

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,7 Geschößflächenzahl / GFZ, als Höchstmaß

z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ

z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

• • • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet "Einzelhandel - Nahversorgung"

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel - Nahversorgung“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO) dient der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes für die Nahversorgung. Zulässig sind:

- ein großflächiger Verbrauchermarkt (nahversorgungsrelevante Sortimente) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m², davon max. 10 % für Randsortimente für den aperiodischen Bedarf,
- ein Backshop mit Bistrobereich und einer Verkaufsfläche von maximal 100 m²,
- Stellplätze,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen.

1.2 Sortimentsliste für großflächigen Einzelhandel

Stuhrer Liste 2017 gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Stuhr - Aktualisierung 2017

Zentrenrelevante Sortimente

- Sanitätswaren
- Kosmetik
- Optik und Akustik
- Uhren, Schmuck
- Bücher
- Spielwaren, Bastelbedarf, Musikalien, Briefmarken
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Hausrat
- Geschenkartikel
- Kunst/Antiquitäten
- Haus- und Heimtextilien
- Elektrokleingeräte
- Computer und Zubehör
- Telefone
- Foto, Video

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
 - Pharmazeutische Artikel
 - Drogerie
 - Blumen
 - Zoobedarf
 - Papier, Schreibwaren, Bürobedarf
 - Zeitungen, Zeitschriften
- Nicht zentrenrelevante Sortimente
- Möbel
 - Küchen
 - Elektrogroßgeräte
 - Leuchten
 - Bau- und Heimwerkerbedarf
 - Gartenbedarf
 - Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden und Teppiche
 - Autozubehör
 - Fahrräder
 - Sportbekleidung/-schuhe
 - Sportartikel (einschließlich Sportgeräte), Camping, Waffen und Jagdbedarf
 - Unterhaltungselektronik, Musik

2. Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Im Plangebiet gilt:

SO

"Einzelhandel - Nahversorgung"

0,8

0,8

a

II



Nachrichtliche Hinweise

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nm. 13 und 14 BNatSchG) sind

a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen.

Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. November bis 28. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Bei zu entfernenden Gehölzen in diesem Zeitraum sind die Baumstubben im Boden zu belassen, da hier Amphibien überwintern können.

b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von Nestern geschützter Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtphase (März bis Oktober) durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmepflicht nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Allgemeiner Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.12.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stuhr, den 21.01.2022

gez. Stephan Korte

Stephan Korte

Bürgermeister

L.S.

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.02.2022 im Amtsblatt Nr. 12/2022 des Landkreises Diepholz ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.02.2022 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 03.02.2022

gez. Stephan Korte

Stephan Korte

Bürgermeister

L.S.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den

Der Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara

Bremen, den 29.07.2020 / 25.02.2021 / 12.08.2021

Vahrer Straße 160
Tel.: (0421) 43 97 8-0
Fax.: (0421) 45 46 84

28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

gez. D. Renneke

(instara)

