

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Stuhr am 22.08.2018 diesen Bebauungsplan Nr. 23/161-2 „GE Brinkum Nord Teil West 1. Erweiterung“, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 21.09.2018

gez. Unterschrift
Niels Thomsen
Bürgermeister

L.S.

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: RFK
Gemarkung: Brinkum Flur: 2 Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
Die Vervielfältigung und Verwertung für nichteigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. 12. 2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003, S. 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.05.2017, ...). 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 11.09.2018
L.S.
gez. Unterschrift
LGLN Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung
Niedersachsen –Regionaldirektion Sulingen
- Katasteramt Syke -

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/161-2 „GE Brinkum Nord Teil West 1. Erweiterung“, 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Stuhr, den 21.09.2018

gez. Unterschrift
Niels Thomsen
Bürgermeister

L.S.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

gez. Unterschrift
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 14.02.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 04.04.2018 bis einschließlich 07.05.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 21.09.2018

gez. Unterschrift
Niels Thomsen
Bürgermeister

L.S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.08.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Stuhr, den 21.09.2018

gez. Unterschrift
Niels Thomsen
Bürgermeister

L.S.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..01.10.2018..... im Amtsblatt Nr. 20/2018 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ...01.10.2018.... rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den ..11.01.2019.....

gez. Unterschrift
Niels Thomsen
Bürgermeister

L.S.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und beachtliche Mängel im Abwägungsvorgang beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den

.....

Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

2. Maß der baulichen Nutzung

2,4 Geschossflächenzahl
10,0 Baumassenzahl
0,8 Grundflächenzahl
GHmax 20,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

15. Sonstige Planzeichen

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsunternehmen
20 kV Leitung - unterirdisch
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23/161

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- In dem Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1(4) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- In dem Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1(5) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO unzulässig:
 - Von den Gewerbebetrieben aller Art: Einzelhandelsbetriebe (auch Werksverkauf)
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- In dem Gewerbegebiet GE sind gemäß 1(6) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO unzulässig:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - Vergnügungsstätten
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale (Ausnahme: Asylunterkünfte) und gesundheitliche Zwecke.

- In dem Gewerbegebiet GE sind gemäß 1(9) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO Biogasanlagen unzulässig.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der Baugebiete darf gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauGB die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen die festgesetzte maximale Höhe von 20,0 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Bergiusstraße, Oberkante Straßenmitte, Mitte der Gebäudefront) nicht überschreiten. Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude dürfen von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten (z.B. Entlüftungs- und Entsorgungsanlagen) ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 28,2 m über NN überschritten werden. Die Bestimmungen des Radarschutzbereiches sowie des Bauschutzbereiches des Flughafens Bremens sind zu beachten (s. auch nachrichtliche Übernahmen).

§ 3 Immissionsschutz

- Zur Verbesserung der Luftqualität wird gemäß § 9 (1) Nr. 23 a BauGB festgesetzt, dass in Verbrennungsanlagen 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). Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn betrieb- oder produktionsbedingte Gegebenheiten dieses erfordern (z.B. wenn die thermische Anlage nach dem Stand der Technik auf die genannten Brennstoffe angewiesen ist).
- Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wurde für die Teilflächen des B-Planes Nr. 23/161-2 "GE Brinkum Nord Teil West 1. Erweiterung" eine Geräuschkontingenterierung nach DIN 45691, Ausgabe 2006-12, durchgeführt. Die Berechnungen ergaben, dass innerhalb der bezeichneten Teilflächen nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegeben Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent LEK [dB]	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
GE neu TF 02	62	48

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

§ 4 Grünplanerische Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind die öffentlichen Grünflächen als extensiv zu unterhaltende Grünfläche zu entwickeln und zu erhalten. Zudem sind in den öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 16 b BauGB Wasserflächen für die Regenrückhaltung anzulegen. Die Anlage eines Radweges vom Marschdamm zum Betriebsgrundstück zwischen den Regenrückhaltebecken ist zulässig.

