

Textliche Festsetzungen

- Für die **WA-Gebiete** wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.
- Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den gekennzeichneten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und offene Garagen im Sinne der Garagenverordnung unzulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.
- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB darf die Höhenlage der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, der Baugebiete und der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz die Höhenlage der Stuhrer Landstraße im unmittelbarer gegenüberliegenden Streckenabschnitt nicht unterschreiten. Bezugspunkt ist der tiefste Punkt der Fahrbahnoberkante der Stuhrer Landstraße im jeweiligen Streckenabschnitt.
- Gemäß § 16 Abs. 2 und 18 BauNVO wird die maximal zulässige Höhe des Traufpunktes der baulichen Anlagen auf 3,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der endgültig hergestellten, zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks bestimmten, öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweils mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze. Maßgebend ist das Mittel aus den Verkehrsflächenhöhen an den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Verkehrsflächenhöhe. Als Traufpunkt gilt der unterste Punkt der ggf. auch überstehenden Dachhaut.
- Gemäß § 16 Abs. 2 und 18 BauNVO wird die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen auf 8,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der endgültig hergestellten, zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks bestimmten, öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweils mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze. Maßgebend ist das Mittel aus den Verkehrsflächenhöhen an den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Verkehrsflächenhöhe.
- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB darf die Höhe des Rohgeschosfußbodens in Hauptgebäuden im Erdgeschoß an keiner Stelle die Höhe von 0,20 m unterschreiten und die Höhe von 0,50 m überschreiten. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der endgültig hergestellten, zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks bestimmten, öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweils mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze. Maßgebend ist das Mittel aus den Verkehrsflächenhöhen an den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Verkehrsflächenhöhe.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird zur Regelung des Anschlusses der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, daß für jedes sich ergebende Grundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von nicht mehr als 4 m zulässig ist.
- Zur Verbesserung der Luftqualität wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB bestimmt, daß in Verbrennungsanlagen Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerzwecken, noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden dürfen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß das Niederschlagswasser auf den privaten Bauflächen des Plangebietes zu versickern ist. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird.
- Zum Schutz und zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, daß an Räumen mit dauernder Aufenthaltsfunktion und Schlafräumen in dem mit L 1 gekennzeichneten Bereich des Plangebietes in den Erd- und 1. Obergeschossen passiver Lärmschutz vorzusehen ist. Die Vorkehrungen sind dann ausreichend, wenn für Außenwände, Dächer und Fenster gemäß DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 ein Schalldämmmaß der Schallschutzklasse I (SSK 2) zugrunde gelegt wird.
- Zum Schutz und zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, daß an Räumen mit dauernder Aufenthaltsfunktion und Schlafräumen in dem mit L 2 gekennzeichneten Bereich des Plangebietes in allen Geschossen oberhalb der Erdgeschosse passiver Lärmschutz vorzusehen ist. Die Vorkehrungen sind dann ausreichend, wenn für Außenwände, Dächer und Fenster gemäß DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 ein Schalldämmmaß der Schallschutzklasse II (SSK 2) zugrunde gelegt wird.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" eine Fläche von mindestens 200 m² mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste in der Begründung zu bepflanzen. Es ist zweimal verpflanzte Baumschulware zu pflanzen.
 - ist auf der im Norden des Plangebietes festgesetzten "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" eine Bodenlockerung durchzuführen und eine artenreiche, standortgerechte Wiesenmischung einzusäen. Anschließend ist diese Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines Regenrückhalte- bzw. Versickerungsbeckens zulässig.
 - ist entlang der südlichen Grenze der im Norden des Plangebietes festgesetzten "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", auf einer Fläche von mindestens 700 m² eine lückige Gehölzanpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste in der Begründung anzulegen. Es sind Heister und Sträucher (zweimal verpflanzte Baumschulware) zu verwenden. Die Gehölze sind in Gruppen zu pflanzen. Der Baumannteil soll maximal 10 % betragen.
 - ist innerhalb der im Norden des Plangebietes festgesetzten "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", mindestens eine freistehende Baumgruppe aus mindestens vier standortgerechten, einheimischen Bäumen gemäß der Pflanzliste in der Begründung zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander muß mindestens 8 m betragen. Es ist zweimal versetzte Baumschulware zu pflanzen.
- sind die entlang der "Kleinen Wasserlöse" und dem Entwässerungsgraben im Süden des Plangebietes festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Örtliche Bauvorschriften