Bebauungsplan

23/121

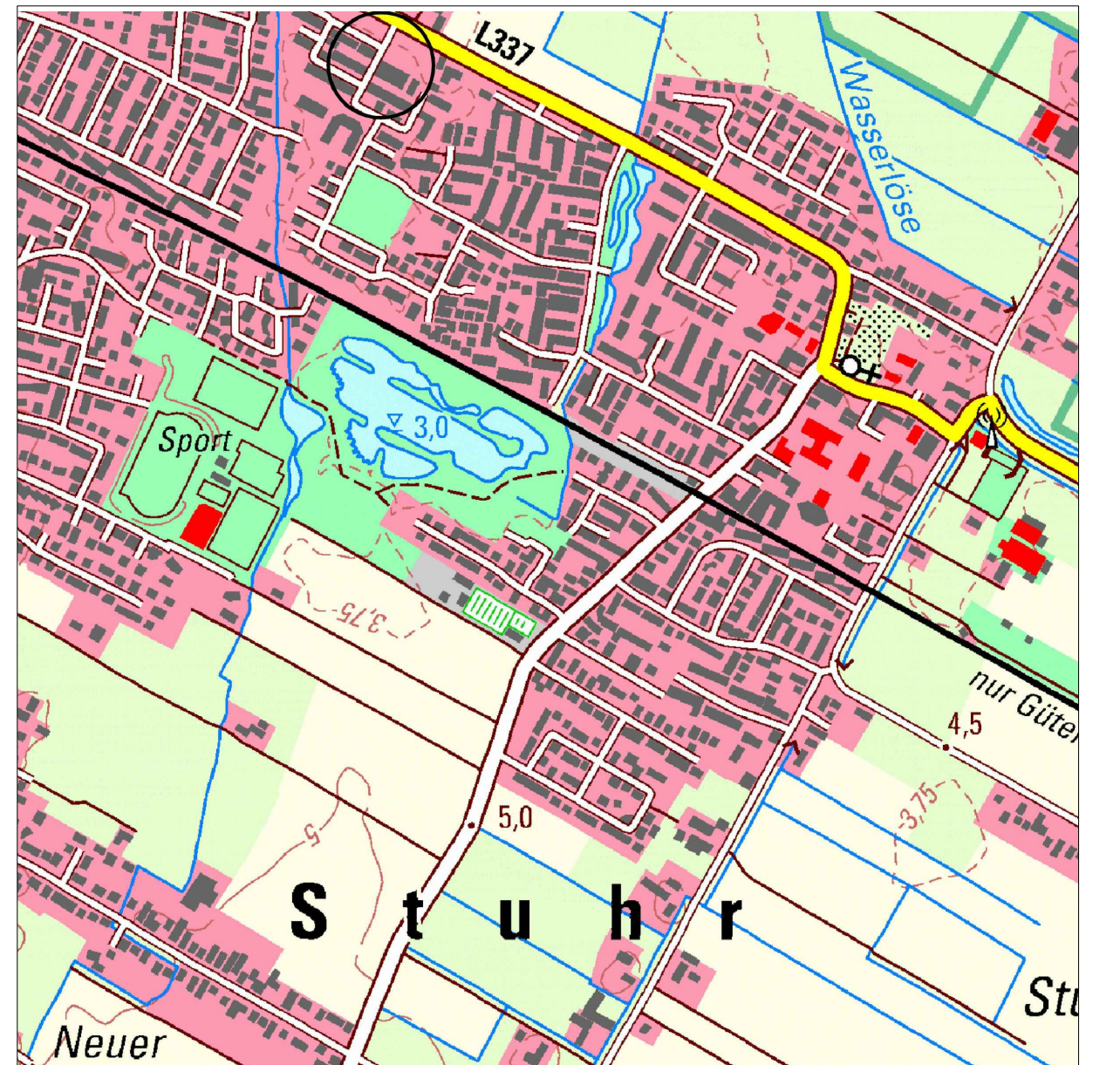
- Abschrift -

Am kleinen Deichfluß, 2. Änderung



Übersichtsplan

Maßstab 1:25.000



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Stuhr am 08.12.2021 diesen Bebauungsplan Nr. 23/121 "Am kleinen Deichfluß", - 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 21.01.2022

gez. Stephan Korte

Stephan Korte

Bürgermeister

L.S.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 28.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/121 "Am kleinen Deichfluß" - 2. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Stuhr, den 21.01.2022

gez. Stephan Korte

Stephan Korte

Bürgermeister

L.S.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Jahr 2020



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03/2020). 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.

Achim, den 19.01.2022

gez. Uwe Ehrhorn

Ö. b. V. I. Uwe Ehrhorn

L.S.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 28.04.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 08.07.2021 bis einschließlich 09.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die oben genannten auslegenden Unterlagen waren in diesem Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB ebenfalls auf der Homepage der Gemeinde Stuhr unter <https://www.stuhr.de/leben-wohnen/stadtplanung/aktuelle-verfahren> und auf dem Landesportal Niedersachsen <https://uvp.niedersachsen.de/startseite> zugänglich.

Stuhr, den 21.01.2022

gez. Stephan Korte

Stephan Korte

Bürgermeister

L.S.