

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. 23/110-E, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 02.06.2015

gez. Unterschrift
Nils Theissen
Bürgermeister

L. S.

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 17.09.2014 die Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23/110-1.E beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Stuhr, den 02.06.2015

gez. Unterschrift
Nils Theissen
Bürgermeister

L. S.

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stuhr, Blockener Straße 6, 28816 Stuhr.

Stuhr, den 02.06.2015

gez. Unterschrift
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 17.09.2014 dem Entwurf der 1. Erweiterung 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 10.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.11.2014 bis 22.12.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 02.06.2015

gez. Unterschrift
Nils Theissen
Bürgermeister

L. S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat die 1. Erweiterung des Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.04.2015 als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO beschlossen.

Stuhr, den 02.06.2015

gez. Unterschrift
Nils Theissen
Bürgermeister

L. S.

Inkrafttreten

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.07.2015 im Amtsblatt Nr. 10/15 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 01.07.2015 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 15.07.2015

gez. Unterschrift
Nils Theissen
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Erweiterung 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

Nils Theissen
Bürgermeister

L. S.

Planunterlage

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

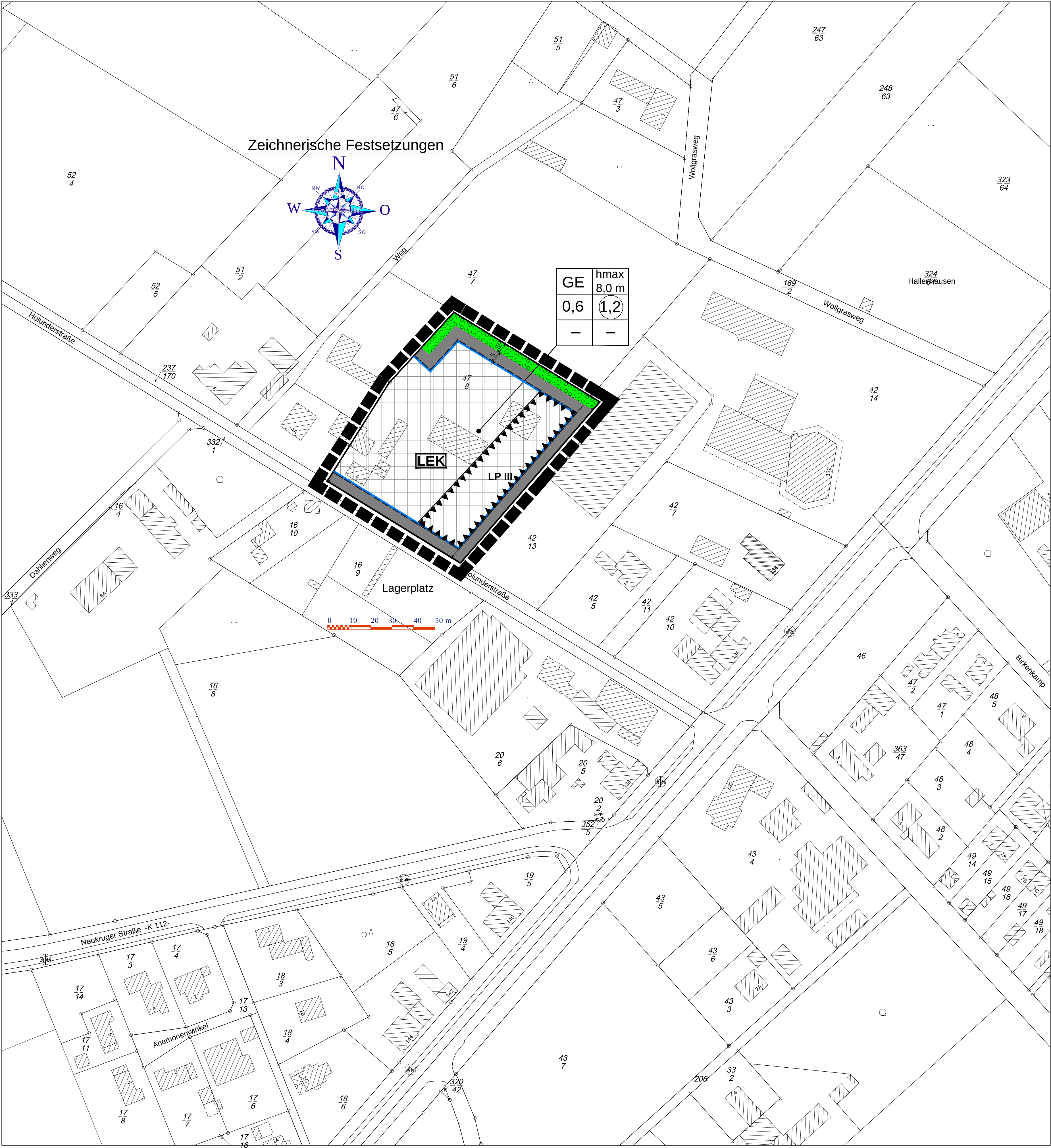
(Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.07.2014). 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 09.06.2015

gez. Unterschrift
Katasteramt Syke

L. S.



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche folgende flächenbezogenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten:

LEK max. 62 dB(A) pro qm tags und 47 dB(A) pro qm nachts

Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit **zentren- und nahversorgungsrelevantem** Sortiment unzulässig.

