

Präambel Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1) des Baugesetzbuchs (BauGB) der §§ 66, 67 und 68 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NMG) hat der Rat der Gemeinde Syke am 16.02.2000 diesen Bebauungsplan Nr. 23/151 bestehend aus der Planzeichnung und den rechtsverbindlichen Festsetzungen und den rechtsverbindlichen öffentlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen. Syke, den 17.02.2000 gez. Unterschrift Bürgermeister	Textliche Festsetzungen 1. Art der baulichen Nutzung 1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) - Die nach § 4 (1) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 101 BauNVO nicht zulässig. - Mischgebiete (§ 4 BauNVO) - In den Mischgebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur die in § 6 (2) 1-6 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 2. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) - Die nach § 8 (1) Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten (GE) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 101 BauNVO nicht zulässig. 2. Maß der baulichen Nutzung 1. Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) BauNVO) - Die Höhe der baulichen Anlagen in M-Gebieten und in kleineren Gebieten ist die maximale Höhe von 12 m überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße. 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 10 m überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße. Ausgenommen hiervon ist die Höhe von Schornsteinen. - Die Höhe des Rohgeschosshochs in Hauptgebäuden darf im Erdgeschoss an keiner Stelle im WA-1- und WA-2-Gebiet die Höhe von 0,20 m überschreiten. Für die WA-3- und WA-4-Gebiet gilt die maximale Höhe von 0,20 m. Wehrmaß muss die Höhe des Rohgeschosshochs in diesen Gebäuden mindestens 0,10 m über der Baugröße betragen. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße. 2. Nebenanlagen, Gärten und Stellplätze (§ 9 (1) BauGB) - In den WA-Gebieten und in M-Gebieten sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO gemäß § 2 (3) BauNVO sowie Gärten gemäß § 12 (1) und § 10 BauNVO nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Die von dieser Bestimmung ausgenommenen Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet (Zulässigkeits) in bestimmten Bereichen der nicht überbauten Grundstücksflächen. - Nicht überbaute Stellplätze sind in den überbauten und nicht überbauten Flächen zulässig. Die von dieser Bestimmung ausgenommenen Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet (Zulässigkeits) in bestimmten Bereichen der nicht überbauten Grundstücksflächen. 3. Größe des Wohnungsbaugrundstücks (§ 9 (1) BauGB) - Für die WA-1-Gebiete wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 500 m² festgesetzt. 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) BauGB) - Für die WA-1-Gebiete enthaltenden Wohngebäude wird festgesetzt, dass maximal zwei Wohnungen zulässig sind. 5. Ein- und Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) und 11 BauGB) - Für WA-1-Gebiete wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück nur eine zusammenhängende Zug- und Zufahrtmöglichkeit in einer Breite von maximal 4 m zulässig ist. 6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 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 überbauten 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. - Ausnahmeweise 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 zulassen. Auf die Fachplanung „Oberflächenentwässerungsplanung“ des Fachbereichs DIN aus Syke wird verwiesen. 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich insgesamt mindestens 100 Straßendäume, Stammumfang mindestens 16 cm, bei Platz- und Gehsteigbäumen, anzuflanzen. - Je Straßend Baum ist eine mindestens 6 m² große begrünte Baumreihe vorzusehen. - In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze durch Bäume zu pflanzen. Nach jedem fünften Stellplatz im Zusammenhang ist eine Unterbrechung mindestens in einer Breite eines Stellplatzes vorzusehen und ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gemäß Platz- und Gehsteigbäumen, anzuflanzen. - In den Mischgebieten ist pro fünf im Zusammenhang angelegter Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gemäß Platz- und Gehsteigbäumen, anzuflanzen. - In den Mischgebieten sind mindestens 10% der Baugrundstücke zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 m² Fläche ein Strauch und zusätzlich alle 60 m² ein Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 cm, gemäß Platz- und Gehsteigbäumen, anzuflanzen. - Im Gewerbegebiet und mindestens 10 % der Baugrundstücke zu bepflanzen, es sind mindestens 4 m² Fläche ein Strauch und je 100 m² der Baugrundstücke ein größerer Laubbäum, Stammumfang von mindestens 16 cm, gemäß Platz- und Gehsteigbäumen, anzuflanzen. - Auf der öffentlichen Grünfläche im mittleren Teil des Plangebietes nördlich des Bolzplatzes und zwischen den WA-4-Gebieten sind insgesamt 30% der Fläche mit Bäumen und Sträuchern in Gestrüppgruppen unterschiedlicher Flächengröße zu bepflanzen. Für die Bepflanzung und den Gehweg mit Platz- und Gehsteigbäumen zu verwenden. Die anzupflanzenden Gestrüppgruppen sollen aus Bäumen und Sträuchern bestehen. In den Gestrüppgruppen soll der Pflanzenbestand mindestens 1,5 m betragen. Die verbleibende Fläche, mit Ausnahme der Bereiche für Wege- und Gewässerflächen, ist mit Landschaftsflächen anzupflanzen. 