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 05.03.2014 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/104-N "GE Holländer Straße"-Neuaufstellung, bestehend aus der F nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO als Satzung beschlossen.
Stuhr, den 20.01.2017

gez. Unterschrift L. S.
Nels Thomsen
Bürgermeister

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 05.03.2014 die Neuaufstellung de Bebauungsplanes Nr. 23/104-N "GE Holländer Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.04.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
Stuhr, den 20.01.2017

gez. Unterschrift L. S.
Nels Thomsen
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stuhr, Blockener Straße 6, 28816 Stuhr
Stuhr, den 20.01.2017

gez. Unterschrift
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 24.02.2016 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 15.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.04.2016 bis 26.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Stuhr, den 20.01.2017

gez. Unterschrift L. S.
Nels 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 28.09.2016 als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO beschlossen.
Stuhr, den 20.01.2017

gez. Unterschrift L. S.
Nels Thomsen
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.03.2017 im Amtsblatt Nr. 04/2017 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 01.03.2017 rechtsverbindlich geworden.
Stuhr, den

gez. Unterschrift L.S.
Nels 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 © 2015

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.

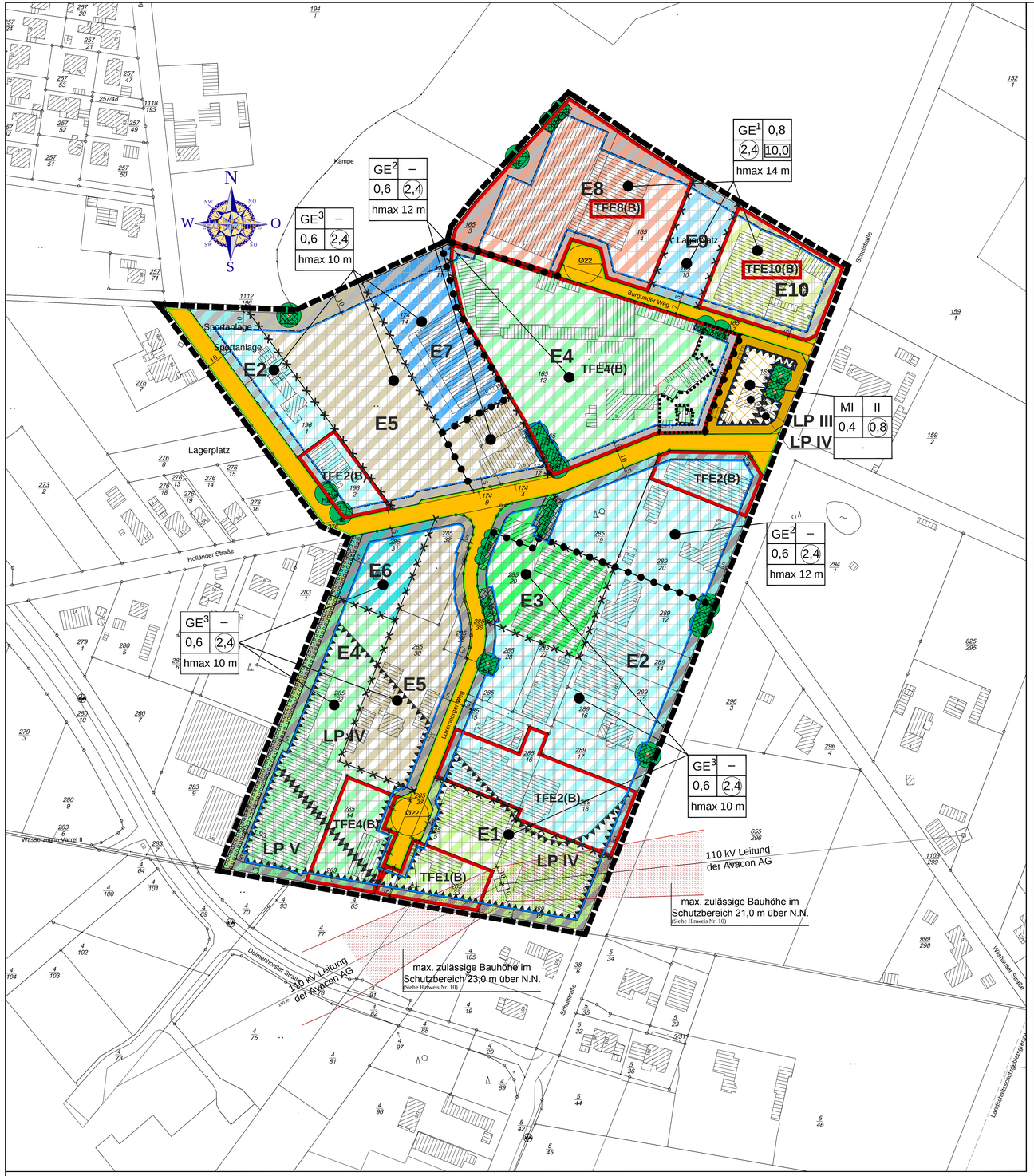
Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf
1. die Verwertung von Angaben des 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 19.03.2015).
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 02.02.2016

