

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Stuhr am 27.06.2001 diesen Bebauungsplan Nr. 23/143 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Stuhr, den 05.10.2001

gez. Unterschrift

Bürgermeister

L.S.

gez. Unterschrift

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: RFK 8377A
Gemarkung: Stuhr
Flur: 8
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche 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) und Artikel 4 des Gesetzes vom 11.02.1998, NDS. GVBl. S. 95.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.08.2000). 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 04.10.2001

gez. Unterschrift

Katasteramt Syke

Verm. u. Katasterbehörde

Syke/Sulingen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH,
Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 20.09.2001

gez. Unterschrift

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 06.12.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03./04.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.01.2001 bis einschließlich 16.02.2001 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 05.10.2001

L.S.

gez. Unterschrift

Gemeindedirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2001 als Satzung (§ 10 Abs.1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stuhr, den 05.10.2001

L.S.

gez. Unterschrift

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.11.2001 im Amtsblatt Nr. 24 / 2001 des Regierungsbezirks Hannover bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 21.11.2001 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 28.11.2001

L.S.

gez. Unterschrift

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Stuhr, den

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

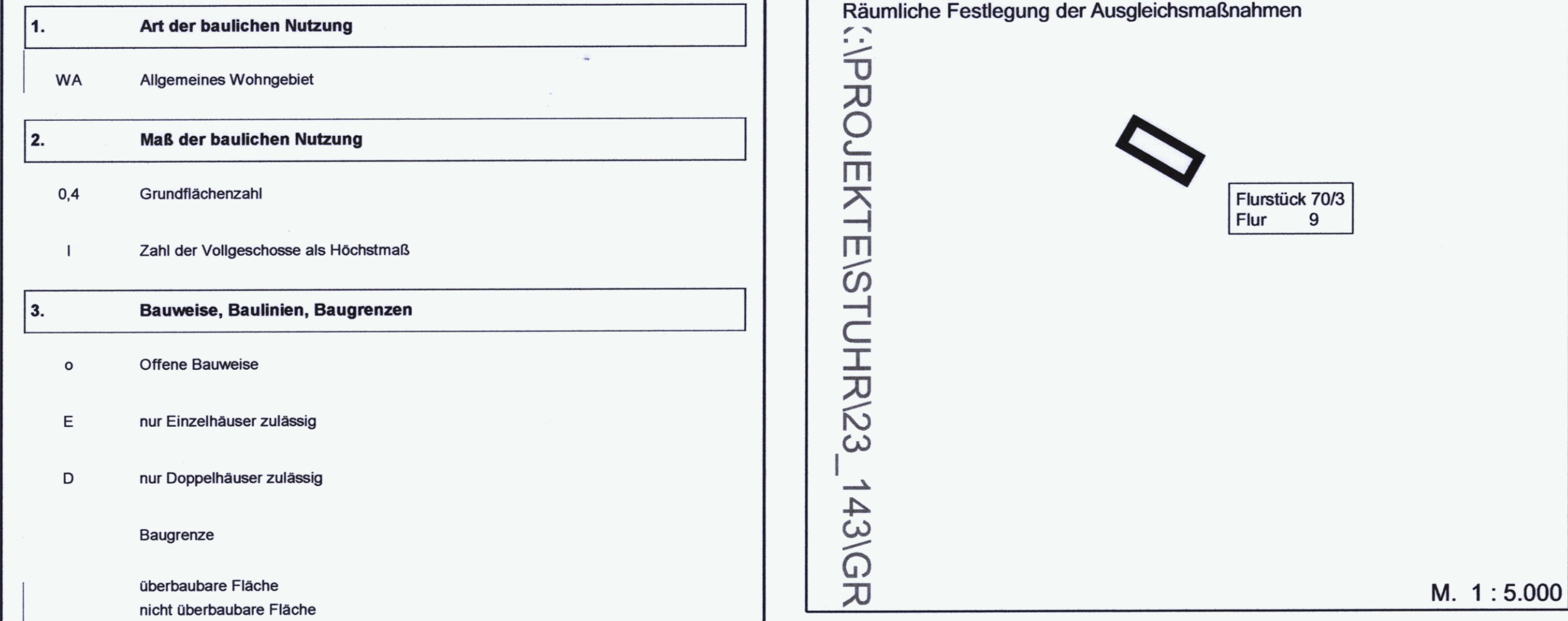
Stuhr, den 12.03.2004

Bürgermeister

Teilbereich A



Teilbereich B



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1.	Art der baulichen Nutzung
WA	Allgemeines Wohngebiet
2.	Maß der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o	Offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
6.	Verkehrsflächen
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
9.	Grünflächen
	Private Grünfläche Zweckbestimmung Räumstreifen
	Öffentliche Grünfläche

