

LANDKREIS DIEPHOLZ
GEMEINDE BRINKUM
Gemarkung Brinkum
Flur 1,2,4,10,11 RFK 8576 Bu.D,8676 A-D
Maßstab 1:1000
B-Plan VI 1025/93

Teilbereich B

Gemarkung Brinkum
Flur 4 RFK 8576A u. C
M: 1:2000

Zeichnerische Festsetzungen

Teilbereich A

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (ohne örtliche Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) V.m.
§ 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde
Stuhr diesen Bebauungsplan Nr. 23/135, bestehend aus
der Planzeichnung und den nachstehenden/abzulesenden/abzulesenden
textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Stuhr, den 12.05.1998

Ratsvorsitzende/
Ratsvorsitzender/

(Siegel)

Gemeinde/direktor/
Gemeinde/direktor/

Textliche Festsetzungen

Nr. 1

Gemäß § 8 BauNVO sind in den festgesetzten Gewerbegebieten

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbüros
- Anlagen für spezielle Zwecke

allgemein zulässig.

Ausnahmen: sie können Wohnungen für Aufsteiger- und Berufspersonen sowie für Betriebs- und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, zugelassen werden.

Die sonstigen allgemeinen oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Nr. 2

Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO hat die Zweckbestimmung "Tierart".

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Tierart.
- Wohnungen für Aufsteiger- und Berufspersonen sowie für Betriebs- und Betriebsleiter, die dem Tierart zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Nr. 3

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, daß innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn Werbeanlagen im Hinblick auf die Straße nicht errichtet werden dürfen. Hiervon ausgenommen ist lediglich unbedeutende Werbung an der Seite der Leistung, die unbedeutend bauländlicher Gestaltungsformen der Zustimmung der Straßenverkehrsverwaltung bedarf.

Nr. 4

Gemäß § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO wird die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen in den festgesetzten Gewerbegebieten auf 15 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Fahrbahnmitte, von der aus das Grundstück erschlossen wird. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der baulichen Anlagen.

Nr. 5

Zum Schutz und zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, daß an den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen und Wohngebäuden in dem gekennzeichneten Bereich im Plangebiet passiver Lärmschutz vorgesehen ist.

Die Vorkehrungen an den Wohnungen und Wohngebäuden sind dann ausreichend, wenn für Außenwände, Dächer und Fenster gemäß DIN 4109 ein Schalldämmmaß der Schalldämmzahl II (SSK 2) zugrundegelegt wird.

Nr. 6

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Ver-
brennungsanlagen, die errichtet werden, Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und
Erwärmungszwecken, noch zum Zwecke der Beheizung verbrannt werden. Dieser Ausschuß
beruht auf thermischen Anlagen, die in Zusammenhang mit der gewerblichen Produktion
stehen. Ausnahmen hiervon können nur gemacht werden, wenn die thermische Anlage aus
Sicht des Standes der Technik auf die gesamten Brennstoffe angewiesen ist.

Nr. 7

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird zur Regelung des Ausmaßes der Grundstücksfur-
chen an die öffentlichen Verkehrsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-
lung von Natur und Landschaft zur Schaffung von Zwangsflächen unterworfen werden dürfen.

Nr. 8

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird für die in der Planzeichnung, Teilbereich A, als Flä-
chen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-
schaft festgesetzten Bereiche bestimmt, daß

- außerhalb der Schutzstreifen der Versorgungsleitungen standortgerechte, einheimische Bäu-
me und Sträucher gemäß Planliste im Abstand zur Begründung des Bebauungsplans an-
zupflanzen sind. Es sind naturnaher Gehölzarten anzugeben, deren Randes die abwech-
seltreier Gehölzschicht auszuführen sind. Es sind Heister und Sträucher zweimal ver-
setzt Baumchaine zu verwenden und in unregelmäßigen Gruppen zu pflanzen. Der
Baumstamm muß mindestens 10 % der Gesamthöhe umfassen. Die Gehölzreihen sind
so anzulegen, daß sie unregelmäßigen Abständen Lücken verbleiben, die der natürlichen
Sukzession überlassen werden können.