§ 5 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in die gem. § 9 (1) Nr. 16 b BauGB festgesetzte Fläche für die Regelung des Wasserabflusses zu leiten (s. auch Hinweis Nr. 2, „Vorbehandlung von Niederschlagswasser“).

§ 6 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

§ 7 Kompensationsmaßnahmen

Die gemäß § 1a (3) BauGB auf 2.800 qm des Flurstückes Nr. 124/2, Flur 2, Gemarkung Heiligenrode, sowie auf 7.024 qm des Flurstückes 24/4, und auf 4.080 qm des Flurstückes 24/5, Flur 2, Gemarkung Seckenhausen durchzuführenden Ersatzmaßnahmen (s. Umweltbericht Kapitel 6.3) werden gemäß § 9 (1a) BauGB den Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig zugeordnet (Sammelsatzmaßnahme).

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Ausschluss von begrüntem Dächern

Gemäß § 84 NBauO dürfen im gesamten Plangebiet aus Gründen der Flugsicherheit keine begrüntem Dächer errichtet werden (Siehe Hinweis Nr. 5b).

Nachrichtliche Übernahmen

- Bauschutzbereich um den Verkehrsflughafen Bremen:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß § 12 Abs. 3 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 9 (20) des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2631) innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen und zwar außerhalb der Anflugsektoren der Hauptstart- und Landesbahn 09-27, zwischen dem 1,5 und 4km - Kreis um den Flughafenbezugspunkt (FBP) des Verkehrsflughafens Bremen.
- Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Erteilung der Baugenehmigung ist dann erforderlich, wenn Bauwerke die vorgeschriebte Höhe von 28,20 m über NN überschreiten sollen. Die zuvor genannte Höhe gilt, nach § 15 (1) LuftVG sinngemäß für Bäume, Freileitungen, Masten sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrt Hindernisse bedarf nach § 15 (2) LuftVG der Genehmigung. Falls die Genehmigung von einer anderen als der Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, bedarf dieses der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Ist eine andere Genehmigung nicht vorgesehen, so ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde einzuholen.
- Radarschutzbereich des Verkehrsflughafens Bremen:** Das Plangebiet liegt im 550 m - Schutzbereich der Radaranlage (SSR Ortungssystem) des Verkehrsflughafens Bremen. Gemäß § 18 a und b LuftVG ist daher die Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS) im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen. Sollten Dämpfungsmaßnahmen aufgrund der Größe der Fassadenfläche des vorgesehenen Baumaterials bzw. des Einfallwinkels der Radarstrahlen auf die Fassadenfläche erforderlich werden, sind diese in der Vorplanung mit radartechnischen Gutachtern abzustimmen. Die Beauftragung eines Gutachters und der eventuelle Aufwand der Fassadenveränderung erfolgen dann im Auftrag und zu Lasten des Gebäudeeigentümers.

