Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Stuhr diesen Bebauungsplan Nr. 23/108, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 08. März 2000

gez. Unterschrift — L.S. — gez. Unterschrift
Bürgermeister — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab:
Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345 und Artikel 4 des Gesetzes vom 11.02.1998, Nds. GVBl. S. 95).

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 — L.S. — gez. Unterschrift
Katasteramt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP-Planungsgesellschaft, Escherweg 1, 26121 Oldenburg in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Stuhr, Blockener Straße 6, 28816 Stuhr.

Oldenburg, den 28.02.2000 — Stuhr, den 29. Februar 2000

gez. Unterschrift — gez. Unterschrift
Planverfasser — Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am ...14.08.1996... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/108 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ...16.10.1996... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/108 und der Begründung haben vom ...28.10.1996... bis ...29.11.1996... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 08. März 2000 — L.S. — gez. Unterschrift
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am ...18.11.1999... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/108 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ...28.12.1999... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/108 und der Begründung haben vom ...07.01.2000... bis ...21.01.2000... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 08. März 2000 — L.S. — gez. Unterschrift
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan Nr. 23/108 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ...16.02.2000... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stuhr, den 08. März 2000 — L.S. — gez. Unterschrift
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 23/108 ist gemäß § 10 BauGB am 29. März 2000 im Amtsblatt Nr. 7/2000 bekanntgemacht worden und damit rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 05. April 2000 — L.S. — gez. Unterschrift
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23/108 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 23/108 nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23/108 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den

Gemeindedirektor

LANDKREIS DIEPHOLZ
GEMEINDE STUHR
Gemarkung Brinkum (13)
Flur 4,6,10 RFK 8575B, 8576D, 8675A,B, 8676C,D
Maßstab 1:1000

Zeichnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

§ 1 Die Mischgebiete des Bebauungsplan-Gebietes werden gemäß § 1 [4] BauNVO gegliedert:

1. In den MI-1-Gebieten sind nur zulässig:
   - Wohngebäude,
   - Geschäfts- und Bürogebäude,
   - Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

2. In den MI-2-Gebieten sind nur zulässig:
   - alle Nutzungen gemäß Punkt 1,
   - Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
   - Einzelhandelsbetriebe.

§ 2 In den Mischgebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 [3] BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Für die Allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 [3] BauNVO nicht zulässig sind.

§ 4 Für die WA,-Gebiete wird bestimmt, daß gemäß § 1 [10] BauNVO eine Erneuerung der Produktionsanlagen der landwirtschaftlichen Betriebe allgemein zulässig sind. Erweiterungen und Änderungen sind nur unter der Voraussetzung allgemein zulässig, daß sich damit die von diesen Anlagen ausgehenden Emissionen mehr als nur geringfügig vermindern.
Nutzungsänderungen sind nur ausnahmsweise und unter der Voraussetzung zulässig, daß die Anlagen in der geänderten Form das Wohnen nicht wesentlich stören.

§ 5 Für die WA*-Gebiete wird gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

§ 6 Gemäß § 9 [2] BauGB darf die Höhe des Rohgeschoßfußbodens in Hauptgebäuden im Erdgeschoß an keiner Stelle die Höhe von 0,60 m überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte.

§ 7 Gemäß § 9 [1] Nr. 25a BauGB werden für die in der Planzeichnung gekennzeichnete private Grünfläche Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, daß auf dieser privaten Grünfläche jeweils pro angefangene 3 m² neuversiegelter Fläche für Hauptanlagen, die innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches errichtet werden, ein standortheimischer Strauch, zweimal verpflanzte Ware, gesetzt werden muß.
Des weiteren wird festgesetzt, daß auf der privaten Grünfläche pro angefangene 50 m² neuversiegelter Fläche für Hauptanlagen, die innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs errichtet werden, ein standortheimischer Baum in der Qualität eines mindestens zweimal verpflanzten Hochstammes, gesetzt werden muß.

§ 8 Bei Baumaßnahmen auf den Flurstücken 77/1 und 78/2 sind Gehölzpflanzungen auf den Flurstücken analog der vorstehenden Ausführungen vorzunehmen, jedoch ohne örtliche Vorgabe.

§ 9 Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB ist zum Schutz nach § 9 [1] Nr. 25 b festgesetzten Bäume in den schraffierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen jegliche Versiegelung unzulässig. Dies gilt auch für die Errichtung von Nebenanlagen.

§ 10 Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß das Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken zu versickern ist. Ausgenommen von dieser Regelung ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird.

§ 11 Zur Verbesserung der Luftqualität wird gemäß § 9 [1] Nr. 23BauGB bestimmt, daß in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden dürfen. Der Bestandsschutz von Anlagen wird durch diese Festsetzung nicht berührt.