- innerhalb dieser Flächen die Anlage naturnaher gestalter Regenerationsbereiche sowie von
Wasserflächen zulässig ist.

- die Brachfläche westlich des Tierart mit standortgerechten, einheimischen Bäumen zu be-
pflanzen ist. Dazu sind in unregelmäßigen Abständen einheimische Bäume entsprechend der
Planliste im Abstand zur Begründung des Bebauungsplans zu pflanzen. Es ist von Hand
zu pflanzen.

- der im Nordwesten des Plangebietes liegende Wall im Tierart zu erhalten und in die
Bepflanzung mit einheimischen zu pflanzen. Dazu sind auf der Wallkante Stieleichen zu pflanzen, im
übrigen Bereich standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher gemäß der Planliste
im Abstand zur Begründung des Bebauungsplans.

- bestehende Lücken in den straßenbegleitenden Baumreihen entlang der Alten Bundesstra-
ße, sofern sie nicht für die Errichtung von Zufahrten zur Errichtung der neu entstehenden
Gewerbegrundstücke benötigt werden, mit großkronigen Laubbäumen gemäß der Planliste
im Abstand zur Begründung des Bebauungsplans aufzufüllen sind.

Nr. 9

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden die im Teilbereich B des Bebauungsplans lie-
genden Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft festgesetzt.

Als Maßnahme ist die entlang des Straßenrandes verlaufende Verwaltung abzu-
tragen und in landschaftgerechter Form entlang der städtischen Gebietsgrenze von
Teilbereich B wieder aufzustellen. Das Gewässer des Straßenrandes ist durch Profil-
vermessungen und die Abstände der Uferlinie neu zu gestalten.

Die Fläche zwischen der Carl-Zeiss-Straße und der neu aufgeschütteten Verwaltung ist mit
standortgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten gemäß der Planliste im Abstand
zur Begründung zu bepflanzen. Es sind zwittrige Stieleichen zu verwenden. Die Pflanzreihen
sind mindestens 0,44 Pflanzen je m² betragen, wobei der Baumanteil mindestens 10 % betra-
gen soll.

Die sonstigen Flächen im Teilbereich B des Bebauungsplans sind als extensives Grünland zu
nutzen. Ernteverbodsmaßnahmen, Vermeidung des Bodenerosions, Bewirtschaftungsmaß-
nahmen und der Einsatz von Düngemitteln, Pflanzenschutz- oder Unkrautvernichtungsmitteln ist un-
zulässig.

Nr. 10

Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 4 BauNVO werden die im Bebauungsplan Teilbereich A fest-
gesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft mit den Maßnahmen des Naturschutzes Nr. 8 und 9 als Sammel-
gleichflächen bzw. Sammelentscheidungsmaßnahmen für Vorhaben in den Baugebieten zuge-
ordnet.

Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 4 BauNVO werden 50 % der im Bebauungsplan Teilbereich B fest-
gesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft mit den Maßnahmen des Naturschutzes Nr. 8 und 9 als Sammel-
gleichflächen bzw. Sammelentscheidungsmaßnahmen für Vorhaben in den Baugebieten zuge-
ordnet.

Nr. 11

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB wird die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen in den fest-
gesetzten Gewerbegebieten auf 15 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Fahrbahnmitte, von der aus das Grundstück erschlossen wird. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der baulichen Anlagen.

Nr. 12

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB wird die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen in den fest-
gesetzten Gewerbegebieten auf 15 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Fahrbahnmitte, von der aus das Grundstück erschlossen wird. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der baulichen Anlagen.

Nr. 13

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird für die als nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang
des Rodendammes bestimmt, daß

- Ufergründstücke nur so bewirtschaftet werden dürfen, daß die Unterhaltung des Grabens mit
seinen Anlagen nicht beeinträchtigt wird,

- am Graben grundsätzlich Anlagen jeder Art, Anpflanzungen und Bepflanzungen, nicht errich-
tet werden dürfen,

- auf dem Graben zulässige Einfriedigungen so hergestellt werden müssen, daß sie eine 3 m
breite Durchfahrt bzw. bei Grundstücksflächen Ein- und Ausfahrtsmöglichkeiten für Räum-
geräte und Fahrzeuge haben. Die Durchfahrt beginnt 1 m von der oberen Böschungskante.
Die Höhe der Einfriedigungen darf 1,20 m nicht überschreiten.

