Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Stuhr am 30.10.2013 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/8-N, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 11.12.2013

gez. Unterschrift — L. S.
Niels Thomsen
Bürgermeister

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 15.05.2013 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/8-N "Königsberger Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht.
Stuhr, den 11.12.2013

gez. Unterschrift — L. S.
Niels Thomsen
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stuhr,
Blockener Straße 6, 28816 Stuhr
Stuhr, den 10.12.2013

gez. Unterschrift
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 15.05.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.06.2013 bis 04.07.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Stuhr, den 11.12.2013

gez. Unterschrift — L. S.
Niels Thomsen
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauunsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2013 als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO beschlossen.
Stuhr, den 11.12.2013

gez. Unterschrift — L. S.
Niels Thomsen
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.01.2014 im Amtsblatt Nr. 01/2014 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 02.01.2014 rechtsverbindlich geworden.
Stuhr, den 06.01.2014

gez. Unterschrift — L. S.
Niels Thomsen
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres 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

der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2013

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (MVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen...
(Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach
(Stand vom 11.12.2012).
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.

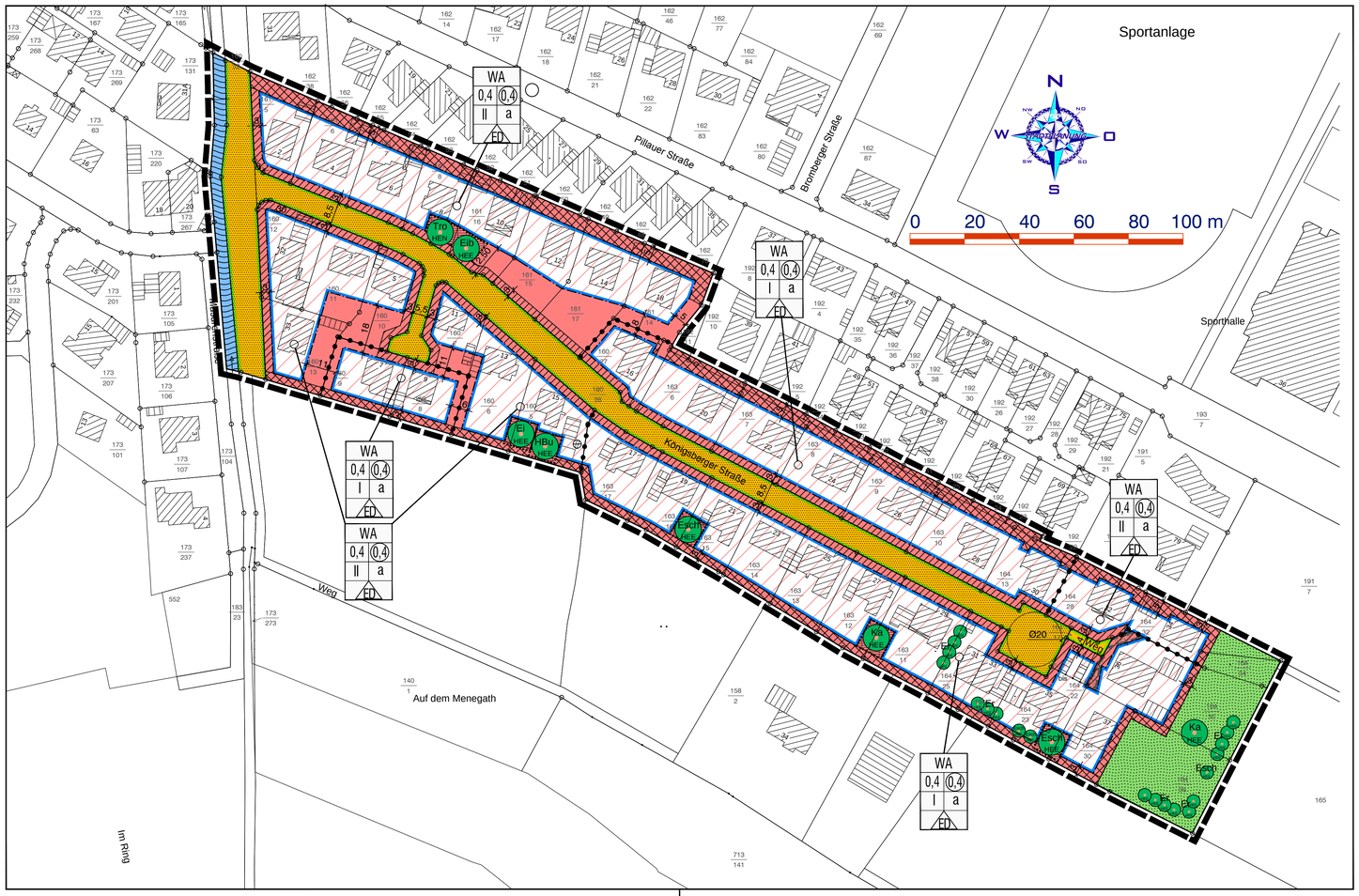
LGLN Suilngen, den 20.12.2013

gez. Göbbert — L. S.
Katasteramt Syke — Unterschrift

Bebauungsplan: Nr. 23/8-N "Königsberger Straße"
Gemeinde: Stuhr
Gemarkung: Stuhr Flur: 6
Antragsnummer: L4
Stand: Dez. 2012 Maßstab 1:1000

