

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 (Abs. 1) des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Stuhr am 16.02.2000 diesen Bebauungsplan Nr. 23/163 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen:

Stuhr, den 08.03.2000

gez. Unterschrift

L.S.

gez. Unterschrift

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:

Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs.4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBG S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBG S. 345) u. Art. 4 des Ges. v. 11.02.1998 NDS. GVBG S. 95. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich 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 Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den 22.02.2000

I.A. gez. Unterschrift

L.S.

Öffentl. bestellte Vermessungstechniker

Buschmann, Kamphausen und Partner

Am Markt 4

49406 Barnstorf

Planverfasser

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

Oldenburg, den 21.02.2000

gez. Unterschrift

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 14.04.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.07.1999 bis 11.08.1999 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 08.03.2000

L.S.

gez. Unterschrift

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 06.10.1999 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß §3 Abs.3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.11.1999 bis 30.11.1999 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 08.03.2000

L.S.

gez. Unterschrift

Gemeindedirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 16.02.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stuhr, den 08.03.2000

L.S.

gez. Unterschrift

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.03.2000 im Amtsblatt Nr. 7/2000 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 29.03.2000 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 05.04.2000

L.S.

gez. Unterschrift

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Stuhr, den

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den

Gemeindedirektor

Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

Geschoßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2WE

Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Hausgruppen zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Einschränkungen (siehe textliche Festsetzungen § 8)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R

Fuß- und Radweg

Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielfeld

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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

10. Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bereiche gemäß § 10 der textlichen Festsetzungen, in denen das anfallende Oberflächenwasser nicht versickert werden muß

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

§ 1

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

§ 2

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 3

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird gemäß § 19 (4) BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, daß die zulässige Grundflächenzahl bei der Erstellung von Anlagen im Sinne des § 19 (4), Satz 1 BauNVO höchstens um 25% überschritten werden darf.

§ 4

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 maximal 1 Wohnung bei Einzelhäusern je 300 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte) je 250 qm Grundstücksfläche zulässig.

§ 5

Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig.

§ 6

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den in der Planzeichnung gestrichelten nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 m Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Auf den gepunkteten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen von dieser Festsetzung ausgenommen.

§ 7

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB definierten Geh-, Fahr- und Leistungsrechte werden zugunsten der Anlieger und zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

§ 8

Zur Verbesserung der Luftqualität wird gemäß § 9 (1), Nr. 23 BauGB bestimmt, 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.

§ 9

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist in den Allgemeinen Wohngebieten vom Grundstückseigentümer pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbau (Hochstamm) zu pflanzen und zu unterhalten.

§ 10

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB muß zum Schutz des Wasserhaushaltes das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücksflächen für das Oberflächen- und Grundwasser schadlos versickert werden. Die Baugrundstücke, auf denen keine Versickerung erfolgen muß, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

§ 11

Gemäß § 9 (2) BauGB darf die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens - gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht weniger als 0,20 m und nicht mehr als 0,50 m über der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahnoberkante) liegen.

Gem. 12

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk) in den WA 1 und 2-Baugebieten auf maximal 4,5 und die Firsthöhe auf maximal 9,5 m und in den WA-3-Baugebieten auf 7,3 m (Traufhöhe) bzw. 12,3 m (Firsthöhe) festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude. Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks dienenden angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude).

Gem. 13

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich B) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Flächen A1 und A2 folgende Maßnahmen definiert:

A 1

- Anlage eines Gewässers,
- Umwandlung der Freiflächen als extensives Grünland oder Überlassung zur Sukzession,
- Anlage von punktuellen Gehölzanpflanzungen,

(Detailbeschreibungen der Maßnahmen sind in den Unterlagen zum wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu entnehmen).

A 2

- Anlage einer Baum-Strauchhecke in Ergänzung der bestehenden wertvollen Baumreihe in einem Mindestabstand von 10 m zu dieser aus Arten der potentiell natürlichen Vegetation (Stieleichen-Birkenwäldes)
- Zu verwendende Arten sind: Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuß (Corylus avellana), Schöne (Prunus spinosa), Heckenkirsche (Lonicera periclymenum)

Örtliche Bauvorschriften

§ 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, daß Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdächern zu errichten sind. Die Dachneigung muß mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:

- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
- Wintergärten,
- Garagen und überdachte Einstellplätze (§ 12 BauNVO),
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO),
- Anbauten und Erweiterungen an bereits bestehenden Gebäuden mit abweichender Dachform,
- Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt sind oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.

§ 2

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge, gemessen zwischen den zwei äußeren Traufpunkten der Gable, bzw. die Trauflänge der Gable, darf 60 % der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten; die Gesamtlänge darf an der breitesten Stelle 70 % der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

§ 3

In den WA-Baugebieten ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin eine Einfriedung der Grundstücke nur mit lebenden Hecken (z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Rotbuche (Fagus sylvatica), Elbe (taxus baccata), Feldahorn (acer campestre)) zulässig.

Gemeinde Stuhr

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 23 / 163

"August-Hinrichs-Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

16. Februar 2000

M 1 : 1.000

NWP

Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1

26121 Oldenburg

Postfach 3867

Postleitzahl 0441/ 97174-0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

26121 Oldenburg

Postfach 3867

Postleitzahl 0441/ 97174-3