhr, den 12.05.2015
gez. Niels Thomsen L.S.

Niels Thomsen
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 08.05.2015

.....gez. Hinrichsen.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am **03.12.2014** 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 **15.01.2015** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **26.01.2015** bis einschließlich **27.02.2015** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 12.05.2015

.....gez. Niels Thomsen..... L.S.
Niels Thomsen
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **29.04.2015** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Stuhr, den 12.05.2015

.....gez. Niels Thomsen..... L.S.
Niels Thomsen
Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Stuhr, den

.....gez. Niels Thomsen..... L.S.
Niels Thomsen
Bürgermeister

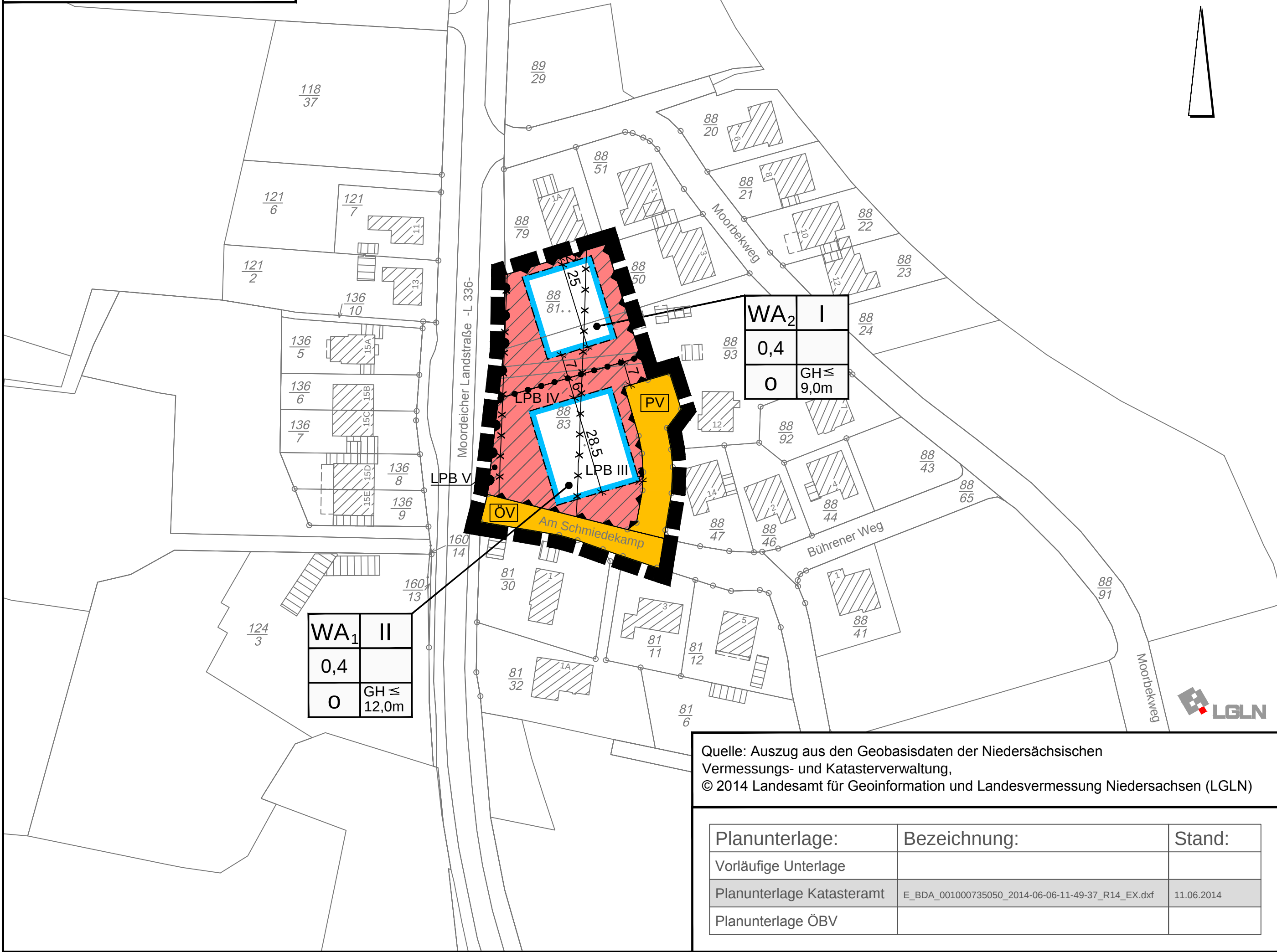
Verletzung von Vorschriften

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

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	E_BDA_001000735050_2014-06-06-11-49-37_R14_EX.dxf	11.06.2014
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 (gemäß § 4 BauNVO) sind Gartenbaubetriebe (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) unzulässig.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird eine maximale Gebäudehöhe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB) von 12,0 m festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maximalwerte. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahn der Straße „Moordeicher Landstraße“. Das Maß wird mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für alle Grundstücke vorgeschrieben, dass das gesamte infolge der Versiegelung anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf dem Grundstück selbst zurückzuhalten und zu versickern ist.
- Zur Verbesserung der Luftqualität wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB bestimmt, dass in Verbrennungsanlagen die Verwendung von flüssigen oder festen Brennstoffen (z.B. Kohle, Öl, und Abfälle aller Art) nicht zulässig ist. Von der Festsetzung ausgenommen ist unbehandeltes Holz beim Einsatz in ergänzenden Heizungsanlagen (z.B. Kamin- und Kachelöfen).
- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III, IV und V sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III
Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. : erf. R'W,res = 35 dB
Büroräume u. ä. : erf. R'W,res = 30 dB

Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. : erf. R'W,res = 40 dB
Büroräume u. ä. : erf. R'W,res = 35 dB

Lärmpegelbereich V
Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. : erf. R'W,res = 45 dB
Büroräume u. ä. : erf. R'W,res = 40 dB

Im gesamten Plangebiet sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf der der Moordeicher Landstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz beachtet werden.