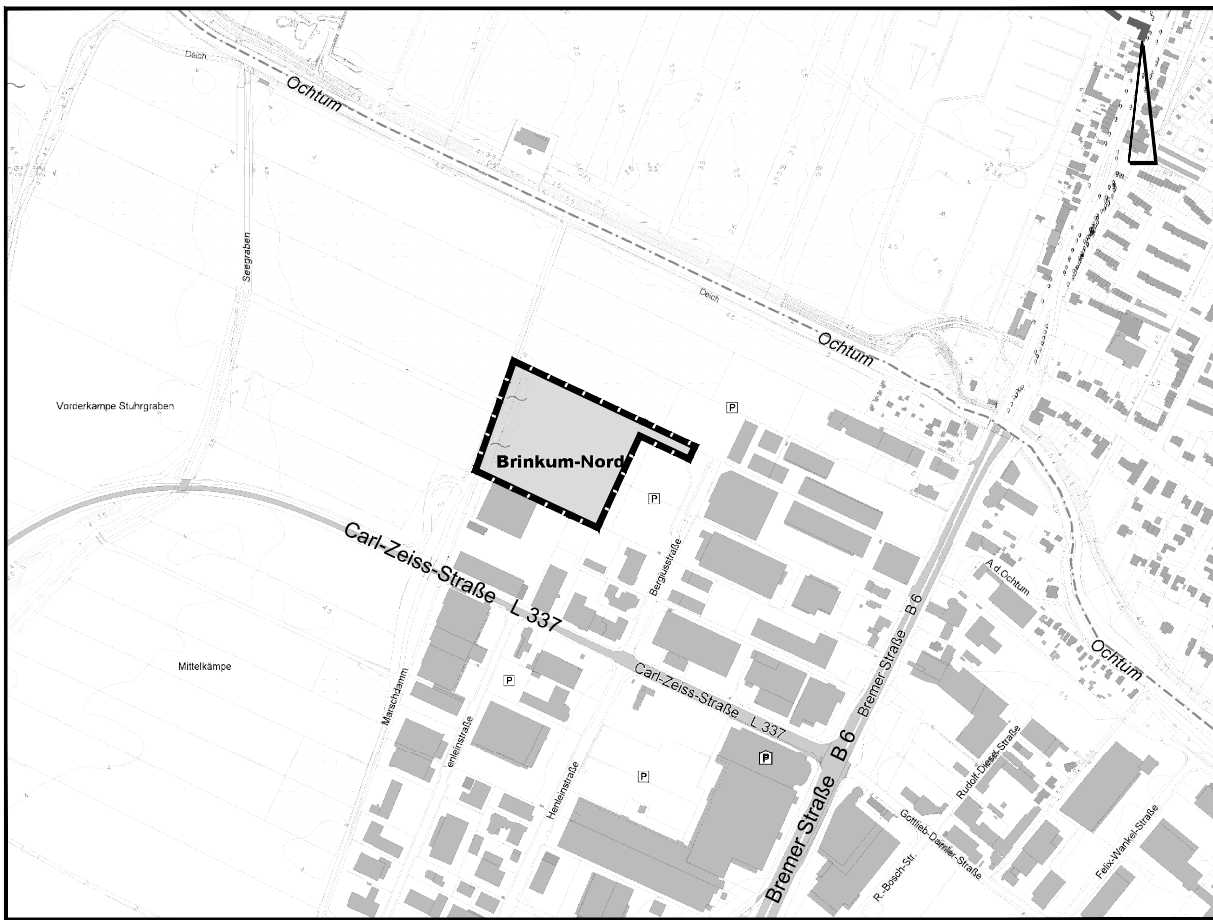
Hinweise

- Kampfmittel:** Die Bezirksregierung Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst) hat die Auswertung der alliierten Luftbildaufnahmen vom 20. September 1999 übersandt; sie zeigen keine Bombardierung des innerhalb Plangebietes. Es sind jedoch Flakstellungen (Flugabwehrkanonen) in der Umgebung zu erkennen. Aus Sicherheitsgründen wurde deshalb eine Oberflächensondierung empfohlen. Die Gemeinde Stuhr hat entsprechende Gefahrenerforschungsmaßnahmen veranlasst. Die Firma BITEK Bergungsdienst GmbH hat die Fläche im Juli 2017 sondiert und 26 Verdachtspunkte ausgewertet. Nach Bergung und Beseitigung dieser Verdachtspunkte aus oberflächennahen Schichten ist nicht auszuschließen, dass sich in tieferen Lagen noch Sprengbomben größeren Kalibers befinden, da eine Anzeige während der Sondierung aus der Tiefe nicht gegeben ist. Eine Kampfmittelfreiheit kann daher nur für eine Bodenschicht bis unter 3,00 m unter Geländeoberkante (GOK) gewährleistet werden; 1.654,49 qm der gesamten Fläche konnten nicht freigegeben werden. Sollten Pfahlgründungen gerammt oder ein Gebäude unterkellert werden, so wird eine Tiefensondierung empfohlen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass trotz sachgerechter Untersuchung und Bäumung nach dem aktuellen Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben nicht auszuschließen ist, dass sich auf den untersuchten Grundstücken weiterhin Kampfmittel befinden. Bei jeglichem Verdacht des Auftretens von Kampfmitteln oder bei Auftreten von Hindernissen ist zu vermuten, dass es sich um Kampfmittel handelt. Die Arbeiten sind dann sofort einzustellen und die zuständigen Behörden (z. B. Polizei) zu benachrichtigen. Die notwendigen Sicherungsmaßnahmen sind unverzüglich durchzuführen. Die Gemeinde Stuhr als Gefahrenabwehrbehörde wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens diejenigen über den Kampfmittelverdacht informieren, die einen Baustart im Geltungsbereich stellen, und eine baubegleitende Aushubüberwachung ggf. mit einer Sollenssondierung durchführen lassen. Sollten dort Kampfmittel gefunden werden, so werden sie im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geräumt. Werden keine Kampfmittel gefunden, so trägt die Gemeinde die Kosten der Sondierung.
- Vorbehandlung von Niederschlagswasser:** Die Frage der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (NSW) wird über die hierfür aktuell gültige technische Norm hergeleitet. Momentan ist die in Überarbeitung befindliche Norm DWA-M 153 gültig. Für das NSW der Fahr- und Stellflächen ist eine Vorbehandlung vor Einleitung in den vorgesehenen Regenwasserkanal bzw. in die Rückhaltebecken erforderlich. Der Nachweis einer Vorbehandlungsbedürftigkeit des Dachflächenwassers, gemäß allgemein gültiger Norm, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesondert zu führen. Die vorgenannten Nachweise sind den Bauanträgen beizufügen.
- Altlasten:** Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.
- Archäologische Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Artschutz (Bauzeitenregelung, Vergrämung)**
Avifauna
a. Die Baufeldräumung bzw. das Abschieben des Oberbodens erfolgt im Winterhalbjahr vor Beginn der Brutphase (1. März bis 15. Juli). Falls das Abschieben des Oberbodens alternativ während der Brutphase erfolgen soll, sind die Flächen vor Baubeginn von einer fachlich geeigneten Person zu überprüfen. Eine Beeinträchtigung aktuell genutzter Nester kann ausgeschlossen werden, indem die Baufeldräumung erst nach einer intensiven Kontrolle der abzuräumenden Fläche erfolgt.
b. Im Falle einer Ansiedlung von Möwenbrutpaaren ist aus Gründen der Flugsicherheit für den konkreten Fall das Zulassen einer Vergrämung zu prüfen und diese dann durchzuführen. Zuständig ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Diepholz.
Amphibien
Ausbaumaßnahmen an den vorhandenen Regenrückhaltebecken sind außerhalb der Laich- und Wanderungszeiten der Amphibien durchzuführen, d. h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September. Zusätzlich sind die Becken vor Beginn der Ausbaumaßnahmen von einer fachkundigen Person auf Amphibienbesatz zu überprüfen. Der Eingriff in die Stillgewässer ist auf die östliche Böschung zu begrenzen.
- Hinweis zum Radarschutz**
Der Bewuchs am Brückenbauwerk über die Carl-Zeiss-Straße sollte erhalten bleiben. Bei Abgang sollten sie durch Pappeln ersetzt werden, da diese aufgrund ihrer Vertikalstruktur am besten reflexionsbrechend wirken und auch im Winter ohne Laub bei entsprechend dichter Pflanzung diese Wirkung entfalten.

Gemeinde Stuhr
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 23/161-2
"GE Brinkum Nord Teil West 1. Erweiterung"
2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan: M: 1 : 10.000
August 2018

M: 1 : 10.000

Ab schni tt

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

