Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 (Abs. 1) des Baugesetzbuches (BauGB),der §§ 56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Stuhr am ...17.02.99... diesen Bebauungsplan Nr. 23/150 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen:

Stuhr, den .....

.....
Bürgermeister

.....
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: ...(DXF-Daten).....
Liegenschaftskarte: ...versch. RFK.....
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs.4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GBBl S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345) u. Art. 4 des Ges. v. 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 ...08.12..1998..). Sie ist hin-sichtlich 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 23.02.99

L.S.

gez. Unterschrift
Katasteramt Syke
Verm. u. Katasterbehörde
Syke / Sulingen

Planverfasser

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

Oldenburg, den 22.02.99

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am ...22.07.98... 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 ...31.08.98... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ...09.09.98... bis ...09.10.98... gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 18.03.99

L.S.

gez. Unterschrift
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am ...16.12.98... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß §3 Abs.3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ...21.12.98... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ...04.01.99... bis ...18.01.99... gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 22.02.99

L.S.

gez. Unterschrift
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am ...17.02.99... als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stuhr, den 22.03.99

L.S.

gez. Unterschrift
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ...03.03.1999... im Amtsblatt ...RB Han 1999 / Nr. 5... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ...03.03.1999... rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 08.03.99

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 .....

.....
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Stuhr, den .....

.....
Gemeindedirektor

Zeichnerische Festsetzungen

MI_1	II
0,6	1,2

MI_2	II
0,4	0,8
o	

WA_1	I
0,4	0,4
o	E

WA_2	I
0,4	0,4
o	D

WA_3	II
0,4	0,8
o	H

WA_4	II
0,4	0,8
o	DH

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
   - Die nach §4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß §1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Mischgebiete (§6 BauNVO)
   - In den Mischgebieten sind gemäß §1 (5) BauNVO nur die in §6 (2) 1-5 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Die Ausnahmen nach §6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Höhen der baulichen Anlagen (§9 (2) BauGB und § 16 (2) BauNVO)

- Die Höhe der baulichen Anlagen im MI-1- und MI-2- Gebiet dürfen an keiner Stelle die maximale Höhe von 12m überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraßenmitte. Ausgenommen hiervon ist die Höhe von Schornsteinen.
- Die Höhe der baulichen Anlagen in den WA-1- bis WA-4- Gebieten dürfen an keiner Stelle die maximale Höhe von 10m überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraßenmitte. Ausgenommen hiervon ist die Höhe von Schornsteinen.
- Die Höhe des Rohgeschoßfußbodens in Hauptgebäuden darf im Erdgeschoß an keiner Stelle im WA-1-, WA-2- und MI-2- Gebiet die Höhe von 0,50m überschreiten. Für das MI-1-, das WA-3- und WA-4- Gebiet gilt die maximale Höhe von 0,30m. Weiterhin muß die Höhe des Rohgeschoßfußbodens in allen Baugebieten mind. 0,10m über Bezugshöhe betragen. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraßenmitte.

§ 3 Nebenanlagen, Garagen, und Stellplätze (§9 (1) 4 BauGB)

1. In den WA-Gebieten und im MI-2- Gebiet sind Nebenanlagen im Sinne von §14 (1) BauNVO gemäß §23 (5) BauNVO sowie Garagen gemäß §12 (1 und 6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die von dieser Bestimmung ausgenommenen Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. (Zulässigkeit in bestimmten Bereichen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.)
2. Nicht überdachte Stellplätze sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig. Die von dieser Bestimmung ausgenommenen Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. (Unzulässigkeit in bestimmten Bereichen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.)
3. Im MI-1- Gebiet sind Garagen gemäß §12 (6) BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

§ 4 Größe des Wohnungsbaugrundstücks (§9 (1) BauGB)

Für die WA-1- Gebiete wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 500m² festgesetzt.

§ 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1) 6 BauGB)

Für die im WA-1- Gebiet entstehenden Wohngebäude wird festgesetzt, daß maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

§ 6 Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 (1) 4 und 11 BauGB)

Für WA-1- Bereiche wird festgesetzt, daß pro Baugrundstück nur eine zusammenhängende Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit in einer Breite von maximal 4m zulässig ist.

§ 7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB)

- Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist einer Versickerung in den öffentlichen Grünflächen zuzuführen.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von versiegelten und überdachten Flächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Ausgenommen hiervon ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt werden soll.
- Das anfallende Niederschlagswasser der Gehwege und Platzbereiche auf den öffentlichen Grünflächen ist auch in diesen zu versickern.
- Ausnahmsweise kann auf andere Oberflächenentwässerungsformen, wie z.B. zentrale Versickerung oder zentrale Rückhaltung und Orte der Versickerung zurückgegriffen werden, falls in Teilbereichen oder an einzelnen Stellen die geologischen und hydrologischen Verhältnisse eine Versickerung nicht zulässen. Auf die Fachplanung -Oberflächenentwässerung des Fachbüros IDN aus Oyten vom 31.08.1998 wird verwiesen.

