

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Stuhr diesen Bebauungsplan Nr. 23/155, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen, sowie die ÖBv'n gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO dazu.

gez. Unterschrift L. S.

Planunterlage Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:RFK..... Maßstab: 1 : 1000 Diese amtliche Liegenschaftskarte und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des NiedersächsischenGesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Verwertung für nichteigene 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 städtebaulich bedeut-samen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2003). 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

Katasteramt Syke L. S. gez. Unterschrift

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 04. 02. 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/155 "Auf dem Steinkamp" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18. und 19. 02. 2004 ortsüblich bekanntgemacht. Stuhr, den 01. 07. 2004

gez. Unterschrift L. S.

Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stuhr, Blockener Straße 6, 28616 Stuhr Stuhr, den 01. 07. 2004

gez. Unterschrift

Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 04. 02. 2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18. und 19. 02. 2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02. 03. 2004 bis 02. 04. 2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Stuhr, den 01. 07. 2004

gez. Unterschrift L. S.

Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30. 06. 2004 als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Stuhr, den 01. 07. 2004

gez. Unterschrift L. S.

Inkrafttreten Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14. 07. 2004 im Amtsblatt Nr. 14 des Regierungs-bezirks Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14. 07. 2004 rechtsverbindlich geworden. Stuhr, den 14. 07. 2004

gez. Unterschrift L. S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Form-vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Stuhr, den 10. 11. 2005

i.A. gez. Unterschrift

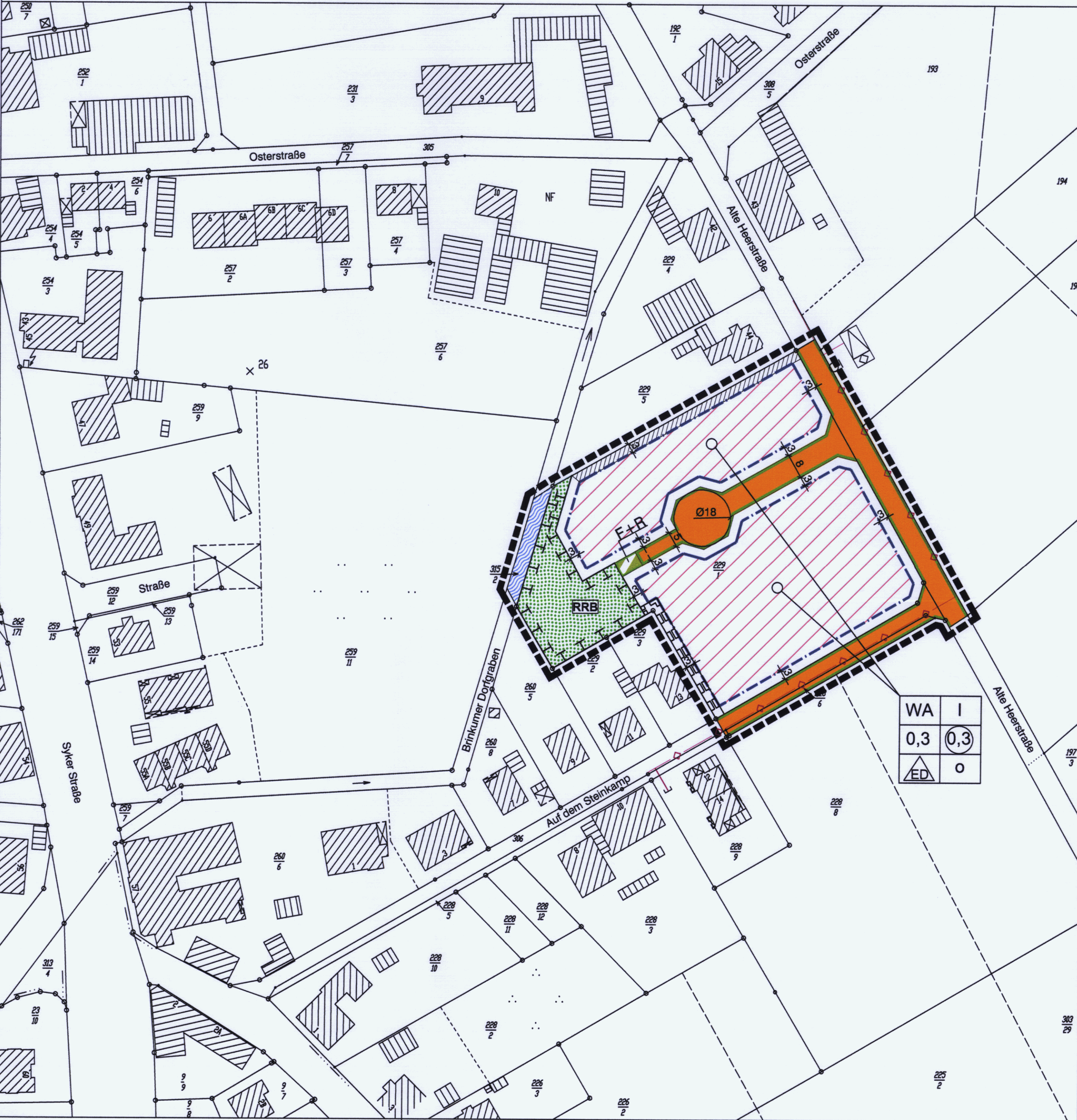
Mängel der Abwägung Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend ge-macht worden. Stuhr, den

Nicht zutreffendes streichen!

B-Plan 23/167 "Syker Straße 3" Gemarkung: Brinkum Flur: 6 Auftragsnummer: L4-391/2003

Vermessungs- und Katasterbehörde Syke/Sulingen- Katasteramt Syke - Schloßweide 37 28857 Syke Telefon 04242/166-0 Telefax 04242/166-166

Daten sind durch Digitalisierung der bisher manu- el geführten Liegenschaftskarte entstanden. Genauigkeit der Koordinaten entspricht der geometrischen Karte im Maßstab 1 : 1000



Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 56 NBauO dürfen in dem WA Gebiet Hauptgebäude nur mit symmetrischen Sattel-, Waln- oder Krüppelwäldächern errichtet werden. Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf maximal 48° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Bauteile im Sinne von § 7 b NBauO und Wintergärten. Von Satz 2 kann abgewichen werden, wenn Dachflächen und Dachaufbauten der Nutzung der Solarenergie dienen oder zu mehr als 80 % begrünt werden

Gemäß § 56 NBauO dürfen in dem WA 2 Gebiet Hauptgebäude nur mit symmetrisch geneigten Dächern errichtet werden. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Bauteile im Sinne von § 7 b NBauO und Wintergärten.

Gemäß § 56 NBauO können Dachaufbauten/Gauben in mehreren gleichen Einheiten hergestellt werden; ihre Gesamtlänge darf 60 % der darunter liegenden Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom seitlichen Dachrand muss mindestens 1,5 m betragen.

An den Traufseiten der Hauptgebäude sind so genannte Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung von maximal 68° zulässig, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite 40% der Länge des Hauptgebäudes unterschreitet.

Hinweise

Schädliche Bodenveränderungen Sollten sich bei der weiteren Planung, der Erschließung oder der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Diepholz mitzuteilen.

Gasversorgungsleitung In der „Alten Heerstraße“ befindet sich eine 90 PE Gasleitung. Es ist beabsichtigt, diese Leitungen durch die Parallelverlegung einer 180 PE Leitung zu verstärken. Diese Leitungen dürfen in ihrem Bestand nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden. Baumaßnahmen sind möglichst frühzeitig mit der Kommunalen Gasunion als zuständigem Leitungsträger abzustimmen.

Bergrechtliche Erlaubnisfelder Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Achim der Wintershall AG, Erdölwerke, und hier im Teilgebiet Barrier der von Rautenkranz Exploration und Produktion GmbH & Co. KG, Celle liegt. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Bergbauliche Aktivitäten sind im Plangebiet bisher nicht erfolgt.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß § 12 Abs. 3 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 14. Januar 1981 (BGBl. I S. 61), zuletzt geändert durch das Bundesgrenzregelungsgesetz, Artikel 2, § 12, vom 19. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2978), innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen, und zwar außerhalb von Anflugssektoren zwischen den Vier- und dem Sechskilometerkreis um den Flughafenbezugsunkt.

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Erteilung einer Baugenehmigung ist dann erforderlich, wenn Bauwerke die vorlägenpflichtige Höhe von 68,80 m über NN überschreiten sollen. Die zuvor genannte Höhe gilt nach § 15 Abs. 1 LuftVG sinngemäß für Bäume, Freileitungen, Masten sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrthindernisse bedarf nach § 15 Abs. 2 LuftVG der Genehmigung. Falls die Genehmigung von einer anderen als der Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, bedarf diese der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Ist eine andere Genehmigung nicht vorgesehen, so ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde einzuholen.