L. S.

gez. Unterschrift
Unterschrift
LGLN Landesamt für Geoinformation
Landesentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen
- Katasteramt Syke -



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit **zentren- und nahversor-gungsrelevantem** Sortiment nur zulässig, soweit sie einen **untergeordneten** Betriebsanteil eines auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur-, Großhandels- oder Dienstleistungsgewerbes ausmachen.
Zentrenrelevant sind: Sanitätswaren, Kosmetika, Optik und Akustik, Uhren und Schmuck, Bücher, Spielwaren und Bastelbedarf, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel (einschließlich Sportgeräte), Camping, Hausrat, Geschenkartikel, Kunst / Antiquitäten, Haus- und Heimtextilien (ausgenommen Teppiche), Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Musik, Computer und Zubehör, Telefone, Foto, Video, Musikalien, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf.
Nahversorgungsrelevant sind: Nahrungs- und Genussmittel, pharmazeutische Artikel, Drogeriewaren, Blumen, Zoobedarf, Papier, Schreibwaren, Bürobedarf, Zeitungen, Zeitschriften.
Als **untergeordnet** gilt eine **Verkaufsfläche** bis zu 10 % der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes, maximal jedoch 100 qm.

1.2 Gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete gegliedert hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen. In den mit E 1 bis E 10 bezeichneten Teilflächen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten:

E 1: LEK = 55 dB(A) pro qm tags und 40 dB(A) pro qm nachts
E 2: LEK = 63 dB(A) pro qm tags und 48 dB(A) pro qm nachts
E 3: LEK = 62 dB(A) pro qm tags und 50 dB(A) pro qm nachts
E 4: LEK = 58 dB(A) pro qm tags und 43 dB(A) pro qm nachts
E 5: LEK = 61 dB(A) pro qm tags und 46 dB(A) pro qm nachts
E 6: LEK = 56 dB(A) pro qm tags und 41 dB(A) pro qm nachts
E 7: LEK = 66 dB(A) pro qm tags und 46 dB(A) pro qm nachts
E 8: LEK = 64 dB(A) pro qm tags und 52 dB(A) pro qm nachts
E 9: LEK = 64 dB(A) pro qm tags und 49 dB(A) pro qm nachts
E10: LEK = 62 dB(A) pro qm tags und 45 dB(A) pro qm nachts

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Gleichungen (6) oder (7). Diese kann im Rathaus im Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.
Die Beurteilungspegel von Anlagengeräuschen sind nach den Regelungen der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der TA Lärm zu ermitteln.

1.2.1 Gemäß § 1 (10) BauNVO sind in den gekennzeichneten Teilflächen TFE2(B) bis TFE10(B) innerhalb der GE-Gebiete Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Gewerbebetriebe und der ihnen zugeordneten Anlagen ausnahmsweise zulässig, sofern diese
in den Teilflächen TFE1(B), TFE2(B) (West und Süd) und TFE4(B) (Süd) das Wohnen nicht wesentlich stören und
in den Teilflächen TFE2(B) (Nordost), TFE4(B) (Nord), TFE8(B) und TFE10(B) das Wohnen nicht erheblich belästigen.

1.3 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten Biogasanlagen** und **Anlagen für sportliche Zwecke** unzulässig.

1.4 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im **Mischgebiet Vergnügungsstätten** i. S. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und gemäß § 1 (6) BauNVO **Vergnügungsstätten** i. S. § 6 (3) BauNVO unzulässig.