Zentrenrelevant sind: Sanitätswaren, Kosmetika, Optik und Akustik, Uhren und Schmuck, Bücher, Spielwaren und Bastelbedarf, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel (einschließlich Sportgeräte), Camping, Hausrat, Geschenkartikel, Kunst / Antiquitäten, Haus- und Heimtextilien, Elektroklingengeräte, 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.

1.3 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind **Biogasanlagen** im Gewerbegebiet unzulässig.

1.4 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind **Anlagen für sportliche Zwecke** im Gewerbegebiet unzulässig.

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

1.6 Gemäß § 1 (9) i. V. mit § 14 (1) BauNVO sind **Werbeanlagen** auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet nur an der Statte der Leistung zulässig (s. auch Örtliche Bauvorschrift Nr. 1).

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (2) in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im **Gewerbegebiet** auf maximal **8,00 m** begrenzt.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der endgültig hergestellten, zur Erschließung des Grundstückes herangezogenen, öffentlichen Straße an der 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. Luftreinhaltung

Zur Verbesserung der Luftqualität wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB bestimmt, dass in Ver-brennungsanlagen 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 B 51) i. S. des BImSchG festgesetzt.

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.

Schallschutz an Schlafräumen

Außenfenster an Schlafräumen bzw. an zum Schlafen geeigneten Räumen sind bei Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen zusätzlich mit schalldämmten 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.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB (A) gemindert werden (Abschnitt 5.5.1, DIN 4109). Entsprechend verkleinert sich auch das resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_w, res für diese Gebäudeseite. Darüber hinaus sind die Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten.

5. Regenwasserbeseitigung

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser dezentral auf diesen zu versickern ist. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird.

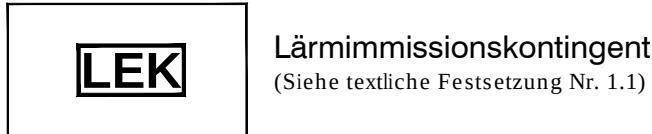
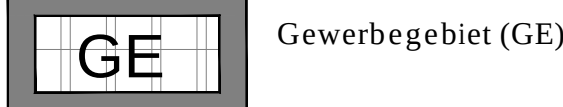
6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

Behauungsplan: Nr. 23/110-1.E "GE Neukrug" Gemeinde: Stuhr Gemarkung: Seckenhausen Flur: 3 Antragsnummer: LA-304/2014 Stand: 23.07.2014 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
Zuletzt bearbeitet durch Legler am 14.07.2011
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



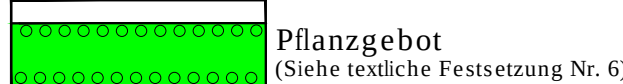
Maß der baulichen Nutzung

grz 0,6 Grundflächenzahl
grz 1,2 Geschossflächenzahl
h max Gebäudehöhe als Höchstmaß

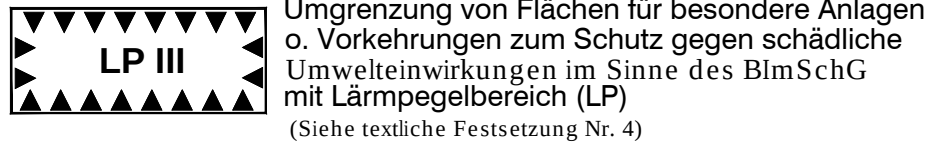
Baugrenze



Grünflächen



Sonstige Planzeichen



Örtliche Bauvorschriften

1. Werbeanlagen

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

2. Dachdeckungen

Gemäß § 84 NBauO dürfen aus ökologischen Gründen keine ungeschützt bewitterten, metallischen Dachdeckungen verwendet werden (s. Kapitel 11 „Oberflächenentwässerung“ der Begründung).

Hinweise

1. Kampfmittel

Die Zentrale Polizeidirektion Hannover hat die alliierten Luftbildaufnahmen am 3. Mai 2011 ausgewertet und keine Bombardierung des Erweiterungsbereiches festgestellt. Gefahreneforschungsmaßnahmen wurden daher nicht empfohlen.

2. Altlasten

Im Erweiterungsbereich befindet sich die Verdachtsfläche mit der Standort-Nr. 251.037.5.007. 0019 (Tiefbauunternehmen, Garten- und Landschaftsbau der ARK 1 nach Branchenkatalog zur historischen Erhebung von Altstandorten, s. Kapitel 07 „Altlasten“).

Sollten sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so hat der Planungs- bzw. Vorhabenträger bei Verdachtsmomenten eigene Recherchen zu veranlassen und die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

3. Erdgasgewinnungsfeld

Der Planbereich liegt innerhalb der Konzession Achim der Wintershall AG. Hier besteht eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen brennbaren Stoffen. Im Plangebiet sind keine bergbaulichen Anlagen vorhanden; die Planung der Gemeinde wird daher durch die genannte Berechtigung nicht beeinträchtigt.

4. 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.

5. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.

6. Bauzeitenregelung im Rahmen des Speziellen Artenschutzes

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen i. S. d. § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Baufeldräumung und Baumaßnahmen nur außerhalb der Brutphase (1. April bis 15. Juli) durchgeführt werden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist der Vorhabenbereich auf Gehölz- bzw. Bodenbrüter zu kontrollieren



Bebauungsplan 23/110-1.E
"GE Neukrug"
1. Erweiterung

Abschrift

Übersichtsplan Ausschnitt AK 5

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

Stand: März 2015