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
- Katasteramt Syke -
Schloßweide 37 28857 Syke
Telefon 04242/166-0
Telefax 04242/166-166

Daten sind durch Digitalisierung der bisher manuell geführten Liegenschaftskarte entstanden. Genauigkeit der Koordinaten entspricht der geometrischen Karte im Maßstab 1: 1000



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** i. S. v. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO unzulässig.
1.2 Gemäß § 1 (6) sind **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe** und **Tankstellen** i. S. v. § 4 (3) Nrn. 1 bis 5 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Gemäß § 16 (3) Nr. 2 in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die maximal zulässige **Höhe baulicher Anlagen** auf 9,00 m begrenzt und die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk) auf 6,00 m. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern.
Als **unterer Bezugspunkt** gilt die Oberkante der Königsberger Straße in deren Querschnittsmitte (zweiseitiges Quergefälle) jeweils im Streckenabschnitt vor dem Grundstück. Als **oberer Bezugspunkt** gilt die Oberkante der baulichen Anlagen. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Mobilfunkanlagen sowie Anlagen zur Ableitung von Emissionen (Schornsteine). Ihre Ausführung richtet sich nach dem Immissionsschutzrecht.
2.2 Gemäß § 9 (3) BauGB darf die **Höhe des Rohgeschossfußbodens** in den Hauptgebäuden im Erdgeschoss an keiner Stelle die Höhe von 0,20 m unterschreiten und an keiner Stelle die Höhe von 0,50 m überschreiten (Bezugspunkt s. textliche Festsetzung 2.1).
2.3 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen um bis zu 25% überschritten werden.

3. Zwei - Wohnungsklausel
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

4. Abweichende Bauweise
4.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
4.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind bei Einzelhäusern nur Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) bis 17,00 m und bei Doppelhäusern nur Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) bis 10,00 m (je Doppelhaushälfte) zulässig.
4.3 Die unter 4.2 genannten Gebäudelängen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile (Wintergarten, Veranda, Loggia, Erker, Söller oder sonstige Vorbauten) bis zu einem Viertel der Grundfläche des Hauptgebäudes überschritten werden.

5. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
5.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind in den einfach schraffierten, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und offene Garagen im Sinne der Garagenverordnung unzulässig.
5.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind in den doppelt schraffierten, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang der Altanliegergrundstücke Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen i. S. v. § 23 (5) BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.
Um die Stämme der festgesetzten erhaltenswerten Einzelbäume sind ebenfalls nichtüberbaubare Grundstücksflächen dargestellt, siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 10.

6. Zufahrtsregelungen
Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB wird zur Regelung des Anschlusses der Grundstücksflächen an die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, dass pro Baugrundstück Zufahrten und Zugänge nur in einer Breite von insgesamt maximal 6,00 m angelegt werden dürfen.

7. Luftreinhaltung
Gemäß § 9 (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).

8. Regenwasserrückhaltung
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken und auf der Straßenfläche anfallende Niederschlagswasser dezentral zu versickern ist. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird (siehe Begründung Abschnitt 12 Oberflächenentwässerung).

9. Private Grünfläche
Innerhalb der privaten Grünfläche i. S. v. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind nur notwendige Zufahrten und Nebenanlagen die der Pflege und Erhaltung der privaten Grünfläche dienen zulässig. Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von nicht mehr als 40 m² - Brutto-Rauminhalt zulässig. Je Grundstück ist eine bauliche Nebenanlage zulässig.

10. Baumschutz
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten und im Falle ihres Abgangs zu ersetzen. Zum Schutz dieser festgesetzten Bäume ist gemäß § 23 (5) BauNVO in den schraffierten und mit einer gepunkteten Linie umrandeten, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen jegliche Versiegelung unzulässig. Sobald sich die Einzelbäume in der festgesetzten privaten Grünfläche (s. Festsetzung Nr. 9) befinden, ist in einem Abstand von 10 m, gemessen vom Baumstamm des dargestellten Einzelbaums, jegliche Versiegelung unzulässig.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
11.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die in der Planzeichnung mit GR, FR, LR 1 bezeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 164/30, Flur 6, Gemarkung Stuhr zu belasten.
11.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die in der Planzeichnung mit GR, FR, LR 2 bezeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 164/32, Flur 6, Gemarkung Stuhr zu belasten.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachgestaltung
1.1 Gemäß § 84 Abs. 3 Satz 1 NBauO dürfen Hauptgebäude nur mit symmetrisch geneigten Sattel, Walm- und Krüppelwalmdächern mit einer Neigung zwischen 30° und 48° errichtet werden. Ausgenommen von der Vorschrift über die Dachformen sind

- Wintergärten
- Untergeordnete Gebäudeteile i. S. des § 5 NBauO
- abgewalmte Flächen von Walm- und Krüppelwalmdächern
- Dächer, die zu mehr als 80% begrünt sind

An den Traufseiten der Hauptgebäude sind so genannte Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung von maximal 68° zulässig, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite unter 50% der Länge des Hauptgebäudes beträgt.