1.5 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten** die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i. S. d. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und Nr. 3 BauNVO (**Vergnügungsstätten**) nicht zulässig.

1.6 Gemäß § 1 (9) i. V. mit § 14 (1) und 23 (5) BauNVO sind **Werbeanlagen** im **Mischgebiet und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten nur an der Stätte der Leistung** zulässig (s. auch Örtliche Bauvorschrift § 2).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 20 (3) BauNVO wird für das **Mischgebiet** festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände auf die GFZ mitanzurechnen sind.
2.2 Gemäß § 16 (2) in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im **Gewerbegebiet GE 1 auf 14 m**, in dem Gewerbegebieten **GE 2** auf **12 m** und in den Gewerbegebieten **GE 3 auf 10 m** begrenzt.
Als **unterer Bezugspunkt** gilt die Oberkante der endgültig hergestellten, zur Erschließung des Grundstückes herangezogenen 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.
2.3 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auf den doppelt schraffierten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum Schutz bestehender Bäume jegliche Versiegelungen und bauliche Anlagen unzulässig. Errichtet werden dürfen nur Einfriedungen, jedoch mit Ausnahme von Mauern.

3. Luftreinhaltung

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. 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 ist, dass die Ausübung der Nutzung (z. B. Betriebe, Anlagen, Einrichtungen) auf die Verwendung solcher Brennstoffe angewiesen ist.

4. Passiver Lärmschutz

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden in den gekennzeichneten Flächen für Neubauten und baugenehmigungspflichtige Änderungen technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm der A 28, der Delmenhorster und der Schulstraße) i. S. des BImSchG festgesetzt.
In den bezeichneten Bereichen sind Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen vorzugsweise auf der der Delmenhorster bzw. der Schulstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
Ist dies nicht möglich, so sind die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu beachten:
Für Aufenthaltsräume in Wohnungen (erster Wert) sowie für Büroräume und ähnliches (zweiter Wert) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" innerhalb der zulässigen baulichen Anlagen sind die folgenden resultierenden Schalldämmmaße durch Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) sicherzustellen:

Lärmpegelbereich III: erf. R'w, res = 35/30 dB
Lärmpegelbereich IV: erf. R'w, res = 40/35 dB
Lärmpegelbereich V: erf. R'w, res = 45/40 dB

Schallschutz an Schlafräumen
Außenfenster an Schlafräumen bzw. an zum Schlafen geeigneten Räumen sind bei Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w, res. berücksichtigt werden müssen. Sie dürfen die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

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

5. Regenwasserbeseitigung

5.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser dezentral über die belebte Bodenzone (Mulden) auf den Grundstücken zu versickern ist und zwar wie folgt:

-Das Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrenen Hofflächen durch eine 20 cm starke, bewachsene Oberbodenschicht,
-das Niederschlagswasser von Fahr- und Stellflächen durch eine 30 cm starke, bewachsene Oberbodenschicht.
-Die Entleerungszeit der Mulden darf 24 Stunden nicht überschreiten, da sonst die Vegetation geschädigt werden kann.

In Teilbereichen ist ggf. ein Bodentausch erforderlich, um die Versickerungsfähigkeit herzustellen (s. auch Kapitel 11 der Begründung „Oberflächenentwässerung").

Ausgenommen sind Niederschlagswässer,

-die als Brauchwasser genutzt werden,
-für deren Einleitung in die NW-Kanalisation eine Genehmigung besteht (s. 5.2), und
-solche von Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen oder verwendet werden (s. 5.3).

5.2 Grundstücke, die bereits an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal angeschlossen sind, dürfen auch zukünftig ihr Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal einleiten. Allerdings darf die Einleitungsmenge nicht weiter erhöht werden. Bei einer Vergrößerung der anfallenden Niederschlagswassermenge durch Um-, Erweiterungs- oder Neubau-maßnahmen sind die zusätzlichen Mengen zu versickern oder es ist eine Drosselung auf die bisherige Einleitungsmenge vorzusehen. Zur Zwischenspeicherung der Mehrmenge ist ein Speicherraum vorzusehen.
Auch Kombinationen aus gedrosselter Einleitung in den Niederschlagswasserkanal bzw. in Sickermulden und vollständiger Versickerung sind zulässig (s. auch Kapitel 11 der Begründung „Oberflächenentwässerung").