Nr. 14

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Grünflä-
chen mit dem Nutzungszweck Gewässerunterstreifen entlang des Rodendammes und des
Stuhlergraben der BauNVO festgesetzt, daß Ufergründstücke nur so bewirtschaftet wer-
den dürfen, daß die Unterhaltung des Grabens mit seinen Anlagen nicht beeinträchtigt wird
und am Graben grundsätzlich Anpflanzungen nicht innerhalb der gekennzeichneten Flächen
errichtet werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Nr. 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 1 a des Luftver-
kehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 14. Januar 1981 (BGBl. I S. 61) zuletzt geändert
durch das 10. Gesetz zur Änderung des LuftVG vom 23. Juli 1992 (BGBl. I S. 1770) inner-
halb des Bausektors des Verkehrsflughafens Bremen, und zwar außerhalb von An-
lagen zwischen dem 1,5- und dem 4-Kilometerkreis um den Flughafenbausektor des
Verkehrsflughafens Bremen.

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Errichtung einer Baugenehmigung ist dann erforder-
lich, wenn Bauwerke die vorgeschriebene Höhe von 28,20 m über NN überschreiten sollen.
Die zuvor genannte Höhe gilt nach § 15 Abs. 1 LuftVG sinngemäß für Bäume, Freileitungen,
Masten sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrtsicherungs-
maßnahmen ist nach § 15 Abs. 2 LuftVG der Genehmigung, falls die Genehmigung von einer anderen
als der Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, bedarf diese der Zustimmung der Luftfahrt-
behörde. Ist eine andere Genehmigung nicht vorgesehen, so ist die Genehmigung der Luftfahrt-
behörde einzuholen.

Nr. 2

Im Plangebiet zu errichtende Vorhaben reichen in die Schutzbereiche der Radaranlagen (SRE-
11 und ASR) des Verkehrsflughafens Bremen hinein. Gemäß § 15a LuftVG ist daher die
Deutsche Flugsicherung (DFS) im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu
berücksichtigen. Sollten Dämpfungmaßnahmen aufgrund der Größe der Fassadenfläche, des vorge-
sehenen Baumaterials bzw. des Einflusses des Radarsignals auf die Fassadenfläche erfor-
dert werden, sind diese in der Vorplanung mit radarrechtlichen Gesichtspunkten abzustimmen.
Die Bauauftragung eines Gutachters und der eventuelle Aufwand zur Fassadenabdichtung erfor-
den dann im Auftrag und zu Lasten des Gebäudemieters.

Nr. 3

Entwurf der Gewässer Zweiter und Dritter Ordnung sind gemäß § 91 a NWG beidseitig Ge-
wässerunterstreifen in 5 m Breite festgesetzt. Abweichungen von Normabmessungen bedin-
gen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Eine Bepflanzung innerhalb der Rand-
streifen ist in Abstimmung mit dem Uferhaltungspflichtigen so anzulegen, daß die Gewäs-
serunterhaltung nicht behindert wird. Die Anwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutz-
mitteln ist zu unterlassen.

