

Textliche Festsetzungen

§1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich neben dem in der Planzeichnung als Teilbereich A gekennzeichneten Bereich auch auf die Fläche des Teilbereiches B (siehe Teilplan). Die Fläche des Teilbereiches B hat eine Größe von 6.300 m² und liegt in der Gemarkung Brinkum, Flur 9 und umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 94.

Die Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und als Kompensationsmaßnahmen den eingriffsrelevanten Bereichen des Teilbereiches A zugeordnet.

§2 Auf der Fläche sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- kein Pflegebruch, keine Bodenbearbeitung oder Reliefveränderung nach Durchführung der Maßnahme,
- Verzicht auf Düng- und Spritzmittelanwendung,
- keine maschinelle Bearbeitung vom 15. März bis zum 15. Juni; keine Walzen,
- eine Beweidung der Flächen mit einer geringen Zahl von Großvieh (2 Pferde/Rinder pro Hektar Grünland) oder die Nachbeweidung der Flächen nach dem ersten Schnitt (ebenefalls geringe Beweidungsdichte) ist zulässig.

§3 Gemäß § 8a (1), S. 4 BNatSchG erfolgt eine Zuordnung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Teilbereich B unter Berücksichtigung der textuellen Festsetzung Nr. 2) zu Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind. Die Kompensationsmaßnahmen auf der Ersatzfläche werden den gekennzeichneten Baugebietsbereichen zugeordnet pro Quadratmeter versiegelter Grundstücksfläche sind 0,25 m² Ersatz zu leisten. Der gleiche Verteilungsmaßstab gilt für die versiegelte Fläche der öffentlichen Verkehrswege.

§4 Gemäß § 18 BauNVO wird für das WA-Gebiet mit einer zulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen eine maximale Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die Erschließung des Grundstückes dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrtrahmitte und in der Gebäudemitte.

§5 Gemäß § 9 (1), Nr. 23 BauGB dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Verbleibungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden.

§6 Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen und offene Garagen gemäß Garagenverordnung auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig sind.

§7 Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen und offene Garagen gemäß Garagenverordnung sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den gekennzeichneten, nicht überbaubaren Flächen unzulässig sind. Einfriedungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

§8 Zum Schutz bzw. zur Verminderung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr der Ortsumgebung Brinkum sowie durch den Eisenbahnlärm der Kleinbahn wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugebiete (WA*) bestimmt, daß passiver Lärmschutz vorzunehmen ist.

Die Vorkehrungen an Wohnungen und Wohngebäuden sind dann ausreichend, wenn durch bauliche und technische Maßnahmen folgende Immissionswerte in den Innenräumen als Mittelungspegel bei ausreichender Belüftung erreicht werden (Werte zur Bestimmung der Eigenschaften von Baustoffen):

Wohn- und Aufenthaltsräume tagsüber: 45 dB(A),

Schlafräume nachts: 35 dB(A).

(Hinweis: Bei den bestehenden Immissionswerten ist baulicher Lärmschutz der SSK-Klasse 2 ausreichend, wenn durch andere Maßnahmen baulicher Schallschutz nicht hinreichend erreicht werden kann (durch Grundrissgestaltung, Hausform, Zonierung von Nebengebäuden etc.).

§9 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB werden im Bebauungsplan auf Grünflächen bzw. innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (Ausgleichsmaßnahmen):

- In der öffentlichen Grünfläche zwischen der Erichstraße und der Wendeanlage der Planstraße A sind Pflanzungen von einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen (Pflanzliste siehe öffentliche Grünfläche entlang der Ortsumgebung). In dieser öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Fuß- und Radweges von maximal 2,50 m Breite zulässig.

