

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Stuhr den Bebauungsplan Nr. 23/146 "Am Reitplatz", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 20.11.1997

gez. Unterschrift

L.S.

gez. Unterschrift

Bürgermeister Gemeindevize

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/146 "Am Reitplatz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stuhr, den

GEMEINDE STUHR
Der Gemeindevize

Verfäffigungsvermerke

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung
Maßstab 1:1000 Flur

Erlaubnisvermerk: Die Verfäffigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13(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 Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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 1.12.1997

Vermessungs- und Katasterbehörde Syke/Sulingen

L.S. gez. Unterschrift i.A.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Oldenburg, den 20.11.1997

gez. Unterschrift

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 28.05.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.07.1997 bis 31.08.1997 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 20.11.1997

GEMEINDE STUHR
Der Gemeindevize

L.S. gez. Unterschrift

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung vom dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) Satz 2 i.V.m. mit § 13 (1) Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten in Sinne des § 13 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Stuhr, den

GEMEINDE STUHR
Der Gemeindevize

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 05.11.1997 den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Stuhr, den 20.11.1997

GEMEINDE STUHR
Der Gemeindevize

L.S. gez. Unterschrift

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB am 09. April 1998 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz Nr. 10 veröffentlicht worden. Für den Bebauungsplan wurde, sofern die aufgeführten rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, die Verletzung der Bauvorschriften gemäß § 11 Abs. 2 BauGB nicht festgestellt. Diepholz, den 09. April 1998

Der Rat der Gemeinde Stuhr ist den in der Verfügung vom beauftragten Aufgabenträgern in seiner Sitzung am beauftragt. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Aufgabenträgern vom öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Stuhr, den

GEMEINDE STUHR
Der Gemeindevize

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens/Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 14. März 1997 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz Nr. 10 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 Satz 4 BauGB am 03. März 1997 in Kraft getreten.

Stuhr, den 04. März 1997

GEMEINDE STUHR
Der Gemeindevize

L.S. gez. Unterschrift

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

Stuhr, den

GEMEINDE STUHR
Der Gemeindevize

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Stuhr, den

GEMEINDE STUHR
Der Gemeindevize

Beglaubigungsvermerk

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß diese Planabschrift (Lichtpause) des Bebauungsplanes Nr. 23/146 "Am Reitplatz" mit der Urschrift übereinstimmt.

Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für:

Stuhr, den

GEMEINDE STUHR
Der Gemeindevize

* geändert gemäß Verfügung vom 09. April 1998 (Az. 63 DH 617025 - 113/98) des Landkreises Diepholz

* (RBHannover 1999 Nr. 5)

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung Auszug aus der Liegenschaftskarte

Gemeinde: STUHR
Gemarkung: SECKENHAUSEN
Flur: 4

Antrag: A 2453/96
Datum: 23.09.96



Vermessungs- und Katasterbehörde
Syke/Sulingen
- Katasteramt Syke -
Herrlichkeit 30
28857 Syke

Teilbereich A



Teilbereich B gemäß textlicher Festsetzung §1

Übersichtsplan

M. 1: 3200



Textliche Festsetzungen

§ 1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich gemäß § 9 (7) BauGB neben den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (Teilbereich A) auch auf das Flurstück 210, Flur 2, Gemarkung Seckenhausen (Teilbereich B).

§ 2 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für den Teilbereich B des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Entfernen von standortfremden Nadelgehölzen,
- Sukzession einschließlich Gehölzentwicklung,
- Anhebung des Wasserstandes durch Aufhebung der Drainwirkung der Gräben.

§ 3 Das im Bebauungsplan (Teilbereich A) festgesetzte Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO wird gemäß § 1 (4) BauNVO in die Mischgebiete MI 1 und MI 2 gegliedert.
In den Mischgebieten MI 1 sind gemäß § 6 (2) Nr. 1 BauNVO ausschließlich Wohngebäude zulässig.

In den Mischgebieten MI 2 sind die gemäß § 6 (2) Nr. 1-5 BauNVO definierten Nutzungen zulässig. Unzulässig sind die gemäß § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO definierten Nutzungen.

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

§ 4 In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

§ 5 In den Mischgebieten sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den in der Planzeichnung schraffierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 m Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingärten (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Auf den doppelt schraffierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen von dieser Festsetzung ausgenommen.

§ 6 Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Hauptstraße wird für die Wohngebäude und Wohnungen in den Mischgebieten MI 2 gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB bestimmt, daß passiver Lärmschutz vorzusehen 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 Schallschutzklasse III ausreichend, wenn durch andere Maßnahmen baulicher Schallschutz nicht hinreichend erreicht werden kann (durch Grundrissgestaltung, Hausform, Zuordnung von Nebengebäuden etc.).

§ 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 Zwecke der Beseitigung verbrannt werden dürfen. Der Bestandsschutz von Anlagen wird durch diese Festsetzung nicht berührt.

§ 8 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist in den Mischgebieten vom Grundstückseigentümer pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen und zu unterhalten.