Textliche Festsetzungen:

- Nr. 1
- Art der baulichen Nutzung
- In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- Nr. 2
- Maß der baulichen Nutzung
- Gemäß §§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO wird die
- maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen auf 4,5 m begrenzt. Als Traufhöhe gilt die Schnittkante der Außenwandflächen des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut.
- maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen auf 8,5 m begrenzt. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen.
- Als unterer Bezugspunkt für die genannten Maße gilt die Oberkante der endgültig hergestellten, zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks bestimmten, öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweils mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze.
- Nr. 3
- Höhenlage
- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB darf die Höhe des Rohgeschosfußbodens in Hauptgebäuden im Erdgeschoß an keiner Stelle die Höhe von 0,20 m unterschreiten und von 0,50 m überschreiten. Als unterer Bezugspunkt für die genannten Maße gilt die Oberkante der endgültig hergestellten, zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks bestimmten, öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweils mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze.
- Nr. 4
- Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für das für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. In Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.
- Nr. 5
- Nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Für das WA Gebiet wird gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und offene Garagen im Sinne der Garagenverordnung unzulässig sind. Auf den schraffierten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Einfriedungen, ausgenommen Mauern, zulässig. Auf den mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Einfriedungen zulässig.
- Nr. 6
- Immissionsschutz
- Zur Verbesserung der Luftqualität wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB bestimmt, dass in Verbrennungsanlagen die neu errichtet oder wesentlich erweitert werden, die Verwendung von flüssigen oder festen Brennstoffen (z.B. Kohle, Öl und Abfälle aller Art) nicht zulässig ist. Ausgenommen ist unbehandeltes Holz beim Einsatz in ergänzenden Heizungsanlagen (z.B. Kamin- und Kachelöfen). Der Bestandsschutz von Anlagen wird durch diese Festsetzung nicht berührt. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn betriebs- oder produktionsbedingte Gegebenheiten dieses erfordern (z.B. wenn die thermische Anlage nach dem Stand der Technik auf die genannten Brennstoffe angewiesen ist.)
- Nr. 7
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Wohn- und Aufenthaltsräume (erster Wert) sowie für Büroräume und ähnliches (zweiter Wert) in allen Geschossen, gemäß DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile von R w,res = 35 / 30 dB sicherzustellen. Für die von der B 6 abgewandten Gebäudeseiten kann das resultierende Schalldämmmaß um 5 dB (A) ohne besonderen Nachweis gemindert werden.
- Nr. 8
- Zufahrten
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird zur Regelung des Anschlusses der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, dass für jedes sich ergebende Grundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von nicht mehr als 4,00 m zulässig ist.
- Nr. 9
- Ausgleichsmaßnahmen
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird die Herstellung einer naturnah zu gestaltenden Aufwertung des Brinkumer Dorfgartens festgesetzt. Diese Maßnahme ist innerhalb der festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ herzustellen. Das Speichervolumen der Grabenaufwertung muss mindestens 41 m³ betragen. Dieser Bereich ist der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Die verbleibenden Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Geeignet sind:
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Salix triandra | Mandelweide |
| Salix aurita | Ohrweide |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Corylus avellana | Hassel |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
- Gegenüber den privaten Bauflächen müssen die Gehölze mindestens einen Abstand von 1 m einhalten.
- Innerhalb der festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist die Errichtung eines Fuß- und Radweges zulässig.
- Nr. 10
- Zuordnungsfestsetzung
- Die gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB festgesetzten „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ werden, in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 9, vollständig den Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sammelausgleichsmaßnahme bzw. -fläche zugeordnet. Die getroffene Zuordnung bezieht sich nicht auf einzelne Grundstücksflächen, sondern erfolgt gesamtgebietlich
- Nr. 11
- Geh-, Fahr- und Leistungsrechte
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Stuhr zu belasten.
- Nr. 12
- Geländeauffüllung
- Gemäß § 9 (2) BauGB sind die Planstraße und die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um einheitlich mindestens 0,30 m über Gelände-niveau aufzufüllen.
- Nr. 13
- Oberflächenentwässerung
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ist das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken auf diesen zu versickern ist. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird. Zur Entwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein Regenwasserrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von mindestens 41 m³ herzustellen.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) (Siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung (§6 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GFZ 0,3 Geschosflächenzahl als Höchstmaß

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

| Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)

O offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Nutzungseinschränkungen (Siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

RRB öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (Siehe textliche Festsetzung Nr. 9)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinien

Öffentliche Verkehrsflächen

F + R Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (hier Fuß- und Radweg)

mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (Siehe textliche Festsetzung Nr. 11)

Sonstige Planzeichen

Grenze der räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (§9 Abs.7 BauGB)

Gasleitung (swb Norvia)

Gemeinde Stuhr Fachdienst Planen & Bauen

Varrel Moordeich Stuhr Brinkum Seckenhausen Fahrenhorst Heiligenrode Gr. Mackenstedt

Bebauungsplan 23/155 "Auf dem Steinkamp"

BauNVO '90 i. d. F. vom Mai '93

Übersichtsplan M.: 1:5000 Stand: Juni 2004