8. Luftreinhalte (§ 9 (1) BauGB) - Zur Verbesserung der Luftqualität wird gemäß § 9 (1) BauGB bestimmt, dass in Verkehrsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, die Verwendung von Kaminen oder festen Brennstoffen (z.B. Kohle, Öl und Äste) nicht zulässig ist. Von der Festsetzung ausgenommen ist die Errichtung von Kaminen oder festen Brennstoffen (z.B. Kamine oder Kachelöfen). Der Bestandsschutz von Anlagen wird durch diese Festsetzung nicht berührt. Ausnahmen hiervon sind für den Bereich des Gewerbegebietes möglich, wenn betriebliche oder produktionsbedingte Gegenstände dieses erfordern. 9. Schallschutz (§ 9 (1) BauGB) - Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) BauGB festgesetzt: 1. Aktive Schallschutzmaßnahmen - Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind aktive Schallschutzanlagen als Erdwälle zu errichten. Die Höhe der Anlagen entlang der B 51 muss mindestens 4,50 m und entlang der neuen Verbindungsstraße Bassumer Str. - B 51 mindestens 3,50 m über der Baugröße betragen. Bezieht sich die Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße (B 51) bzw. der neuen Verbindungsstraße Bassumer Str. auf die Planzeichnung 4,50 m ist die Planzeichnung zu entnehmen. - Die in der Planzeichnung festgesetzte Schallschutzanlage im Bereich der Zufahrt Syke Straße zur B 51 und westlich des Grundstückes 333 (Tischlerei) ist ebenfalls als Erdwall zu errichten. Die Höhe dieser Anlage muss je nach den gegebenen Höhenbereichen mindestens 2,50 m bis 3,50 m über der Baugröße betragen. Bezieht sich die Oberkante der Straße (B 51) auf die Planzeichnung 4,50 m ist die Planzeichnung zu entnehmen. 2. Passive Schallschutzmaßnahmen - Für Gebäude in den folgenden genannten WA- und M-Gebieten sind erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (R_{wa}) gemäß DIN 4109 anzubringen: - Im WA-1- Bereich ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen in den Ober- und Dachgeschossen entlang der straßenzugewandten Fassaden (B 51 bzw. neue Verbindungsstraße Bassumer Str. zur B 51) sowie den seitlich abliegenden Fassaden ein Schalldämm-Maß von 35 dB (Lärmpegelbereich IV) einzuhalten. - Im WA-1- Bereich ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen entlang der straßenzugewandten Fassaden (neue Verbindungsstraße Bassumer Str. zur B 51) sowie den seitlich abliegenden Fassaden ein Schalldämm-Maß von 35 dB (Lärmpegelbereich IV) einzuhalten. - Im WA-2- Bereich ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen entlang der straßenzugewandten Fassaden (neue Verbindungsstraße Bassumer Str. zur B 51) sowie den seitlich abliegenden Fassaden ein Schalldämm-Maß von 40 dB (Lärmpegelbereich IV) einzuhalten. - Im WA-3- Bereich ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen entlang der straßenzugewandten Fassaden (neue Verbindungsstraße Bassumer Str. zur B 51) sowie den seitlich abliegenden Fassaden ein Schalldämm-Maß von 40 dB (Lärmpegelbereich IV) einzuhalten. - Im WA-4- Bereich ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen entlang der straßenzugewandten Fassaden (neue Verbindungsstraße Bassumer Str. zur B 51) sowie den seitlich abliegenden Fassaden ein Schalldämm-Maß von 40 dB (Lärmpegelbereich IV) einzuhalten. - Im M- Bereich ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen entlang der straßenzugewandten Fassaden (neue Verbindungsstraße Bassumer Str. zur B 51) sowie den seitlich abliegenden Fassaden ein Schalldämm-Maß von 40 dB (Lärmpegelbereich IV) einzuhalten. - Es wird bei den Bestimmungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen die Ausnahme festgelegt, dass bei unvermeidbarer Schallbelastung eine ausweichende Anordnung der Gebäude zur Schallschutzanlage, Gestaltung der Wohnungsräume) von den Bestimmungen abgewichen werden darf.	Zeichnerische Festsetzungen 1. WA-1, WA-2, WA-3, WA-4, M, GE 2. Maß der baulichen Nutzung 3. Nebenanlagen, Gärten und Stellplätze 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 5. Ein- und Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen 6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 8. Luftreinhalte 9. Schallschutz 10. Mischgebiete 11. Gewerbegebiete 12. Grünflächen 13. Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses 14. Sonstige Planzeichen 15. Bereich in dem Nebenanlagen und Gärten gem. § 9 der textlichen Festsetzungen in nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig sind. 16. Bereich in dem nicht überbaute Stellplätze gem. § 9 der textlichen Festsetzungen in nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig sind. 17. GFL 330/331 18. GFL 330/331 19. GFL 330/331 20. GFL 330/331 21. GFL 330/331 22. GFL 330/331 23. GFL 330/331 24. GFL 330/331 25. GFL 330/331 26. GFL 330/331 27. GFL 330/331 28. GFL 330/331 29. GFL 330/331 30. GFL 330/331 31. GFL 330/331 32. GFL 330/331 33. GFL 330/331 34. GFL 330/331 35. GFL 330/331 36. GFL 330/331 37. GFL 330/331 38. GFL 330/331 39. GFL 330/331 40. GFL 330/331 41. GFL 330/331 42. GFL 330/331 43. GFL 330/331 44. GFL 330/331 45. GFL 330/331 46. GFL 330/331 47. GFL 330/331 48. GFL 330/331 49. GFL 330/331 50. GFL 330/331</
--	---	--

1. Art der baulichen Nutzung

- 
- Allgemeine Wohngebiete

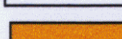
malnutrition

- | | |
|---|----------------|
|  | Wohngebiete |
|  | Gewerbegebiete |
-
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- | | |
|-------------|--------------------------------------|
| <u>0,8</u> | Geschößflächenzahl als Höchstmaß |
| <u>10,0</u> | Baumassenzahl |
| 0,4 | Grundflächenzahl |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |

- | 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | |
|---|---|
| o | offene Bauweise |
| g | geschlossene Bauweise |
|  | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (offene Bauweise) |
|  | nur Doppelhäuser zulässig (offene Bauweise) |
|  | nur Hausgruppen zulässig (offene Bauweise) |

ADDITIONAL INFORMATION

- Überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

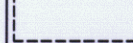
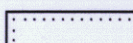
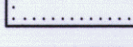
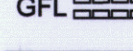
- #### 4. Verkehrsflächen
- | | |
|---|---|
|  | Offentliche Straßenverkehrsfläche |
|  | Straßenbegrenzungslinie |
|  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: |
| F+R | Fuß- und Radweg |
|  | Offentliche Parkfläche |
|  | Verkehrsberuhigter Bereich |
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |

5. Grünflächen
- | | |
|---|---|
|  | öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: |
|  | Parkanlage |
|  | Bolzplatz |
|  | Spielplatz |

... und Flächen die die Mannigfaltigkeit des Hochwasserereignisses und die

- Wasserfläche** (Art. 1 Abs. 1 Nr. 1) ist die Fläche, auf der Wasserwirtschaft, der Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
-  Wasserfläche
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung:**
Blickschutz (Art. 1 Abs. 1 Nr. 1)

... (continued)