§ 9 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB muß zum Schutz des Wasserhaushaltes das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücksflächen für das Oberflächen- und Grundwasser schadlos versickert werden.

§ 10 Gemäß § 9 (2) BauGB darf die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens - gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht mehr als 0,60 m über der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahnoberkante) liegen.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, daß Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel-, Waln- oder Kruppelwalmdächern zu errichten sind. Die Dachneigung muß mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen. Ausgenommen 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 In den MI 1-Baugebieten ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin eine Einfriedung der Grundstücke nur mit lebenden Hecken (z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eibe (Taxus baccata), Feldahorn (Acer campestre)) zulässig.

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Plannhantes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

1. Art der baulichen Nutzung

(MI) Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(1,0) Geschoßflächenzahl
0,5 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Nutzungseinschränkungen gemäß textlicher Festsetzung § 5

6. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung:
Spielplatz

13. Planungen und Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teilbereich A)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teilbereich B)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Abfallsammelplatz

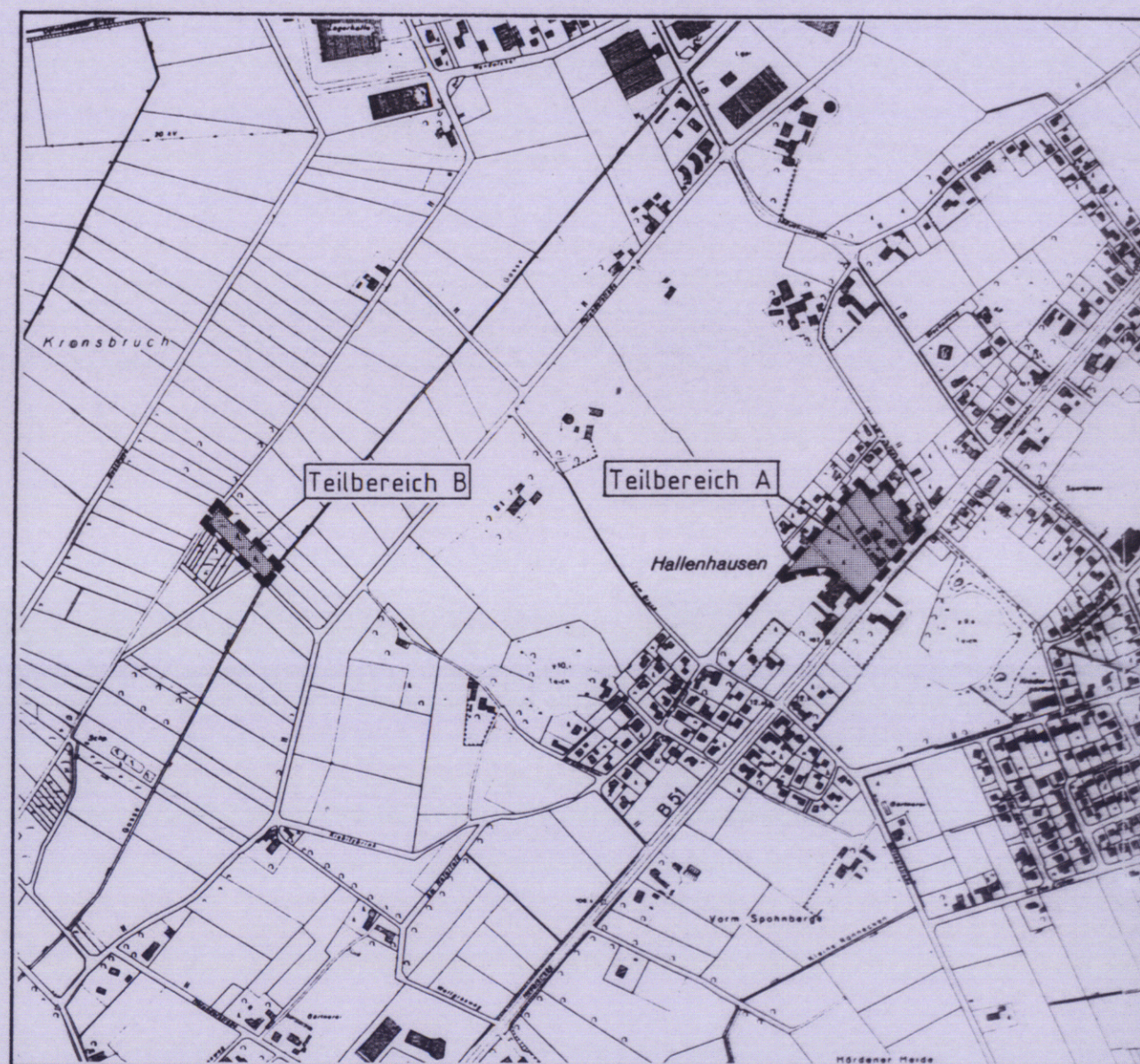
GEMEINDE STUHR

Landkreis Diepholz

BEBAUUNGSPLAN NR. 23/146

"Am Reitplatz"

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



Stand: 11/97

Der Bebauungsplan Nr. 23/146 wurde ausgearbeitet von der:
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg