

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA** Allgemeines Wohngebiet
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 0,4** Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse zwingend
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- 0** Offene Bauweise
G Geschlossene Bauweise
O Abweichende Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare "

4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- A** Flächen für den Gemeinbedarf
A Altenwohnen

5. VERKEHRSFLÄCHEN
- Strassenverkehrsfläche, öffentlich**
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- u. Radweg
Vorrangfläche für Fußgänger u. Radfahrer
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Zufahrt

6. GRÜNFLÄCHEN
- Öffentliche Grünfläche**
Grünflächen besonderer Zweckbestimmung
Parkanlage
Spielplatz
Private Grünfläche

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
Erhaltung von Bäumen

8. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABFALLSTOFFEN UND FÜR ABLAGERUNGEN
- Trafostation**

9. SONSTIGE PLANZEICHEN
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung:
GSt Gemeinschaftsstellplätze
GGo Gemeinschaftsgaragen
Sichtdreiecke
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Fristrichtung
Grenze unterschiedlicher Nutzung
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Nachrichtliche Übernahmen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß § 12 (3) Ziffer 1a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 14. Januar 1981 (BGBl. I S. 61) 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 vorgeschriebte Höhe von 28,20 m über NN überschreiten sollen. Diese 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.



LANDKREIS DIEPHOLZ
GEMEINDE STUHR
Gemarkung Stuhr (113)
Flur 6 RFK 8278C,D, 8277A-D
Maßstab 1:1000

Verfahrensvermerke beim Bebauungsplan

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.09.1990... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/121... beschlossen... Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.02.1991... ortsüblich bekanntgemacht.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Vervielfältigungsvermerk:
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur: 6...

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.02.1993...).

Katasteramt 23, 518...
Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
NWP-Planungsgesellschaft mbH...

Postfach 3867, 26028 Oldenburg...
Oldenburg, den 23.03.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.05.1992... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB beschlossen...
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.09.1992... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.10.1992... bis 26.11.1992... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.07.1993... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen...
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.09.1993... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.08.1993... bis 27.09.1993... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.07.1993... dem vereinfacht geänderten 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 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.03.1994... als Satzungsplan (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

P r ä m b e l
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 2 Abs. 6 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmegesetz) und der §§ 16, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Stuhr diesen Bebauungsplan Nr. 23/121 "Am kleinen Deichfluß" aufgestellt, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ: ...) öffentlich ausgelegt und unter Auflagen / mit Maßgaben / mit ... kenntlich gemachten Teilen gemäß § 11 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 und 1 BauGB genehmigt.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Textliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften
§ 1 Für die Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes werden gemäß § 1 BauGB Vorschriften für Baugruben festgesetzt. Es werden vier WA-Festsetzungen im Geltungsbereich festgesetzt.
§ 2 Im WA-1-Gebiet sind gemäß § 1 (4) BauGB nur zulässig:
Wohngebäude.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
§ 3 Im WA-3- und im WA-4-Gebiet sind gemäß § 1 (4) BauGB nur Wohngebäude zulässig.
§ 4 In den Wohngebieten WA-1, WA-3 und WA-4 des Bebauungsplanes wird gemäß § 1 (5) BauGB bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.
§ 5 Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird gemäß § 19 (4) BauGB festgesetzt, daß die Grundflächenzahl bei der Erstellung von Anlagen im Sinne des § 19 (4) Satz 1 BauGB höchstens um 20% überschritten werden darf. Für das WA-2-Gebiet ist ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ bis auf 0,8 zulässig, wenn Gebäude mit Versorgungsanlagen gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauGB errichtet werden.
§ 6 Für die in der Planzeichnung mit abweichender Bauweise gekennzeichneten Bereiche wird festgesetzt, daß Gebäude und Hausgruppen in offener Bauweise auch über 50 m Länge errichtet werden dürfen.
§ 7 Zur Verbesserung der Luftqualität wird gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB bestimmt, daß in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zweck der Beheizung verwendet werden dürfen. Der Brandschutz von Anlagen wird durch diese Festsetzung nicht berührt.
§ 8 Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umweltwirkungen durch den Straßen- und Eisenbahnverkehr wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB bestimmt, daß in Wohngebäuden und Wohnungen in WA-1- und im WA-2-Gebiet sowie in der unmittelbaren Nähe der Nebenbahnen und öffentlichen Grünflächen liegenden Baulinien des WA-4-Gebietes besonderer Lärmschutz vorzunehmen ist.
Die Vorkehrungen an den Wohngebäuden und Wohnungen sind dem ärmstschonend, wenn durch bauliche und technische Maßnahmen folgende Auswirkungen als Minderungsmaßnahme bei ausreichender Baulösung erreicht werden (Werte zur Bestimmung der Eigenschaften von Baulösungen):
Wohn- und Aufenthaltsräume tagsüber 45 dB(A).
Schlafräume nachts 35 dB(A).
(vgl. hierzu Erläuterungen zu Punkt 4.3 der Begründung).
§ 9 Aus besonderen städtebaulichen Gründen (vgl. Begründung) wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß im WA-4-Gebiet pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
§ 10 Das in der Planzeichnung festgelegte Schloß ist oberhalb 0,80 m über Fahr- und Fußwege von jeglicher sicherheitsgefährdender bzw. schadenbringender Nutzung ständig freizuhalten.
§ 11 Nach § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB werden Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.
Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird festgesetzt:
daß vorhandene Vegetationsbestände zu sichern und zu pflegen sind (zur Pflege gehört auch die Herausnahme von Gehölzen bei kranken Beständen oder bei erforderlichen Belichtungs- und Entwicklungsmaßnahmen für die Strauch- bzw. Krautschicht),
daß zu Gliederungszwecken und als Ergänzung bestehender Vegetationsbestände Anpflanzungen mit naturnahen Gehölzen vorzunehmen sind (vgl. Ausführungen zum Grünordnungsplan),
daß die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu entwickeln sind, sofern diese Maßnahmen nicht nach anderen rechtlichen Bestimmungen durchzuführen sind.
§ 12 Nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt, so daß die bestehenden und geplanten gründerischen Maßnahmen in den gekennzeichneten Bereichen innerhalb der Grünflächen entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes auszuführen sind. Das gilt insoweit auch für bestehende Gehölze bzw. Gewässer, die als diese Maßnahmen nicht nach anderen rechtlichen Bestimmungen durchzuführen sind.
§ 13 Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB wird bestimmt, daß in der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen die Fristrichtung vorgegeben ist.
§ 14 Der in der westlichen WA-1-Fäche liegende Bereich für Gemeinschaftsgaragen ist gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB der Wohngebäude dieser WA-1-Fäche zugeordnet (Fläche zwischen der Landesstraße 337, dem Grünzug östlich des kleinen Deichflusses, der Flächen für Altenwohnen und der Mittelerschließung).
§ 15 Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird für die private Grünfläche zwischen den Gebäuden Stuhler Landstraße 21 und Regnitzstraße 10 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Gewässerunterhalters (Gemeinde-Einweisungsbereich) gesichert.
Örtliche Bauvorschriften
§ 16 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, daß nur Gebäude mit geringen Dächern zulässig sind. Die Dachneigung ist zwischen 35° und 45° zu bemessen.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Stuhr, den 27.06.1994...
gez. Unterschrift...
LS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.