5.3 Für Niederschlagswasser von Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen oder verwendet werden, ist eine Einzelfallprüfung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Diepholz und / oder den AbwasserVerband Stuhr, Weyhe, Harpstedt erforderlich.

Jede Variante ist genehmigungspflichtig. Ein Antrag auf Erlaubnis für Versickerungsanlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen und für Einleitungen in den Niederschlagswasserkanal beim AbwasserVerband (s. auch Hinweis Nr. 7 „Regenwasserbeseitigung").

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist der festgesetzte Pflanzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind Gehölze gemäß der Pflanzliste in der Begründung zu verwenden (s. Kapitel 14 „Grünflächen und Baumbestand" der Begründung).

7. Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind innerhalb der schraffierten Flächen im Bereich der festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen keine Versiegelungen zulässig.

8. Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes Stuhr-Weyhe-Harpstedt festgesetzt. Dieses gilt nur zum sachge-rechten Betrieb der vorhandenen Abwasserleitung.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1

Gemäß § 84 NBauO dürfen aus ökologischen Gründen keine ungeschützt bewitterten, **metallischen Dachdeckungen** verwendet werden (s. Kapitel 11 „Oberflächen-entwässerung" der Begründung).

§ 2

Gemäß § 84 NBauO dürfen keine beleuchteten **Werbeanlagen** mit fluoreszierendem Licht errichtet werden (s. auch textliche Festsetzung Nr. 1.6).

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet (GE) (Siehe textliche Festsetzung Nr. 1)
- E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10 — Gliederung nach schalltechnischen Eigenschaften (Emissionskontingente 1 - 10) (Siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)
- TFE2(B) — Abgrenzungen von Bereichen unterschiedlicher, zulässiger Emissionskontingente nach DIN 45691 (Siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)
  Teilfläche einer Emissionsfläche mit besonderem Bestandschutz (Siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2.1)
- MI — Mischgebiet (MI) (Siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung

- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- 0,6 — Grundflächenzahl
- 2,4 — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 10,0 — Baumassenzahl
- hmax12 m — Maximale Gebäudehöhe (Siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

Baugrenze

- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Nutzungseinschränkungen (Siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

Straßenverkehrsfläche

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- GFL — Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (Siehe textliche Festsetzung Nr. 8)
- 110 kV Leitung LH-14-065 Delmenhorst/S - Delmenhorst mit Maststandort, Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkungen (Siehe Hinweis Nr. 10 und Kap. 16 "Ver- und Entsorgung" der Begründung)

Grünflächen

- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
- Erhaltung von Einzelbäumen mit Schutzbereich (Siehe textliche Festsetzung Nr. 7)
- Erhaltung von Baumgruppen mit Schutzbereich (Siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes
- LP IV / LP V — Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG "Lärmpegelbereich" (LP) (Siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

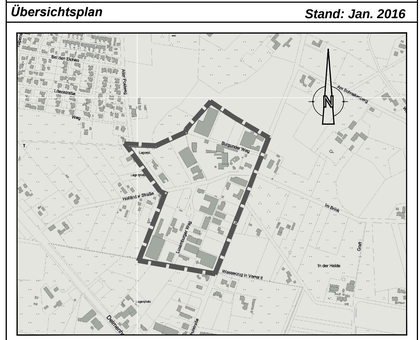
Stuhr — Fachdienst Stadtplanung

Bebauungsplan 23/104-N
"GE Holländer Straße" Neuaufstellung

Abschrift

BauNVO `90
i. d. F. vom Juni `13

Übersichtsplan ***Stand: Jan. 2016***



Hinweise

1. Kampfmittel
Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst) hat die Auswertung der alliierten Luftbildaufnahmen vom 24. September 1999 übersandt; sie zeigen eine Bombardierung von Teilflächen des Plangebietes (s. Anhang 5 der Begründung). Gefahrenerforschungsmaßnahmen wurden 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. 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.