- In der öffentlichen Grünfläche entlang der Ortsumgebung sind Pflanzungen mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Anpflanzung soll als zweireihiges Feldgehölz mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,20 m versetzt erfolgen. Geeignete Gehölzarten sind unter anderem:

Stieleiche	Quercus robur	Schlehe	Prunus spinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia	Faulbaum	Fragaria elatior
Hainbuche	Betula pendula	Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Corylus avellana	Hornrose	Rosa canina
Hainbuche	Corylus avellana	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

In der öffentlichen Grünfläche außerhalb der Pflanzflächen ist die Anlage eines Fuß- und Radweges von maximal 2,50 m Breite und naturhaft gestalteter Rückhaldebereiche zulässig.

- In den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße sind pro 100 m² versiegelter Fläche ein Baum als Hochstamm zu pflanzen.

§10 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß das Niederschlagswasser auf den Privatflächen des Plangebietes zu versickern ist.

Örtliche Bauvorschriften

§1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, daß Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel-, Waln oder Krüppelwalmdächern zu errichten sind. Die Dachneigung muß mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen. Ausnahmen 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.

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

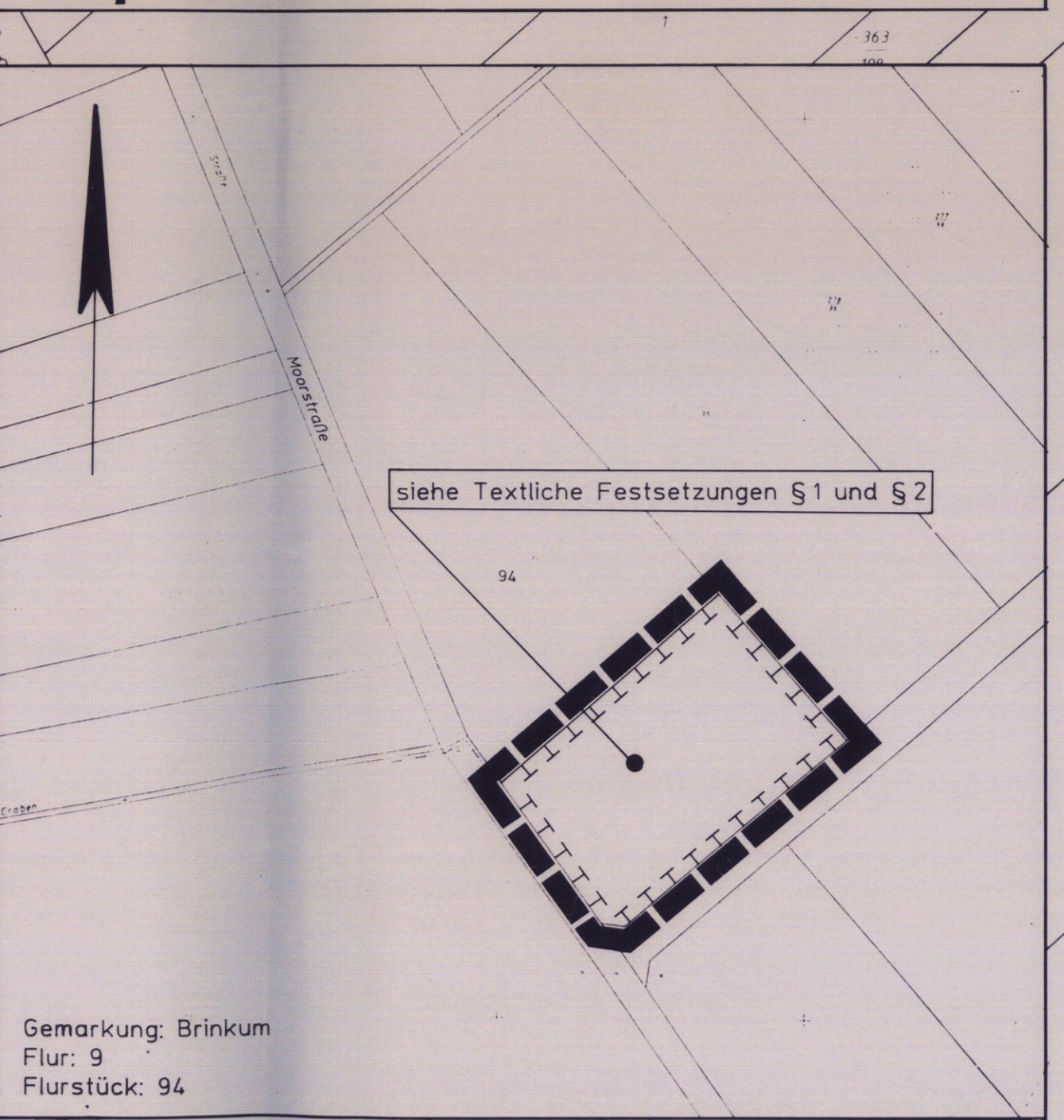
§3 Die Höhe des Rohgeschosßfußbodens in Hauptgebäuden darf im Erdgeschoß an keiner Stelle die Höhe von 0,60 m überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte.