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Hauptgebäude nur mit symmetrischen Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdächern errichtet werden.
Dies gilt nicht für
 - untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7 b NBauO
 - Wintergärten.
- Dachaufbauten/Gaube können in mehreren gleichen Einheiten hergestellt werden; ihre Gesamtlänge darf 60 % der Traufhöhe nicht überschreiten. Der Abstand vom seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

Nachrichtliche Übernahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß § 12 (3) Ziffer 1a des Luftverkehrsgesetzes (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 1993 (BGBl. I S. 1370), innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen, und zwar außerhalb von Anflugsektoren zwischen dem 1,5 und dem 4 km Kreis um den Flughafenbezugspunkt des Verkehrsflughafens Bremen.

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Erteilung einer Baugenehmigung ist dann erforderlich, wenn Bauwerke die vorgeschriebene 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.

Hinweis:

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archaischer Funde zu rechnen. Daher ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher bei der Bezirksregierung Hannover, Dezernat 406, Postfach 203, 30002 Hannover anzuzeigen. Die Anzeigepflicht betrifft den Oberbodenabrtrag in den Straßenrassen.

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Stuhr diesen Bebauungsplan Nr. 23/149, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Stuhr, den 23. 07. 1999

gez. Unterschrift L.S. i.V. gez. Unterschrift
Ratsvorsitzender Gemeindevorstand

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: RFK 8377A
Gemarkung: Stuhr Flur: 8 Maßstab: 1:1000
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. 08. 1989, Nds. GVBl. S. 345) und Artikel 4 des Gesetzes vom 11. 02. 1998, Nds. GVBl. S. 95.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23. 07. 1999). 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 23. 07. 1999

Katasteramt Syke L.S. gez. Unterschrift
Unterschrift

LANDKREIS DIEPHOLZ GEMEINDE STUHR Gemarkung Stuhr Flur 8 RFK 8377 A Maßstab 1:1000 B-Plan L4-295/1998

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

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

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Geltungsbereich der textlichen Festsetzung Nr. 11 L1

Geltungsbereich der textlichen Festsetzung Nr. 12 L2

Zeichnerische Festsetzungen Maßstab: 1: 1000



Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 24. 02. 1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23/149 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03. 03. 1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Stuhr, den 23. 07. 1999

i.V. gez. Unterschrift L.S.
Gemeindevorstand

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stuhr, Blockner Straße 6, 28616 Stuhr

Stuhr, den 23. 07. 1999

gez. Unterschrift
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 24. 02. 1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 03. 03. 1999 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15. 03. 1999 bis 19. 04. 1999 gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Stuhr, den 23. 07. 1999

i.V. gez. Unterschrift L.S.
Gemeindevorstand

Vereinfachte Änderung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 23. 06. 1999 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stuhr, den 23. 07. 1999

i.V. gez. Unterschrift L.S.
Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24. 07. 1999 als Satzung § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Stuhr, den 23. 07. 1999

i.V. gez. Unterschrift L.S.
Gemeindevorstand

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04. 08. 1999 im Amtsblatt Nr. 16/99 des Regierungsbezirks Hannover bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 04. 08. 1999 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 05. 08. 1999

i.V. gez. Unterschrift L.S.
Gemeindevorstand

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

Gemeindevorstand

Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den

Bürgermeister

* Nichtzutreffendes streichen.

Gemeinde

Stuhr

- Planungsamt -

Varrel Moordeich Stuhr Brinkum Seckenhausen Fahrenhorst Heiligenrode Gr. Mackenstedt

Bebauungsplan Nr. 23/149 "Weidenstraße III"

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

Stand: Mai 1999

Übersichtsplan M: 1: 5000

