

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 Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Stuhr am 16.06.1999 diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23/150 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen:

Stuhr, den 17.06.1999

gez. Unterschrift
Bürgermeister

L.S.

gez. Unterschrift
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 24.02.1999 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 / 150 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Stuhr, den 17.06.1999

L.S.

gez. Unterschrift
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
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. GBBi S. 167, 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 14.01.1998). 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 21.06.1999

L.S.

...i.A. 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 17.06.1999

gez. Unterschrift
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat / 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 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.03.1999 bis 19.04.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 17.06.1999

L.S.

...gez. Unterschrift...
Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 02.06.1999 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 17.06.1999

L.S.

gez. Unterschrift
Gemeindedirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stuhr, den 17.06.1999

L.S.

...gez. Unterschrift...
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.07.1999 im Amtsblatt Nr. 14 / 99 des Regierungsbezirks Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 07.07.1999 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 08.07.1999

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

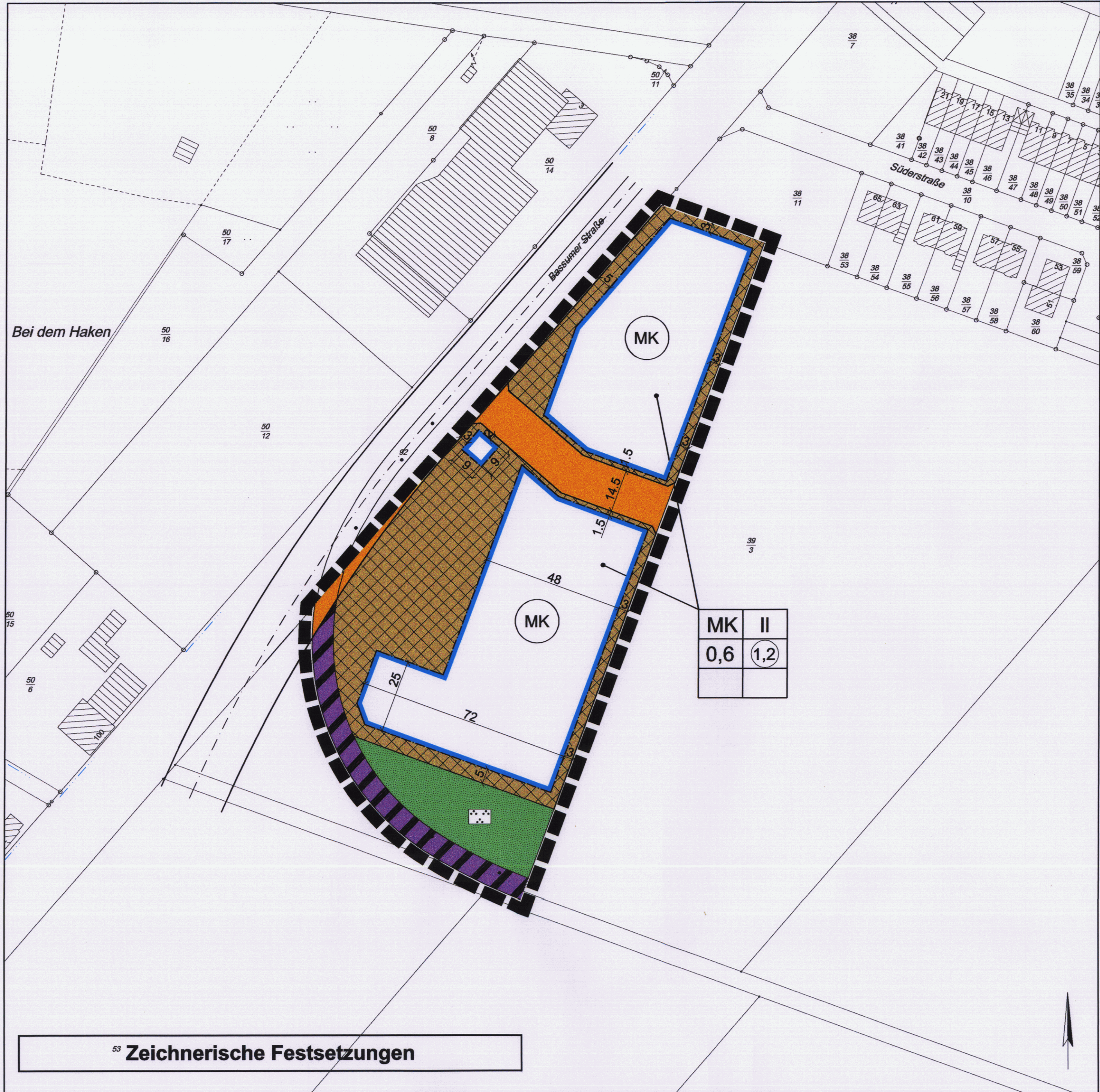
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Stuhr, den

