

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. 23/153 „Timmstraße II“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 12.06.2002 L.S. gez. Bockhop
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 30.01.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/153 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 13.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stuhr, den 12.06.2002 L.S. gez. Bockhop
Der Bürgermeister

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Gemarkung Seckenhausen, Flur 5
Liegenschaftskarte: 8473 D
Maßstab: 1 : 1.000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GBBi. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.07.2001). 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 19.06.2002 L.S. gez. Höft
Verm. Oberamtsrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP-Planungsgesellschaft mbH; Escherweg 1; 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 12.06.2002 gez. Th. Aufleger

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 30.01.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/153 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/153 und der Begründung haben vom 25.02.2002 bis 26.03.2002 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 12.06.2002 L.S. gez. Bockhop
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan Nr. 23/153 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 12.06.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stuhr, den 12.06.2002 L.S. gez. Bockhop
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.07.2002 im Amtsblatt Nr. 16/2002 des Regierungsbezirks Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 23/153 ist damit am 31.07.2002 in Kraft getreten.

Stuhr, den 05.08.2002 L.S. gez. Bockhop
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23/153 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 23/153 nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den Der Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23/153 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 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Unzulässig sind:

- Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.

- Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln und sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO. Als innenstadtrelevante Sortimente gelten Textilien, Kosmetik- und Drogenartikell,

- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die maximale Gebäudehöhe von 10 m bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der Timmstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebädefassade.

§ 3 Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke, Mindestmaße

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 3.000 qm.

§ 4 Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 (5) BauNVO sind auf den durch eine gepunktete Abgrenzung gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) nicht zulässig.

§ 5 Zahl der maximalen Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Zulässig ist maximal 1 Wohnung je 1.500 qm Grundstücksfläche.

§ 6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für Wohn- und Aufenthaltsräume (erster Wert) und Büroräume - und ähnliches - (zweiter Wert) sind gemäß DIN 4109 die folgenden resultierenden Schalldämmmaße durch die Außenbauteile sicherzustellen. Das gilt nur für Räume die der Bundesstraße 322 unmittelbar und in einem Winkel bis zu 90 ° zugewandt sind.

Lärmpegelbereich III: erf. R'w,res = 35/30 dB

Lärmpegelbereich IV: erf. R'w,res = 40/35 dB

§ 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist schadlos auf den Grundstücken zu versickern.

§ 8 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Zur Verbesserung der Luftqualität wird festgesetzt, daß in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, die Verwendung von flüssigen oder festen Brennstoffen (z.B. Kohle, Öl und Abfälle aller Art) nicht zulässig ist. Von der Festsetzung ausgenommen ist der Energieträger Holz beim Einsatz in ergänzenden Heizungsanlagen (z.B. Kamin- oder Kachelöfen). Der Bestandsschutz von Anlagen wird durch diese Festsetzung nicht berührt.

Hinweise

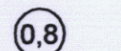
Südwestlich grenzt das Gewässer II. Ordnung „Kleine Rönnecken“ an den Geltungsbereich an. Der Mittelweserverband ist nach dem Niedersächsischen Wassergesetz zuständig für die Unterhaltung dieses Gewässers. Ein Streifen von 5 m Breite entlang dieses Gewässers unterliegt § 91 a NWG.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 MI Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

 0,9 Geschosßflächenzahl

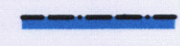
0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

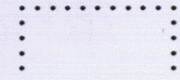
GH ≤ 10m Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 E nur Einzelhäuser zulässig

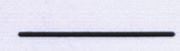
 Baugrenze

 überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

 Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Einschränkungen
(siehe textliche Festsetzungen §4)

6. Verkehrsflächen

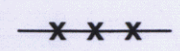
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissions- schutzgesetzes

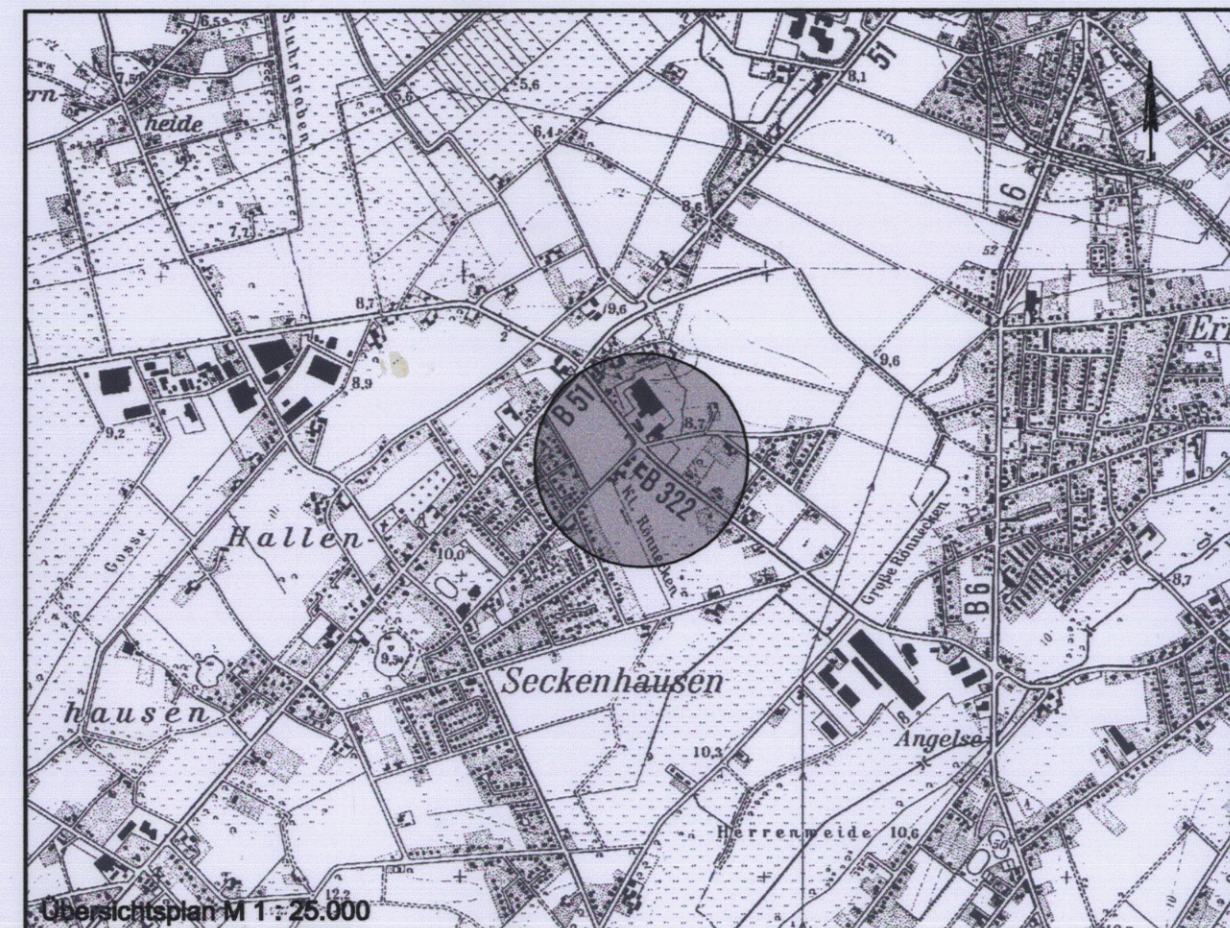
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

LPB III Lärmpegelbereiche

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

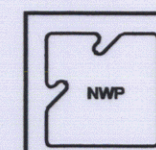
GEMEINDE STUHR

Bebauungsplan Nr. 23/153 "Timmstraße II"



Juni 2002

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