13.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
15.	Sonstige Planzeichen
	Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissions- schutzgesetzes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich neben dem in der Planzeichnung als Teilbereich A gekennzeichneten Bereich auch auf die Fläche des Teilbereiches B (siehe Übersichtsplan). Die Fläche des Teilbereiches B hat eine Größe von 1.800 qm und umfasst den nördlichsten Teilbereich des Flurstückes 70/3 in den Ausmaßen 23 x 78 m, Flur 9, Gemarkung Stuhr.
- Teilbereich B**
- § 2 Zuordnungsfestsetzung § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB
Gem. § 1 a (3) BauGB werden die unter § 3 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Teilbereich B diesem Bebauungsplan Nr. 23/143, Teilbereich A, für durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.
Die Verteilung der erstattungsfähigen Kosten richtet sich nach der Satzung der Gemeinde Stuhr über die Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen.
- § 3 Die Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Zur Kompensation der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe werden im Teilbereich B auf ca. 500 qm Maßnahmen zur Anlage einer Mulde und eines ca. 100 qm Kleingewässers umgesetzt. Der Bodenaushub wird abgefahren. Zur Klädinger Straße erfolgt eine ca. 5 m breite Abpflanzung mit standortgerechten heimischen Arten. Anschließend wird die Fläche der Sukzession überlassen. Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zulässig.
- Teilbereich A**
- § 4 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Auf Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Baugebiet in ein WA 1 und ein WA 2 gegliedert.
- § 5 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 5.1 Traufhöhe
Es wird eine maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk) von 4,5 m festgesetzt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) des angrenzenden Erschließungstisches, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Die maximale Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile.
- 5.2 Gebäudehöhe
Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) des angrenzenden Erschließungstisches, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.
- 5.3 Zulässige Grundfläche § 19 BauNVO
Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Flächen nicht überschritten werden.
- § 6 Festsetzung der Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB
Rohgeschosfußbodenhöhe
In Hauptgebäuden darf die Rohgeschosfußbodenhöhe im Erdgeschoss an keiner Stelle die Höhe von 0,20 m unterschreiten und die Höhe von 0,50 m überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) des angrenzenden Erschließungstisches, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.
Geländehöhe
Die Höhenlage der festgesetzten Verkehrsfläche darf die Höhenlage der Stuhler Landstraße im unmittelbar gegenüberliegenden Streckenabschnitt nicht unterschreiten. Bezugspunkt ist der tiefstegelegene Punkt der Fahrbahnoberkante der Stuhler Landstraße im jeweiligen Streckenabschnitt.
- § 7 Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 23 (5) BauNVO sind auf den durch einfache Schraffur gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.
- § 8 Zahl der maximalen Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Bei Einzelhäusern ist maximal 1 Wohnung je 300 qm Grundstücksfläche, bei Doppelhaushälften maximal 1 Wohnung je 250 qm Grundstücksfläche zulässig.
- § 9 Ein- bzw. Ausfahrten, Anschluss an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Je Baugrundstück sind Zufahrten und Zugänge bis zu einer Breite von maximal insgesamt 6,0 m zulässig. Entlang der Landesstraße L 337 sind Grundstücksein- bzw. ausfahrten nicht zulässig.
- § 10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist eine den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechende Grabenaufweitung um 3,0 m zulässig.
Der Bereich ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind mit dem WV Leste-Brinkum-Stuhr als unterhaltungspflichtiger Körperschaft abzustimmen.
Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ sind bauliche Anlagen unzulässig. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Bepflanzungen dürfen die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigen. Bepflanzung und Pflegemaßnahmen sind mit dem WV Leste-Brinkum-Stuhr als unterhaltungspflichtiger Körperschaft abzustimmen.
- § 11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
Zur Verbesserung der Luftqualität wird festgesetzt, dass in Verbrennungsanlagen die Verwendung von flüssigen oder festen Brennstoffen (Kohle, Öl und Abfälle etc.) nicht zulässig ist. Von der Festsetzung ausgenommen ist der Energieträger Holz beim Einsatz in ergänzenden Heizungsanlagen (z.B. Kamin- oder Kachelöfen).
- § 12 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden resultierenden Schalldämmmaße durch die Außenbauteile erforderlich. Das gilt nur für Wohn- und Aufenthaltsräume die der L 337 unmittelbar und in einem Winkel bis zu 90 ° zugewandt sind.
WA 1 (Lärmpegelbereich II): erf. R'w,res = 30 dB
WA 2 (Lärmpegelbereich III): erf. R'w,res = 35 dB
Auf der im Planteil gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine mind. 2,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die Oberkante der Stuhler Landstraße.
- § 13 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Je 300 qm Baugrundstück ist aus nachstehender Auswahl mindestens 1 kleinkroniger Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm anzupflanzen:
Acer campestre (Feldahorn)
Sorbus intermedia (Schwedische Maulbeere)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Prunus cerasifera (Kirschpflaume)
Prunus mahaleb (Weichselkirsche)
Frangula alnus (Faulbaum)

Örtliche Bauvorschriften

- § 1 Geltungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23/143 „Weidenstraße II“ erlassen.
- § 2 Dachformen
Es sind nur symmetrisch geneigte Sattel- Wal- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Dieses gilt nicht für Carports, Garagen, Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Wintergärten und Dachgauben.
- § 3 Dachaufbauten/Gauben
Dachaufbauten und Gauben können in mehreren gleichen Einheiten hergestellt werden; ihre Gesamtlänge darf 60 % der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