1.2 Dachaufbauten / Gauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 60% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

1.3 Gemäß § 84 Abs. 3 Satz 1 NBauO dürfen für die Dachdeckungen von Hauptgebäuden nur nicht glänzende Deckmaterialien in der Farbauswahl schwarz, anthrazit, braun und grau in verschiedenen Tonabstufungen verwendet werden. Ausgenommen sind Flächen von Dächern, die begrünt sind.

§ 2 Fassadengestaltung

Gemäß § 84 Abs. 3 Satz 1 NBauO sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude in Ziegelsichtmauerwerk und / oder Putz auszuführen.

Hinweise

Nr. 1 Sichtdreiecke Königsberger Straße / Am Hexendeich (Tempo 30 Zone)
Im Kreuzungsbereich Königsberger Straße / Am Hexendeich ist für die jeweils bevorrechtigte Fahrtrichtung ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 3 m in Achse der rechten Fahrspur des jeweils untergeordneten Weges, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand des übergeordneten Weges und 30 m in Achse der jeweils einzusehenden Fahrspur des bevorrechtigten Weges gemäß RASt 06 zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege von jeglicher Sicht versperrender bzw. behindernder Nutzungsart ständig frei zu halten (s. Anlage 3).

Nr. 2 Kampfmittel
Die Aufnahmen der alliierten Luftbilder zeigen eine Bombardierung/ Kriegseinwirkungen/ Bodenverfärbungen im Planungsbereich (s. Anlage 4). Es können noch Bombenblindgänger vorhanden sein, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Im Bereich der markierten Flächen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Eine Sondierung bzw. Bauaushubüberwachung ist rechtzeitig vor Baubeginn zu veranlassen. Für eine Gefahrenerforschungsmaßnahme ist gem. RdErl. d. MU vom 08.12.1995 - Nds. MBl. Nr. 4/96, Seite 111, die Gefahrenabwehrbehörde zuständig. Mit diesen Arbeiten ist eine geeignete Kampfmittelfirma zu beauftragen, die über eine Zulassung gem. § 7 Sprengstoffgesetz verfügt.
Die Gemeinde Stuhr wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die AntragstellerInnen über den Kampfmittelverdacht informieren, die einen Bauantrag für ein betroffenes Grundstück stellen, und rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten eine Aushubüberwachung 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.

Nr. 3 Altlasten
Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (01/2013) 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 dies der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

Nr. 4 Gewässer Braunwasser von Blocken
Der Ochtumverband weist auf die vorläufig gesicherten Überschwemmungsflächen im Oberlauf des Gewässers „Braunwasser von Blocken" aus dem Verfahren zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Klosterbaches hin.
§ 5 „Benutzung der Grundstücke für das Unternehmen" und § 6 „Beschränkung des Grundeigentums und besondere Pflichten der dringlichen Mitglieder", hier insbesondere Abs. 1 Nr. 3, der Satzung des Ochtumverbandes sind zu beachten.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
0,4 — Grundflächenzahl
(0,4) — Geschossflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise

a — abweichende Bauweise (Siehe textliche Festsetzung Nr.4)
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

mit Einschränkungen (Siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2)
nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche
mit Einschränkungen (Siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)
nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Einschränkungen (Siehe textliche Festsetzung Nr. 10)

Straßenverkehsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen
Private Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
G-F-L 1 — Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht (Siehe textliche Festsetzung Nr. 11)

Grünflächen

Private Grünfläche
Ei / HEE — Einzelbaum des Siedlungsbereiches, einheimisch (HEE), nicht einheimisch (HEN)
Ei = Eiche
Esch = Esche
HBu = Hainbuche
Eib = Eibe
Ka = Kastanie
Tro = Trompetenbaum

Wasserfläche

Wasserfläche (Braunwasser von Blocken)

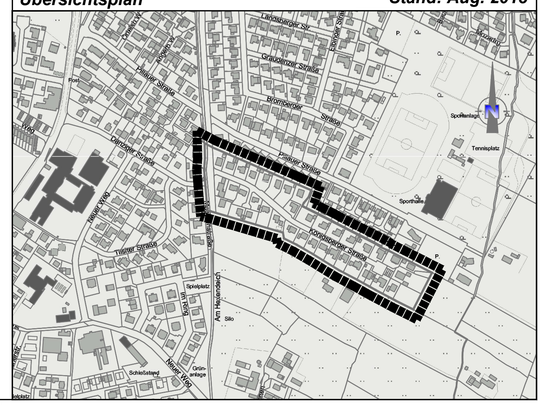
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Stuhr — Fachdienst Stadtplanung

Bebauungsplan 23/8-N
"Königsberger Straße"
Neuaufstellung

Abschrift

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

Übersichtsplan — **Stand: Aug. 2013**