Für Ostfassaden darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne Nachweis um 5 dB(A) verringert werden. Dem entspricht die Verringerung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.

Außenwohnbereiche sind an den zur Moordeicher Landstraße orientierten Fassaden (Westfassade), sowie an den Nord- und Südfassaden unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden wenn nachgewiesen wird, dass z. B. durch lokale Schallschirme der Verkehrslärm in den Außenwohnbereichen auf Beurteilungspegel von nicht mehr als 59 dB(A) am Tage gesenkt wird.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßescherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Aufgrund von Flächen, die mit Kampfmitteln belastet sein können, muss vor Baubeginn eine Gefahrenerforschung der betreffenden Flächen durchgeführt werden. Darüber hinaus ist bei Bauarbeiten jederzeit mit Kampfmittelfunden zu rechnen.
- 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.
- Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Die Versorgungsleitungen dürfen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Die DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.
- Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen sollten im konkreten Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
- Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Stuhr während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 12,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

PV Private Straßenverkehrsfläche
ÖV Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

LPB III Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

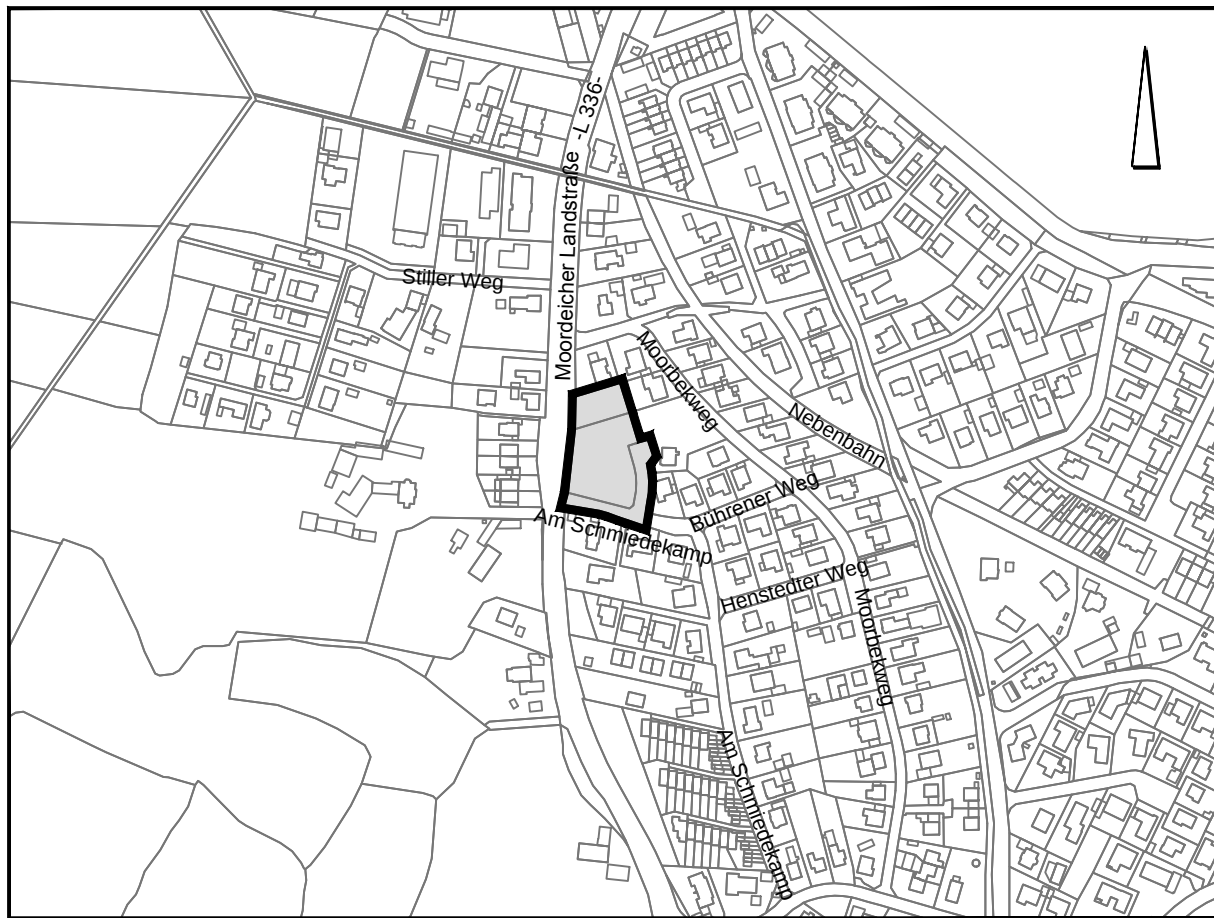
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Stuhr
Landkreis Diepholz

12. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 23/4a
"Bahnhof Moordeich"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtspan M 1 : 5.000

April 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
NWP