Zeichnerische Festsetzungen

Teilplan A M. 1 : 1.000



Teilplan B M. 1 : 2.000



WA II
04 08
0 GH+ 9,0 m

WA I
04 04
0 ED

WA I
04 04
0 ED

WA I
04 04
0 ED

WA I
04 04
0 ED

Gestrichelte Darstellung der Ortsumgebung Brinkum nach Straßenausbauplan vom 11.01.1988 (Anlage 4, Blatt 3, 4, Stand: 01.03.1988)

LANDKREIS DIEPHOLZ
GEMEINDE STUHR
Gemarkung Brinkum
Flur 7 RFK 8574 B+D, 8674 A+C
Maßstab 1:1000

P r ä a m b e l

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97, und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Stuhr diesen Bebauungsplan Nr. 23/118 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Stuhr, den 17.05.1998
Bürgermeister L.S. Gemeindevorsteher

Verfahrensvermerke beim Bebauungsplan:
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.03.1992... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/118 beschlossen... unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch... kenntlich gemachten Teil(e) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 1 BauGB genehmigt.

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Vervielfältigungsvermerk:
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur: 9/23/26
Nichtabst.: 1.300
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 1 Sds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Sds. OVB, S. 187).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.06.1992).
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.

Katasteramt: 1.300, den 18.05.1998
L.S. Gemeindevorsteher

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
WVP-Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 18.05.1998
L.S. Gemeindevorsteher

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.03.1994... den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.03.1994... öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.03.1994... bis 16.10.1994... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.11.1997... den vereinfachten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz und Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.01.1998... öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.02.1998... bis 23.02.1998... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am... den vereinfachten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum... gegeben.

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.05.1998... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie gemäß der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauschutzbereich gemäß § 12 (3) Luftverkehrsgesetz (LuftVG)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß § 12 (3) LuftVG in der Fassung vom 14.01.1981 (BGBl. I S. 61), zuletzt geändert durch das Bundesgesetz vom 19.10.1994 (BGBl. I S. 2978), innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen und zwar außerhalb von Anflugkorridoren zwischen dem 4- und 6-km-Kreis um den Flughafenbezugsunkt. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Erteilung einer Baugenehmigung ist dann erforderlich, wenn Bauwerke die vorläufige Höhe von 48,20 m über NN überschreiten sollen.
Die zuvor genannte Höhe gilt nach § 15 (1) LuftVG sinngemäß für Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrt-hindernisse 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.

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ:...) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch... kenntlich gemachten Teil(e) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 1 BauGB genehmigt.

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Stuhr, den 18.05.1998...
L.S. Gemeindevorsteher

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
08 Geschosßflächenzahl
04 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GH+ 9 m maximale Gebäudehöhe (s. § 4 der textlichen Festsetzungen)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Straßenverkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Elektrizität
- Grünflächen
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft
Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Umgrenzung von Flächen, auf denen die Errichtung von Garagen und offenen Garagen gemäß GAVO unzulässig ist (s. § 6 der textlichen Festsetzungen)
Flächen, auf denen die Errichtung von Garagen und offenen Garagen gemäß GAVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig ist (s. § 7 der textlichen Festsetzungen)
Flächen, die der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung unterliegen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