2. Altlasten
Im Geltungsbereich befinden sich 15 Altlastenverdachtsflächen (s. Anhang 2); sechs davon sind nach Branchenkatalog der Altlastenrelevanzklasse 2 zugeordnet, also als „uneingeschränkt altlastenrelevant" eingestuft. Diese sind durch die Firma HPC untersucht worden (s. Kapitel 07 „Altlasten").
Bei Baumaßnahmen auf den Verdachtsgrundstücken mit der Altlastenrelevanzklasse 2 ist - je nach genauer Lage auf dem Grundstück und Art der geplanten Nutzung - mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde der erforderliche Umfang der in der Historischen Recherche empfohlenen Erkundungsmaßnahmen (s. Kapitel 07 „Altlasten") abzustimmen und durchzuführen.
Bei Baumaßnahmen auf den Verdachtsgrundstücken mit der Altlastenrelevanzklasse 1 ist jeweils die Klärung der Verdachtssituation im Hinblick auf Altlasten erforderlich.
Sollten sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde (UAB) unverzüglich zu informieren.
Aus Vorsorgegründen wird empfohlen, die UAB auch vor der Anlage von Einrichtungen zur Löschwasserversorgung im öffentlichen Straßenraum zu beteiligen.

3. Erdgasgewinnungsfeld
Der Planbereich liegt innerhalb der **Konzession Delmenhorst** der Wintershall AG. 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.

4. Sichtdreiecke
4.1 In den Einmündungsbereichen der Holländer Straße und des Burgunder Weges in die Schulstraße sind Sichtdreiecke mit Schenkellängen von je 5,00 m in Achse der rechten Fahrspur der Holländer Straße und des Burgunder Weges, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Schulstraße, und 70 m in Achse der Fahrbahn der Schulstraße für den Verkehr aus Richtung Varrel sowie in Achse der rechten Fahrspur der Schulstraße für den Verkehr aus Richtung Groß Mackenstedt gemäß RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege von jeglicher Sicht versperrender bzw. -behindernder Nutzungsart ständig freizuhalten.

4.2 Im Einmündungsbereich des Luxemburger Weges in die Holländer Straße ist analog zu den Ausführungen unter 4.1 ein Sichtdreieck von 3,00 / 70 m entsprechend von Sicht-behinderungen freizuhalten.

4.3 Im Einmündungsbereich Alter Postweg / Holländer Straße ist das Verkehrszeichen 102 „Gefährliche Kreuzung mit Vorfahrt von rechts" aufgestellt; daher ist für die jeweils bevorrechtigte Fahrtrichtung ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 3,00 m in Achse der rechten Fahrspur der jeweils untergeordneten Straße, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der übergeordneten Straße, und 70 m in Achse der jeweils einzusehenden Fahrspur der bevorrechtigten Straße 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.

Die beschriebenen Sichtflächen liegen innerhalb der öffentlichen Straßenparzellen; private Grundstücksflächen sind nicht betroffen.

5. Landwirtschaftliche Immissionen
Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich strukturierten Bereich, in dem es häufig zu landwirtschaftsspezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese treten bewirtschaftungsbedingt auch in den frühen Morgen- und späten Abendstunden auf; sie werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z. B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind im Rahmen der Bewirtschaftung unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anliegern toleriert werden.

6. Archäologische Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlearansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Regenwasserbeseitigung
Durch die textliche Festsetzung Nr. 5.1 ist Muldenversickerung vorgeschrieben. Die dafür benötigte Fläche ist neben der Durchlässigkeit des Bodens auch stark von der Muldenform abhängig. Die optimale Form wäre eine runde Mulde, ungünstig sind langgestreckte Mulden im Flächenverbrauch (s. Kapitel 11 der Begründung „Oberflächenentwässerung".)
Bei Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen ist daher dringend zu empfehlen, in die Planung der Hochbau- und Verkehrsanlagen frühzeitig einen Fachplaner für die Entwässerungs-anlagen einzubinden. Hierbei sind die Ziel- und Nachweisgrößen frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz und dem Abwasserverband Stuhr, Weyhe, Harpstedt abzustimmen und in der Planung und Bemessung zu berücksichtigen. Die Größe und Ausgestaltung der Hochbau- und Verkehrsanlagen ist während des Planungsprozesses immer wieder mit den notwendigen Größen der Versickerungsanlagen und der verfügbaren Fläche abzugleichen. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass für die erforderlichen Versickerungsanlagen keine ausreichenden Flächen mehr zur Verfügung stehen. Die Genehmigungsfähigkeit der Versickerungsanlagen ist dann ggf. nicht mehr gegeben.
Es können sich hieraus Grenzen in der Ausnutzbarkeit der Grundflächenzahl und deren Überschreitungsmöglichkeit bis zu 0,8 durch Nebenanlagen i. S. v. § 19 (4) BauNVO i. V. m. §§ 14 und 23 (5) BauNVO ergeben.
Für die Bemessung der Mulde ist das Bemessungsereignis gemäß DWA-A 138 anzusetzen. Ferner ist nachzuweisen, dass die Mulde unter Ausnutzung des Freibordes (i. d. R. 10 cm) das 30jährige Regenereignis aufnehmen kann.
Die Böschungsneigungen der Mulden dürfen nicht steiler als 1:2 ausgeführt werden.