Hinweise

- Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Achim der Wüthrich AG und hier
im Teilgebiet Achim der BEB-Edg und Erdöl GmbH, Hannover. Hier besteht öffent-
liche rechtliche Berechtigungen zur Aufschüttung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und
anderen brennbaren Stoffen. In dem Plangebiet sind keine hergahischen Aktivitäten er-
folgreich gemacht wird die Planung der Gemeinde durch die genannten Berechtigungen nicht
beeinträchtigt.
- Die Ausweisung von Luftbildern hat eine Beeinträchtigung innerhalb des Plangebietes (Teil-
bereich A) ergeben. Aus Sicherheitsgründen ist von der Bezeichnung "Hannover-
Kampfmittelbesitzungsgebiet" eine Überprüfung der im Abstand zur Begründung erken-
nenswerten Flächen empfangen. Erneut wird die Gemeinde
Stuhr eine Sondernutzung der betroffenen Flächen veranlassen. Sollten dabei Kampfmittel
gefunden werden, hat der Grundstückseigentümer grundsätzlich die entstehenden Kosten
für die Sondernutzung und für die Beseitigung der Kampfmittel zu tragen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Kabelanlagen der Deutschen Flug-
sicherung (DFS), die der Versorgung der DFS Standorte dienen. Die Kabel befinden sich im
Zug der Alten Bundesstraße und sind bei allen Planungen zu beachten.
- Innerhalb eines Sicherheitsstreifens von 20 m beiderseits der Leitungsachse der Erdgas-
transportleitungen sind Bauarbeiten und sonstige Baumaßnahmen zur Prüfung und Gesich-
erung bei der BEB-Edg und Erdöl GmbH, Leiningerbachweg 10, Verba, einzu-
reichen.
- Durch das Plangebiet verläuft die Fernwasserleitung Suse-Nord II, Durchmesser 600 mm
der Harzwasserwerke. Neben der Leitung liegt in U-förmiger Graben auf der rechten
Seite ein betriebliches Fernwasserkabel. Die Leitung liegt in einem 4 m breiten Schutz-
streifen, der durch Eintragung im Grundbuch öffentlich gesichert ist. Bei Kreuzung dieser
Anlagen ist ein tiefer Abstand von 0,5 m bei Freileitungen ein Abstand von 3 m
einzuhalten. Die tatsächliche Lage der Anlagen kann von dem im Bebauungsplan darge-
stellten Lageverlauf abweichen. Daher ist die Leitungstrasse vor Beginn jeglicher Bau-
maßnahmen vor Ort von den Harzwasserwerken ablesen zu lassen.

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbescheid

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.08.1995
die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23/135, beschlossen. Der Aufstel-
lungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.09.1995 öffentlich bekannt-
gemacht.

Stuhr, den 12.05.1998

gez. Unterschrift

L.S.

Planunterlage

Kartengrundlage: 8576B.D.8676A-D
Liegenschaftskarte: Flur 1,2,4,10,11 Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Stuhr
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche 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).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die
planmäßig bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze
vollständig nach (Stand vom 1.1.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der
Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei
möglich.)

SyR, den 16.05.1998

Katasteramt

Unterschrift

L.S.

Vern. Oberamtsrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
der Gemeinde Stuhr, der Gemeinde/direktor/
Stuhr, den 12.05.1998
L.S. gez. Unterschrift
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.10.1997
den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine
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 12.11.1997 öffentlich
bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 26.11.1997
bis 05.01.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Stuhr, den 12.05.1998

gez. Unterschrift

L.S.

Satzungsbescheid

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und
Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.05.1998 als
Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) mit der Begründung (§ 9 Abs. 8) beschlossen.
Stuhr, den 12.05.1998

gez. Unterschrift

L.S.

Inkrafttreten

Der Be-
bauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.05.98 im Amtsblatt 12/98
d. Reg. Bez. Hannover bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 27.05.1998 rechtsverbindlich geworden.
Stuhr, den 02.06.1998

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung
von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungs-
plans nicht geltend gemacht worden.

den

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel
der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

den

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet
SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Tierart

Maß der baulichen Nutzung

- max. zulässige Höhe baulicher Anlagen
Baumassenzahl
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Baugrenzen

- Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Straßenverkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- unterirdische Erdgasleitung mit Schutzstreifen
unterirdische Wasserleitung mit Schutzstreifen

Grün- und Wasserflächen

- Öffentliche Grünflächen
Wasserflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Gewässerrandstreifen
Grenze des Geltungsbereiches der textlichen Festsetzung Nr. 5
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde

Stuhr

- Planungsamt -

Verrei Moordel Stuhr Brinkum Seckenhausen Fehrenhorst Hellgerode Gr.-Möckendorf

Bebauungsplan Nr. 23/135 "Gewerbegebiet Rodendamm"

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

Übersichtsplan M: 1:10.000