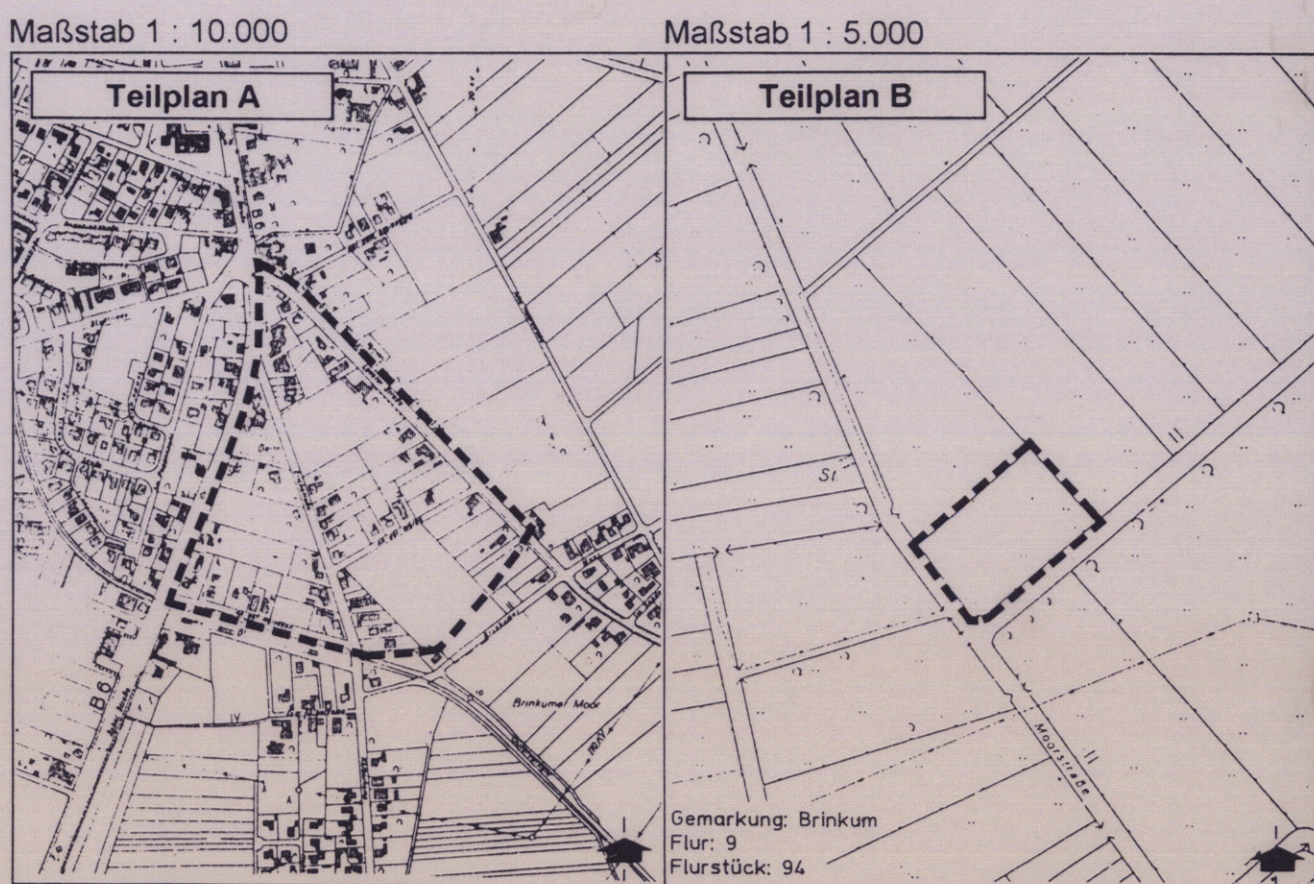
GEMEINDE STUHR

LANDKREIS DIEPHOLZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 23/118

"Erichstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO



November 1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/118 wurde ausgearbeitet von der WVP-Planungsgesellschaft mbH, Postfach 3587, 26128 Oldenburg