8. Baumpflanzenregelung im Rahmen der Speziellen Artenschutzprüfung
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 dem 1.10. und dem 28./29.2. entfernt werden (außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubenquartierszeit von Fledermäusen).
Auch Baufeldräumung bzw. Abschieben des Oberbodens ist innerhalb des genannten Zeitraumes zu vermeiden.
Sollte dies nicht möglich sein, so ist der Vorhabenbereich auf Gehölz- bzw. Bodenbrüter zu kontrollieren und bei Nachweis sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen mit ökologischer Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen.
Im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung sind spätestens 2 Wochen vor Beginn von baulichen Maßnahmen an den bestehenden Gebäuden (insbesondere bei Dachausbaumaßnahmen) diese durch eine fachkundige Person nach Quartieren abzusuchen.
Bei erbrachten Quartiernachweis sind die Baumaßnahmen in einem mit der fachkundigen Person und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Zeitraum zu verschieben.
Je festgestelltem Quartier sind vor dessen Beseitigung zwei Ersatzfledermauskästen unter Begleitung einer fachkundigen Person zu installieren. Bezogen auf die besonders quartiertreuen Arten Rauhautfledermaus und Kleinabendsegler sollten diese im nahen Umfeld errichtet werden.
Anschließend ist rechtzeitig vor Besatz des zu beseitigenden Quartiers, d. h. im Spätsommer bzw. Herbst (Ende September), dieses zu verschließen, um sicherzustellen, dass zum Zeitpunkt der geplanten Maßnahme kein Individuum getötet wird.

9. Feuerwehrzufahrten
Die Erreichbarkeit aller Grundstücke im Plangebiet sowie das verkehrssichere Verlassen der Stichstraßen sind durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Feuerwehrzufahrten sowie die Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind unter Beachtung der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - anzulegen. Die Flächen sind ggf. mit Hinweisschildern "Feuerwehrzufahrt" nach DIN 4066 zu kennzeichnen um die jederzeitige und uneingeschränkte Benutzung der Feuerwehrflächen zu gewährleisten. Entgegen der Anforderungen nach DIN sind die vorgenannten Flächen aufgrund der vorhandenen Feuerwehrfahrzeuge so zu befestigen, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 12 t befahren werden können.

10. 110-kV-Leitung Delmenhorst/Süd - Delmenhorst/Nord (14-065).
Im südöstlichen Plangebiet verläuft eine 110-kV-Hochspannungsleitung der Avacon AG. Innerhalb der beidseitigen, zeichnerisch dargestellten Schutzstreifen sind die in der Planzeichnung festgelegten Bauhöhenbeschränkungen von 21,00 m bzw. 23,00 m üNN zu berücksichtigen (s. auch Kap. 16 „Ver- und Entsorgung" der Begründung). Eine Bebauung am Maststandort ist bis auf 5,0 m zu den außeren sichtbaren Mastfundamenten nach vorheriger Prüfung zulässig.
Die Breite des Freileitungsschutzbereiches für die 110-kV-Leitung beträgt max. 30,0 m, d. h. jeweils 15,0 m von der Leitungsachse (Verbindungslinie der Mastmitten) nach beiden Seiten.
Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit der Avacon AG im Detail abzustimmen.
Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.
Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen - Höhe über alles - der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen, etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände eine Begrenzung.
Im Zuge der erteilenden Baugenehmigungsverfahren müssen der Avacon AG die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden.
Der Prüfung der Avacon AG liegt die DIN EN 50341-1 für die im Freileitungsschutzbereich zulässigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105-100, für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zugrunde.
Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches mit der Avacon AG abzustimmen.
Hochwüchsige Bäume dür