Gemeindedirektor



53 Zeichnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Die nach § 7 [3] BauNVO in Kerngebieten (MK) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 [6] BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen in den Kerngebieten (MK) dürfen an keiner Stelle die maximale Höhe von 12 m überschreiten. Als Bezugspunkt bzw. -höhe gilt die Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraßenmitte. Ausgenommen hiervon ist die Höhe von Schornsteinen.

Die Höhe des Rohgeschosßfußbodens in Hauptgebäuden darf im Erdgeschoß an keiner Stelle im Kerngebiet die Bezugshöhe von 0,10 m unter- und von 0,50 m überschreiten. Als Bezugspunkt bzw. -höhe gilt die Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraßenmitte.

§ 3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 darf für die Anlagen i.S. des § 19 [4] BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden. Über die GRZ von 0,8 hinausgehende Anlagen bzw. Befestigungen des Baugrundstückes dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien erstellt werden.

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 [1] BauNVO gemäß § 23 [5] BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 [1] und 6] BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.

§ 5 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 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 auf den öffentlichen Grünflächen ist auch in diesen zu versickern.

Ausnahmsweise kann auf andere Oberflächenentwässerungsformen, wie z.B. zentrale Versickerung, zentrale Rückhaltung oder andere Orte der Versickerung zurückgegriffen werden, falls in Teilbereichen oder an einzelnen Stellen die geologischen und hydrologischen Verhältnisse eine Versickerung nicht zulassen. Auf die Fachplanung "Oberflächenentwässerungsplanung" des Fachbüros IDN aus Oytten vom 31.08.1998 wird verwiesen.

§ 6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25 BauGB)

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich insgesamt mindestens 14 Straßenbäume, Stammumfang mindestens 16 cm, laut Pflanz- und Gehölzliste anzupflanzen.

Je Straßenbaum ist eine mindestens 6 m² große, begrünte Baumscheibe vorzusehen.

In den Kerngebieten sind mindestens 55 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16cm gemäß Pflanz- und Gehölzliste anzupflanzen.

In den Kerngebieten sind mindestens 10% der Baugrundstücksfläche zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat flächendeckend / bodendeckend mit Gehölzen der Gehölzliste zu erfolgen.

Auf der öffentlichen Grünfläche sind insgesamt 35% der Fläche mit Bäumen und Sträuchern in Gehölzgruppen unterschiedlicher Flächengröße zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind Gehölze der Pflanz- und Gehölzliste (Begründung) zu verwenden. Die anzulegenden Gehölzgruppen sollen aus Bäumen und Sträuchern bestehen. In den Gehölzgruppen soll der Pflanzabstand höchstens 1,5 m betragen. Die verbleibende Fläche, mit Ausnahme der Bereiche für Wege- und Gewässerflächen, ist mit Landschaftsrasen einzusäen.

§ 7 Luftreinhaltung (§ 9 [1] 23 BauGB)

Zur Verbesserung der Luftqualität wird gemäß § 9 [1] 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.

§ 8 Schallschutz (§ 9 [1] 24 BauGB)

Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr werden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 [1] 24 festgesetzt. Die Festsetzung betrifft einen Bereich, der sich aus der gesamten straßenseitigen Länge des nördlichen Kerngebietes und einer Tiefe von 20 m, gemessen von der Grenze der Verkehrspartelle 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 Bauschalldämmmaß einzuhalten: R_{W, res} = 30dB(A).