§ 12 Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr werden im Plangebiet in den gekennzeichneten Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 festgesetzt.
Im einzelnen sind für Gebäude in folgenden genannten Lärmschutzzonen erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maße gemäß DIN 4109 einzuhalten:

1. **Lärmschutzzone 1**
   - Aufenthaltsräume in Wohnungen entlang der straßenzugewandten Fassaden (Bremer Straße) sowie den seitlich abgeknickten Fassaden: **erf. R'w,res = 45 dB**
   - Aufenthaltsräume in Wohnungen mit von der Bremer Straße abgewandten, rückwärtigen Fassaden: **erf. R'w,res = 35 dB**
   - Büroräume entlang der straßenzugewandten Fassaden (Bremer Straße) sowie den seitlich abgeknickten Fassaden: **erf. R'w,res = 40 dB**
   - Büroräume mit von der Bremer Straße abgewandten, rückwärtigen Fassaden: **erf. R'w,res = 35 dB**

2. **Lärmschutzzone 2**
   - Aufenthaltsräume in Wohnungen entlang der straßenzugewandten Fassaden (Bremer Straße) sowie den seitlich abgeknickten Fassaden: **erf. R'w,res = 40 dB**
   - Aufenthaltsräume in Wohnungen mit von der Bremer Straße abgewandten, rückwärtigen Fassaden: **erf. R'w,res = 30 dB**
   - Büroräume entlang der straßenzugewandten Fassaden (Bremer Straße) sowie den seitlich abgeknickten Fassaden: **erf. R'w,res = 35 dB**

3. **Lärmschutzzone 3**
   - Aufenthaltsräume in Wohnungen an allen Fassaden: **erf. R'w,res = 30 dB**

4. **Lärmschutzzone 4**
   - Aufenthaltsräume in Wohnungen an allen Fassaden: **erf. R'w,res = 30 dB**

5. **Ausnahmen**
   Für alle hier aufgeführten Festsetzungen zu den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen wird die Ausnahme festgelegt, daß bei anderweitiger Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes (z.B. Anordnung der Gebäude zur Schallquelle, Gestaltung der Wohnungsgrundrisse) von den Bestimmungen abgewichen werden darf.

Örtliche Bauvorschriften

§ 13 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, daß Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern zu errichten sind. Die Dachneigung muß mindestens 30° und darf höchstens 45° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind
- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
- Wintergärten,
- Garagen und überdachte Einstellplätze (§ 12 BauNVO),
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO),
- Anbauten und Erweiterungen an bereits bestehenden Gebäuden mit abweichender Dachform.

§ 14 Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 60% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

Hinweise

1. Die Auswertung von Luftbildaufnahmen hat eine Bombardierung von Teilflächen im Plangebiet ergeben (siehe Anlage 2 der Begründung). Aus Sicherheitsgründen ist von der Bezirksregierung Hannover - KBD - eine Überprüfung der Flächen durch Sondierungsmaßnahmen empfohlen worden. Die Eigentümer der betreffenden Grundstücke sind mit dem Schreiben vom 04. Januar 1996 hierüber informiert worden. Eine Überprüfung wurde ihnen anheim gestellt.

2. Im Einmündungsbereich der Nordstraße in die Bremer Straße sind Sichtfelder von 10 m/70 m oberhalb von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante der Nordstraße ständig von jeglicher sichtversperrenden bzw. behindernden Nutzungen freizuhalten.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß § 12 [3] Ziffer 1a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 14. Januar 1981 (BGBl. I, S. 61), zuletzt geändert durch das Bundesgrenzschutzneuregelungsgesetz, Artikel 2, § 12, vom 19. Oktober 1994 (BGBl. I, S. 2978), innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen, und zwar außerhalb von Anflugsektoren zwischen dem 1,5- und 4-km-Kreis um den Flughafenbezugspunkt.
Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Erteilung einer Baugenehmigung ist dann erforderlich, wenn Bauwerke die vorlagenpflichtige Höhe von 28,20 m über NN überschreiten sollen.
Die zuvor genannte Höhe gilt nach § 15 [1] LuftVG sinngemäß für Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrthindernisse bedarf nach § 15 [2] LuftVG der Genehmigung. Falls die Genehmigung von einer anderen als der Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, bedarf diese der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Ist eine andere Genehmigung nicht vorgesehen, so ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde einzuholen.
Bei Überschreitung der Höhe von 28,2 m über NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. § 15 des LuftVG einzuholen.

2. Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im technischen Anlagenschutzbereich der Mittelbereichsanlage SRE-LL sowie der vorgesehenen ASR-Anlage am Flughafen Bremen. Die Entfernung des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 2.160 m bis zur Anlage.
Alle nach Norden gerichteten großflächigen Fassaden sowie Dachausführungen können zu Störungen der Radaranlagen führen, soweit keine Vorkehrungen dieser Fassaden beschaffen. Entsprechend § 18a LuftVG ist die DFS Deutsche Flugsicherung GmbH im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens und Verfahren nach § 69 a NBauO zu beteiligen. Sollten Dämpfungsmaßnahmen aufgrund der Größe der Fassadenfläche, des vorgesehenen Baumaterials bzw. des Einfallwinkels der Radarstrahlen auf die Fassadenflächen erforderlich werden, sind diese in der Vorplanung mit radartechnischen Gutachtern abzustimmen. Die Beauftragung eines Gutachters und der eventuelle Aufwand zur Fassadenänderung erfolgen dann im Auftrage und zu Lasten des Gebäudeeigentümers.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
- (Z) — Geschoßflächenzahl
- 0,6 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche / Nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- F+R — Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
- Elektrizität/Umformerstation

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Hauptabwasserleitung DN 800

7. Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- Private Grünfläche

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

9. Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flächen, auf denen jegliche Versiegelung unzulässig ist (s. textliche Festsetzung § 9)
- Flächen, die der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung unterliegen
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Abgrenzung unterschiedlicher Schallschutzzonen (L1,L2,L3,L4)

GEMEINDE STUHR
LANDKREIS DIEPHOLZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 23/108
"Nordstraße"
- Teilneuaufstellung -
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

Maßstab 1 : 10.000

BauNVO '90 in der Fassung vom Mai 1993

Juni 1999

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/108 wurde ausgearbeitet von der:
NWP-Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg