

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Stuhr diesen Bebauungsplan Nr. 23/ 151, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Sitzung beschlossen.

Stuhr, den 06.06.2003

L.S.

gez. Unterschrift
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 05.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/ 151, 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 12.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stuhr, den 06.06.2003

L.S.

gez. Unterschrift
Der Bürgermeister

Planunterlage / Vervielfältigungen

Diese amtliche Liegenschaftskarte und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Verwertung für nichtzweckmäßige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 1/2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom:). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Syke, den 06.06.2003

L.S.

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

Planverfasser

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

Oldenburg, den 06.06.2003

gez. Hinrichsen

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 05.03.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/ 151, 2. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/ 151, 2. Änderung und der Begründung haben vom 24.03.2003 bis 28.04.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 06.06.2003

L.S.

gez. Unterschrift
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan Nr. 23/ 151, 2. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 28.05.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stuhr, den 06.06.2003

L.S.

gez. Unterschrift
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 18.06.2003 im Amtsblatt Nr. 13 des Regierungsbezirks Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 23/ 151, 2. Änderung ist damit am 18.06.2003 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 19.06.2003

L.S.

gez. Unterschrift
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23/ 151, 2. Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 23/ 151, 2. Änderung nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den

Der Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23/ 151, 2. Änderung sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Stuhr, den

Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Stuhr, den

Gemeinde Stuhr
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Die nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 (8) 1 BauNVO nicht zulässig.

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

- Die Höhe der baulichen Anlagen in den WA-1- und WA-2-Gebieten dürfen an keiner Stelle die maximale Höhe von 10 m überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraßenmitte. Ausgenommen hiervon ist die Höhe von Schornsteinen.
- Die Höhe des Rohgeschosfußbodens in Hauptgebäuden darf im Erdgeschoss an keiner Stelle im WA-1- und WA-2-Gebiet die Höhe von 0,50 m überschreiten. Weiterhin muß die Höhe des Rohgeschosfußbodens in allen Baugebieten mindestens 0,10 m über Bezugshöhe betragen. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der nächstliegenden Erschließungstassenmitte.

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

- In den WA-Gebieten 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).
- Nicht überdachte Stellplätze sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.

§ 4 Für den Teilbereich II wird folgende Festsetzung getroffen:

Größe des Wohnbaugrundstückes (§ 9 (1) 3 BauGB)

- Für die Baugebiete im Teilbereich II wird die Mindestgröße der Baugrundstücke für die Bebauung mit Einzelhäusern auf 500 m² und für die Bebauung mit Doppelhäusern auf 350 m² pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke darf bis zu 10% unterschritten werden.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei beschränkt. Je Doppelhaushälfte sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

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

Für die WA-1-Gebiete wird festgesetzt, daß pro Baugrundstück Zufahrten nur in einer Breite von maximal 4 m zulässig sind.

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

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von versiegelten und überdachten Flächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Ausgenommen hiervon ist Regenwasser, daß als Brauchwasser genutzt werden soll.

§ 8 Luftreinhaltung (§ 9 (1) 23 BauGB)

Zur Verbesserung der Luftqualität wird gemäß § 9 (1) 23 BauGB bestimmt, daß in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder in Betrieb genommen werden, oder Verwendung von flüssigen oder festen Brennstoffen (z.B. Kohle, Öl und Abfälle aller Art) nicht zulässig ist. Von der Festsetzung ausgenommen ist unbehandeltes Holz beim Einsatz in ergänzenden Heizungsanlagen (z.B. Kamin- oder Kachelöfen). Der Bestandsschutz von Anlagen wird durch diese Festsetzung nicht berührt. Ausnahmen hiervon sind für den Bereich des Gewerbegebietes möglich, wenn betriebs- oder produktionsbedingte Gegebenheiten dieses erfordern.

§ 9 Schallschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Der Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr werden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) 24 festgesetzt. Für Gebäude in den folgenden genannten WA-Gebieten sind erforderlich resultierende Bauschalldämm-Maße (R_{w,res}) gemäß DIN 4109 einzuhalten:

- 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 abgeknickten Fassaden ein Bauschalldämm-Maß von 35 dB (Lärmpegelbereich III) einzuhalten.
- Im WA-1*** Bereich ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen entlang der straßenzugewandten Fassaden (neue Verbindungsstraße Bassumer Straße zur Syke Straße am nördlichen Plangebietrand) sowie den seitlich abgeknickten Fassaden ein Bauschalldämm-Maß von 40 dB (Lärmpegelbereich IV) einzuhalten.
- Im WA-2*- Bereich ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen entlang der straßenzugewandten Fassaden (neue Verbindungsstraße Bassumer Straße zur B 51) sowie den seitlich abgeknickten Fassaden ein Bauschalldämm-Maß von 45 dB (Lärmpegelbereich V) einzuhalten.

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

Örtliche Bauvorschriften

§ 10 Für die WA-1-Bereiche im Planungsgebiet wird festgesetzt, daß Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel-, Walzm- oder Krüppelwandschindeln zu errichten sind. Die Dachneigung muß mindestens 30° und darf höchstens 45° betragen.

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

§ 12 Von den Bestimmungen des § 9 darf abgewichen werden, wenn der Dachaufbau ökologischen Grundzätzen wie der Gewinnung von Solarenergie oder Dachbegrünung entspricht.

Nachrichtliche Übernahmen

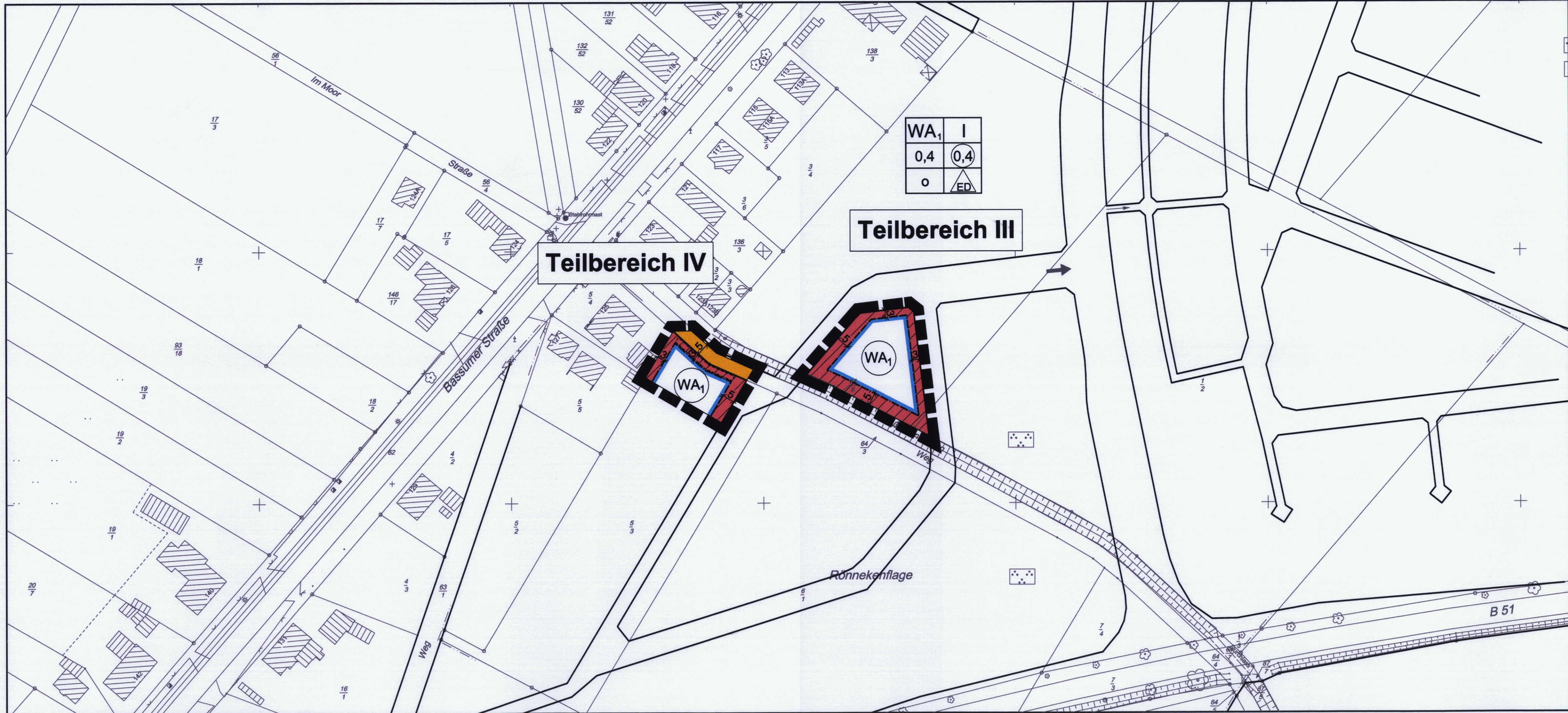
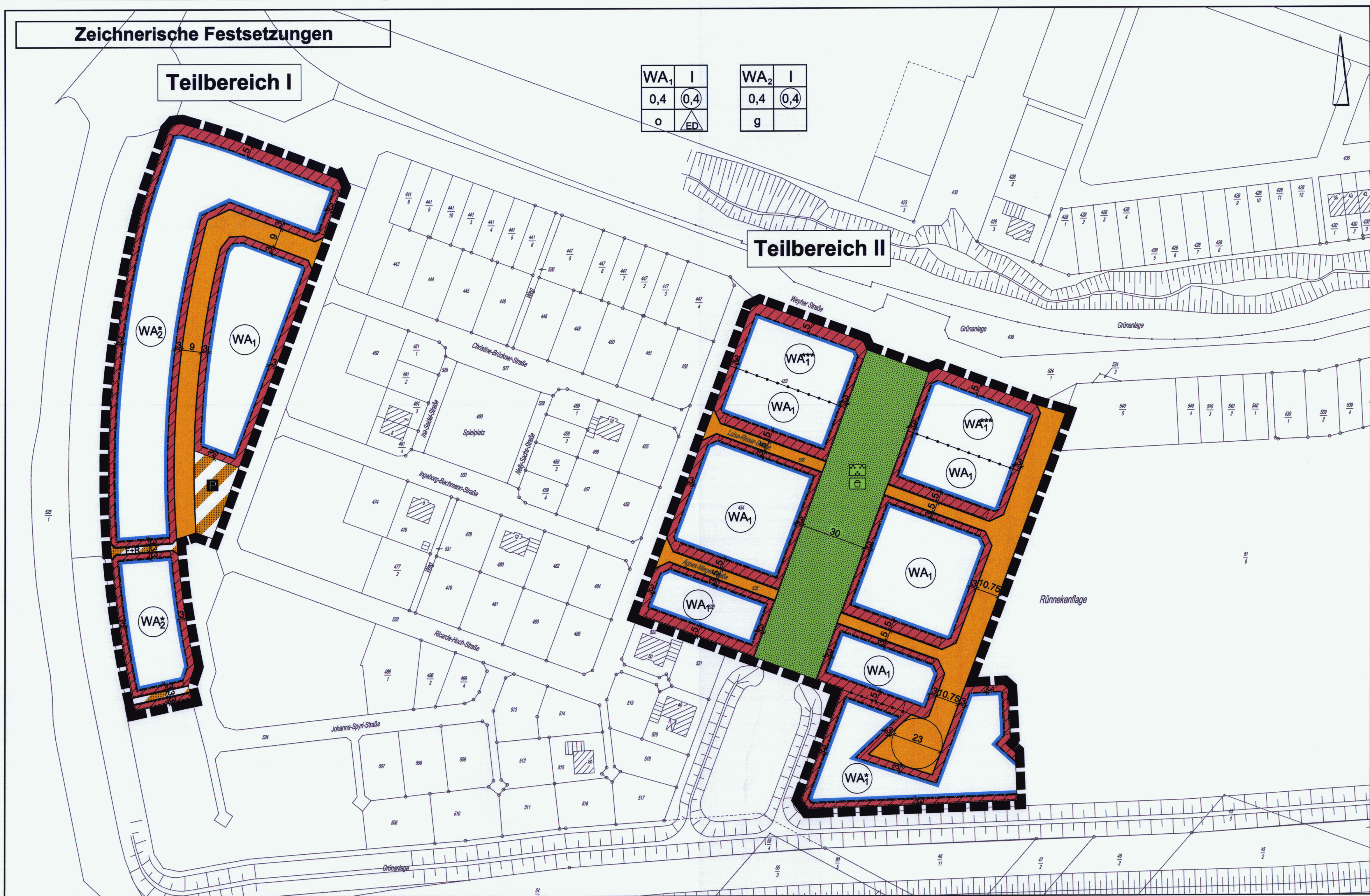
- Bei Überschreitung der Höhe von 92 m über NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. § 15 des LuftVG einzuholen.

Hinweise

- Die Auswertung der alliierten Luftbilder durch die Bezirksregierung Hannover ergab, daß einige Bombentrichter im Plangebiet vorhanden sind. Außerdem ist das ganze Gebiet mit Flakbeschuß belegt worden, die Flakbatterien stationiert waren. Die Sondernung des Areals ist aus Sicht der Bezirksregierung umgängig. Nach pflichtgemäßen Ermessen wird die Gemeinde Stuhr eine Sondernung der betroffenen Flächen veranlassen. Sollten dabei Kampfmittel gefunden werden, hat der Grundeigentümer grundsätzlich die entstandenen Kosten für die Sondernung zu tragen. Die Kampfmittelbeseitigung erfolgt zur Zeit noch kostenfrei durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Hannover. Ansonsten sind die Beseitigungskosten ebenfalls vom Grundstückseigentümer zu tragen.
- Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes der Wintershall AG und hier zum Teil in dem unter Betriebsführung der Wintershall AG, Erdölwerke, stehenden Erdgas-Bewilligungsfeld Achim-Barrien II. Hier bestehen öffentlich-rechtliche verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen blumigen Stoffen. Im Plangebiet sind keine bergbaulichen Aktivitäten erfolgt, daher wird die Planung der Gemeinde durch die genannten Berechtigungen nicht beeinträchtigt.
- In dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet ist mit dem Auftreten archaischer Funde zu rechnen. Gemäß §13 NDStG der Anlage gemacht, den Befragte gemacht, den Beginn der Entwürfe mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen (Bezirksregierung Hannover, Dezernat 406, Postfach 203, 3002 Hannover), damit eine Beobachtung der Entwürfe, gegebenenfalls eine unverzügliche Begleitung dabei entdeckter archaischer Funde durchgeführt werden kann. Die Anlagepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßenrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archaische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabenchauffel zu erfolgen. Die Untermauerung der Arzaye weist eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDStG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Bezirksregierung den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Begleitung auftretender archaischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

Zeichnerische Festsetzungen

Teilbereich I



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Geschosflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 0 Offene Bauweise
- △ D nur Doppelhäuser zulässig
- △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- F+R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
- Zweckbestimmung: Parkanlage

15. Sonstige Planzeichen

- Bereich in dem Nebenanlagen und Garagen gem. § 3 der textlichen Festsetzungen in nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

GEMEINDE STUHR

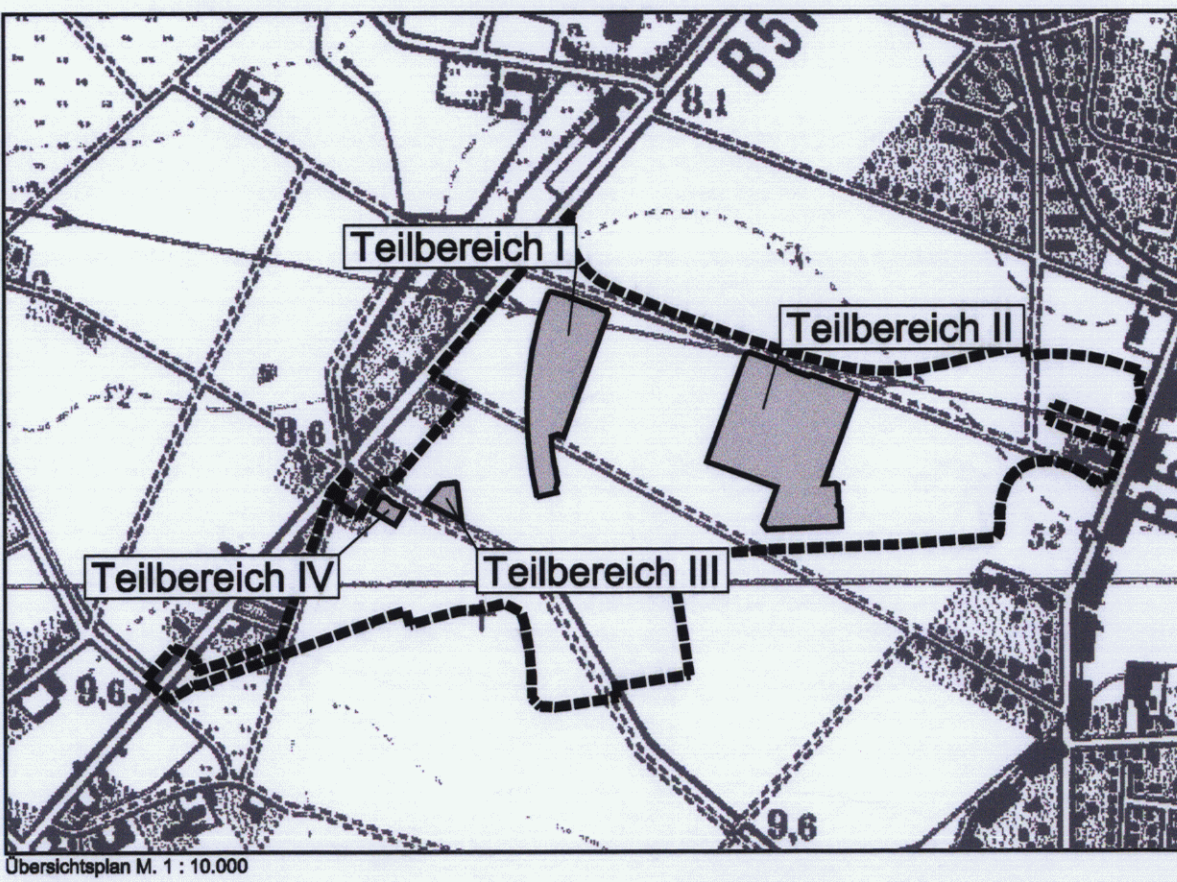
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
Brinkum - Seckenhausen

Entwicklungsträger KREISSPARKASSE SYKE

Bebauungsplan Nr. 23 / 151

2. Änderung

"mit baugestalterischen Festsetzungen"



28.05.2003

M 1 : 1.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3987
Telefon 0441/ 97174-0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
Postfach 3987
Telefax 0441/9717473