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

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

MK Kerngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

1,2 Geschosßflächenzahl als Höchstmaß
0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die Hauptverkehrszüge

Bahnanlagen

6. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

7. Grünflächen

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Parkanlage

8. sonstige Planzeichen

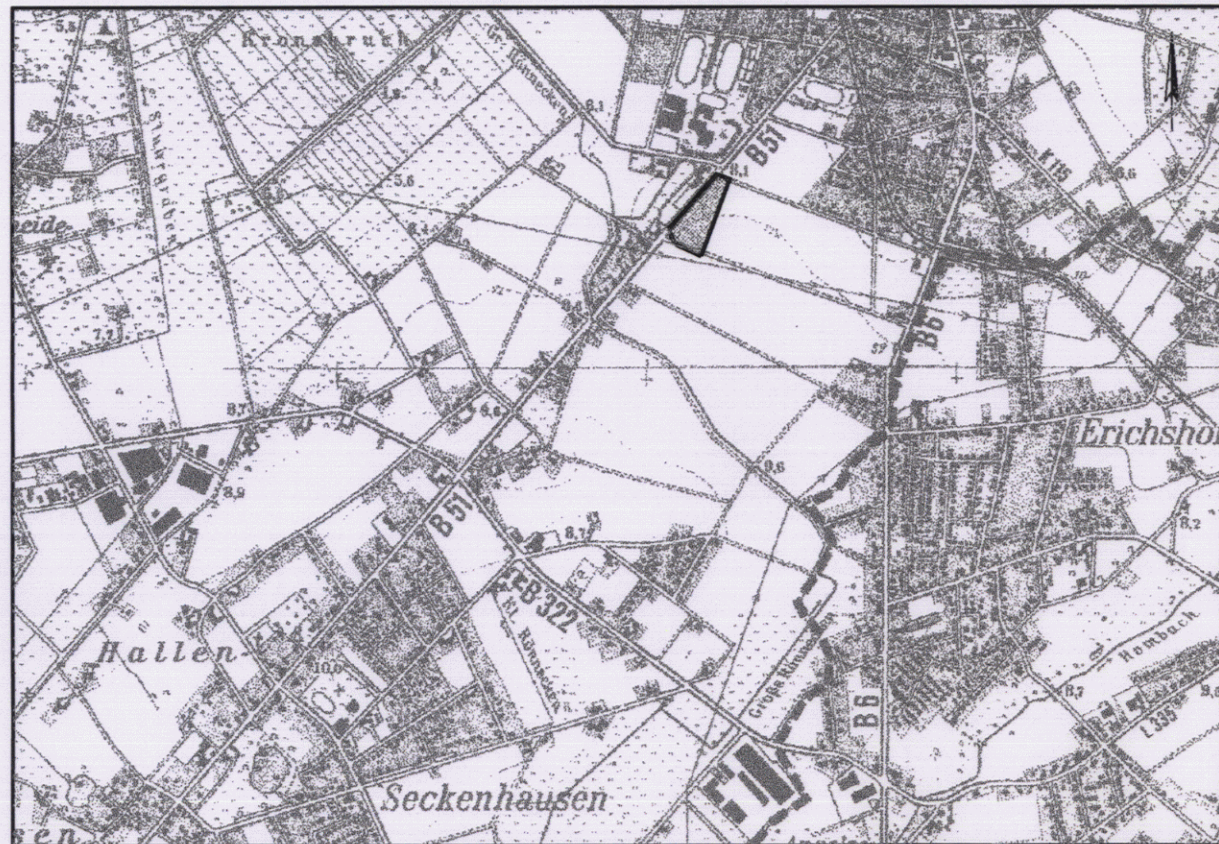
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

GEMEINDE STUHR

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
Brinkum - Seckenhausen

Entwicklungsträger KREISSPARKASSE SYKE

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 / 150



Juli 1999

M 1 : 1.000

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

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