- ### 7. Sonstige Planzeichen
- | | |
|---|--|
|  | <p>Bereich in dem Nebenanlagen und Garagen gem. § 3 der landlichen Festsetzungen in nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.</p> |
|  | <p>Bereich in dem nicht überbaubare Stellplätze gem. § 3 der landlichen Festsetzungen in nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.</p> |
|  | <p>mit Geh-, Fahr- und Leuchtungen zu beleuchtende Flächen</p> |
|  | <p>Umgestaltung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor gefährlichen Umweltveränderungen im Sinne des Bundes-Umweltverschmutzungsgesetzes</p> |
|  | <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p> |
|  | <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</p> |
|  | <p>Die Maßangabe 5,25 m ist ein Schreibfehler. Sie wird rektional, auf der Grundlage der parallel zum Bebauungsplan erstellten Straßenbauplanung, auf 5,75 m geändert.</p> |

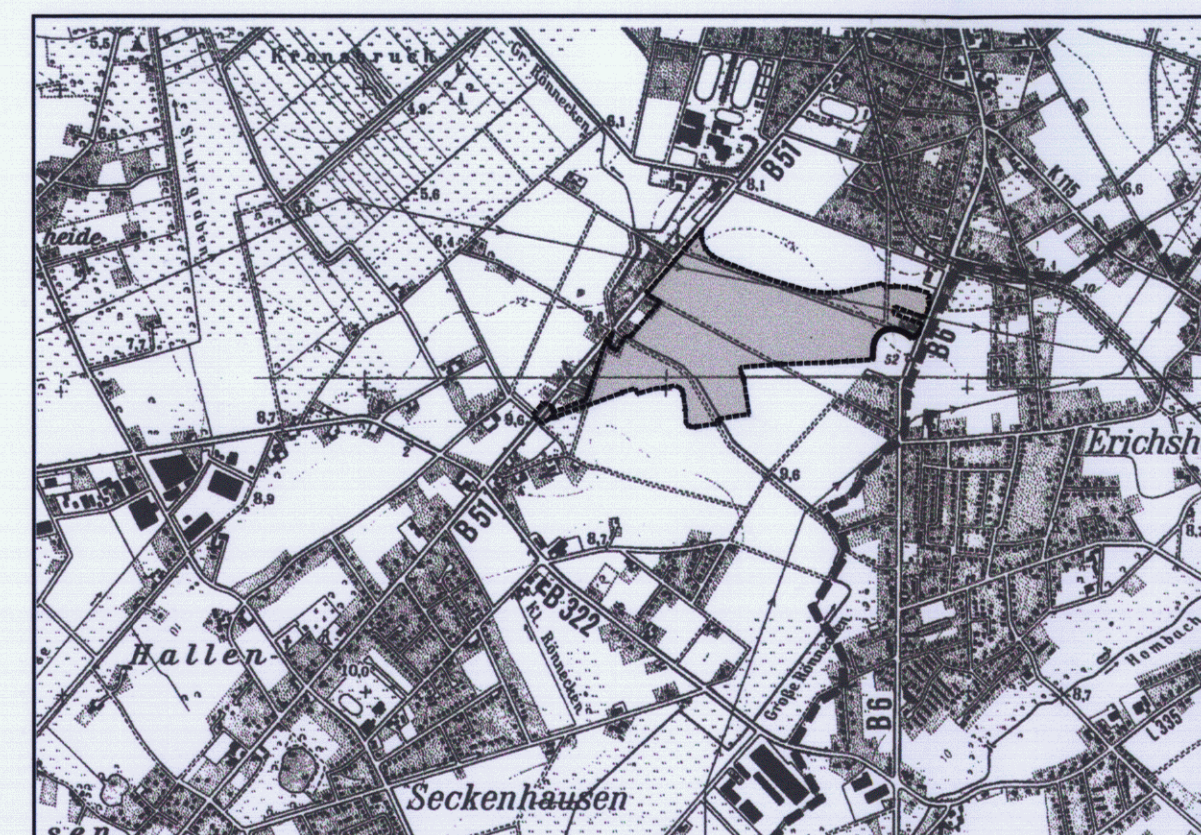
GEMEINDE STUHM

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
Brinkum - Seckenhausen

Entwicklungsträger KREISSPARKASSE SYKE

Bebauungsplan Nr. 23 / 15

"mit baugestalterischen Festsetzungen"



23. Februar 2019

M1:10

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