Hinweise

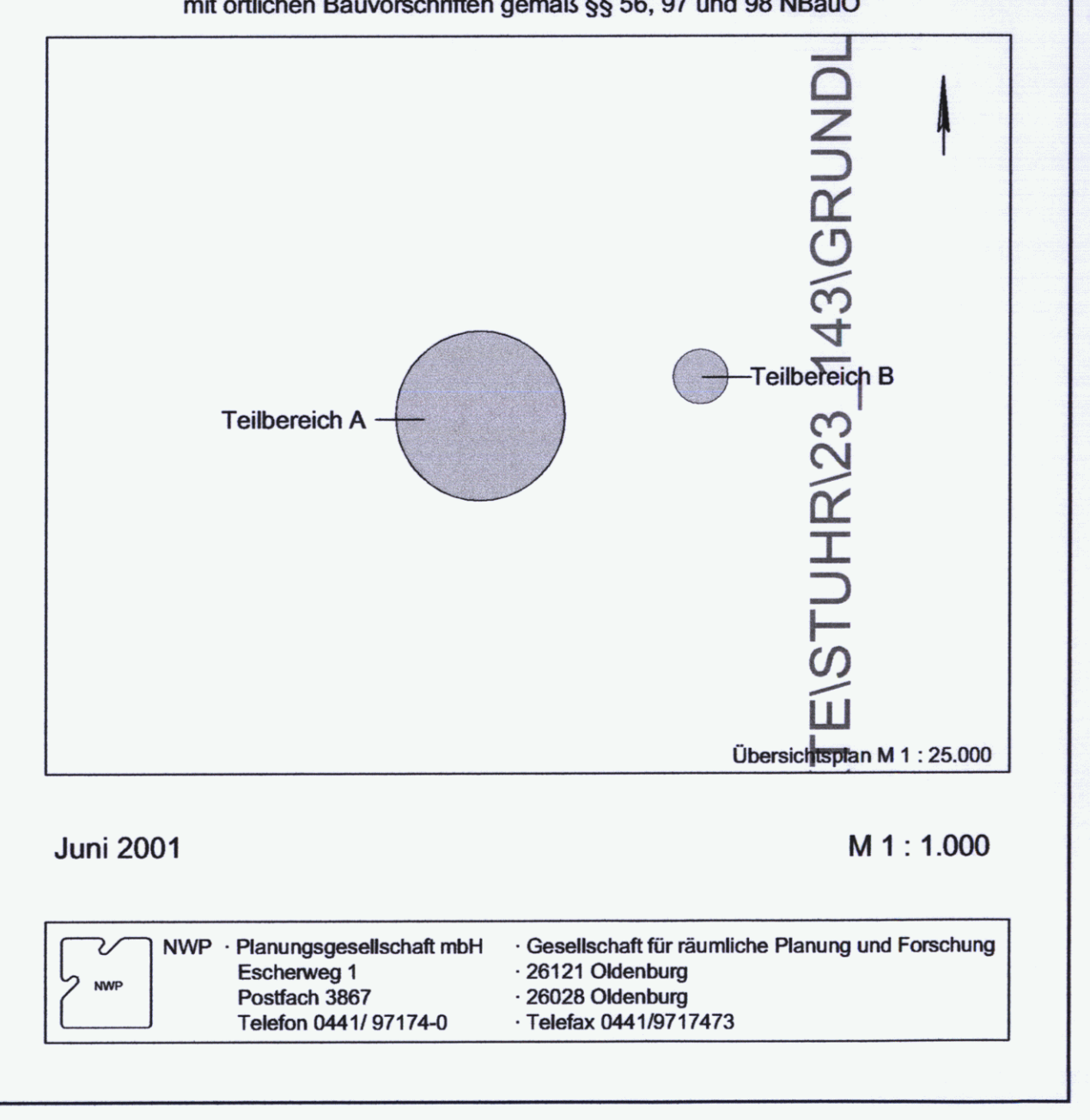
- § 1 Im nordöstlichen Bereich kommt es auf ca. 9 qm zu Überschneidungen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23/149 „Weidenstraße III“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23/149 treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 23/143 „Weidenstraße II“ im Überschneidungsbereich außer Kraft.
- § 2 Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- § 3 Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- § 4 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gem. Luftverkehrsgesetz innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen und zwar außerhalb des Anflugsektors zwischen dem 1,5 und dem 4 Kilometerkreis um den Flughafenbezugsunkt des Verkehrsflughafens Bremen.
Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Erteilung einer Baugenehmigung ist dann erforderlich, wenn Bauwerke die vorlagenpflichtige Höhe von 28,20 m über NN überschreiten sollen. Die zuvor genannte Höhe gilt nach § 15 (1) LuftVG sinngemäß für Bäume, Freileitungen, Masten 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.

Gemeinde Stuhr
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 23 / 143
"Weidenstraße II"



Juni 2001 M 1 : 1.000

NWP

NWP · Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97174-0

· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
· 26121 Oldenburg
· 26028 Oldenburg
· Telefax 0441/9717473