§ 8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25 BauGB)

- Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich insgesamt mindestens 75 Straßenbäume, Stammumfang mindestens 16cm, laut Pflanz- und Gehölzliste, anzupflanzen.
- Je Straßenbaum ist eine mindestens 6m² große, begrünte Baumscheibe vorzusehen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze durch Bäume zu gliedern. Nach jedem fünften Stellplatz im Zusammenhang ist eine Unterbrechung mindestens in einer Breite eines Stellplatzes vorzusehen und ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16cm gemäß Pflanz- und Gehölzliste innerhalb eines mindestens 6m² großen Baumbeetes oder einer Baumscheibe anzupflanzen.
- In den Mischgebieten ist pro 10m² im Zusammenhang angelegter Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16cm gemäß Pflanz- und Gehölzliste anzupflanzen. Nach jedem zehnten Stellplatz ist eine Unterbrechung mindestens in der Breite eines Stellplatzes für die Anlage eines Baumbeetes vorzusehen.
- In den Mischgebieten sind mindestens 10% der Baugrundstücksfläche zu bepflanzen. Es sind mindestens je 4m² Fläche ein Strauch und zusätzlich alle 60m² ein Hochstamm, Stammumfang mindestens 16cm, gemäß Pflanz- und Gehölzliste, anzupflanzen.
- Auf den öffentlichen Grünflächen, mit Ausnahme der beiden Quartiersplätze und der Fläche im Osten des Plangebietes zwischen Bahnfläche, WA-4- Gebiet und Planstraße sind insgesamt 35% der Fläche mit Bäumen und Sträuchern in Gehölzgruppen unterschiedlicher Flächengrößen zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind Gehölze gemäß Pflanz- und Gehölzliste zu verwenden. Die anzulegenden Gehölzgruppen sollen aus Bäumen und Sträuchern bestehen. In den Gehölzgruppen soll der Pflanzabstand höchstens 1,50m betragen. Die verbleibende Fläche, mit Ausnahme der Bereiche für Wege- und Gewässerflächen, ist mit Landschaftsrasen einzusäen.

§ 9 Luftreinhaltung (§9 (1) BauGB)

Zur Verbesserung der Luftqualität wird gemäß §9 (1) 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.

§ 10 Schallschutz (§9 (1) 24 BauGB)

Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr werden im MI-2- Gebiet passive Schallschutzmaßnahmen gemäß §9 (1) 24 festgesetzt. Die Festsetzung betrifft einen Bereich, der sich aus der gesamten straßenseitigen Länge des MI-2-Gebietes und einer Tiefe von 20m, gemessen von der Grenze der Verkehrsparzelle der Bassumer Straße ergibt. In diesem Bereich ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräumen gemäß DIN 4109 entlang der straßenzugewandten sowie der seitlich abgeknickten Fassaden folgendes erforderliches, resultierendes Bauschalldämmaß einzuhalten: R'_{Ww} = 30 dB(A)

Es wird die Ausnahme festgelegt, daß bei anderweitiger Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes (zum Beispiel Anordnung der Gebäude zur Schallquelle, Gestaltung der Wohnungsgrundrisse) von den Bestimmungen abgewichen werden darf.

Örtliche Bauvorschriften

§ 11 Für die WA-1- Bereiche im Planungsgebiet wird festgesetzt, daß Hauptgebäude mit symmetrischen Satteldächern, Walm- oder Krüppelwalmdächern zu errichten sind.
Die Dachneigung muß mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen.

§ 12 Dachaufbauten und Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 60% der Traufläng nicht überschreiten.
Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50m betragen.

§ 13 Von den Bestimmungen des § 11 darf abgewichen werden, wenn der Dachaufbau ökologischen Grundsätzen, wie der Gewinnung von Solarenergie oder Dachbegrünung entspricht.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig (offene Bauweise)
- D — nur Doppelhäuser zulässig (offene Bauweise)
- H — nur Hausgruppen zulässig (offene Bauweise)
- DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (offene Bauweise)
- Baugrenze
- überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen — Hier: Kindertagesstätte

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die Hauptverkehrszüge

- Bahnanlagen

6. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- F+R — Fuß + Radweg
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Öffentliche Parkfläche

7. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Spielplatz

8. sonstige Planzeichen

- Bereich in dem Nebenanlagen und Garagen gem. § 3.1 der textl. Festsetzungen in nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind
- Bereich in dem nicht überdachte Stellplätze gem. § 3.2 der textl. Festsetzungen in nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B von Baugbieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

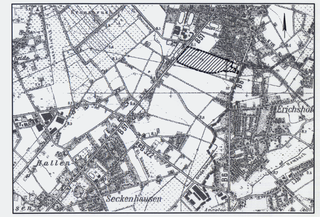
GEMEINDE STUHR

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
Brinkum - Seckenhausen

Entwicklungsträger KREISSPARKASSE SYKE

Bebauungsplan Nr. 23 / 150

"mit baugestalterischen Festsetzungen"



18. Februar 1999 — M 1 : 1.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/97174/3