

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Stuhr diesen Bebauungsplan Nr. 23/166 „Hinter der Varreler Kirche“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 17.05.2000

gez. Unterschrift
(Bürgermeister)

(Siegel)

gez. Unterschrift
(Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 08.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23/166 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09. und 21.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stuhr, den 17.05.2000

gez. Unterschrift
(Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Flur 2, Gemarkung Stuhr, Gemeinde Stuhr

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. 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 Oktober 1998, GB Nr. 98251-6). 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

gez. Peter Meyer
(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 08.09.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.09. und 21.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.09.1999 bis einschließlich 29.10.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 17.05.2000

gez. Unterschrift
(Gemeindedirektor)

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 01.03.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.03. und 08.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.03.2000 bis einschließlich 31.03.2000 öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 17.05.2000

gez. Unterschrift
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschuß
Der Rat der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 17.05.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung dazu.

Stuhr, den 17.05.2000

gez. Unterschrift
(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschuß ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.06.2000 im Amtsblatt Nr. 12 für den Regierungsbezirk Hannover ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 07.06.2000 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 07.06.2000

gez. Unterschrift
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei seinem Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den

gez. Unterschrift
(Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttretendes Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den

gez. Unterschrift
(Gemeindedirektor)

Zeichnerische Festsetzungen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

0,6 Geschosflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern, Traufhöhe

FX 10 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

B Baugrenze

Flächen ohne Garagen und Nebengebäude

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

K Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

Ö öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

P private Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

W Flächen für Wald

Grünflächen

G Grünflächen (öff. = öffentliche Grünfläche; priv. = private Grünfläche)

Zweckbestimmung:

K Kinderspielplatz

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

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung von:

B Bäumen

Sonstige Planzeichen

U Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Ga Garagen

A Fläche für die Abfallentsorgung (Aufstellfläche für Müllgefäße)

L Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GFL Zweckbestimmung: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen

GF Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Nutzer der anliegenden Garagen sowie der evangelischen Kirchengemeinde und ihrer Besucher zu belastende Flächen

GF₂ Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Nutzer der anliegenden Garagen zu belastende Flächen

LR Mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Betreibers der Ferngasleitung zu belastende Flächen

G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

S Sichtdreieck: im Bereich zwischen 0,8 und 2,5 Metern über der Fahrbahnoberfläche der Landesstraße von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten (festgesetzter Baumbestand ist ausgenommen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Nutzungsausschlüsse im Allgemeinen Wohngebiet

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 sowie § 4 BauNVO)

Nr. 2 Trauf- und Firsthöhen

Die maximale Traufhöhe beträgt vier Meter, die maximale Firsthöhe zehn Meter.

Unterer Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der das jeweilige Baugrundstück erschließenden öffentlichen oder privaten Straße, gemessen im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist der Dachfirst, ersatzweise der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine und ähnliche Bauteile bleiben unberücksichtigt.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut. Die maximale Traufhöhe gilt nicht für Erker, Dachgauben, Quergiebel und andere Bauteile, die aus der Dachhaut herausstehen, sie gilt außerdem nicht für Krüppelwälm, Wintergärten und Vorbauten. Bei Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte maximale Traufhöhe aufweisen, darf die festgesetzte maximale Traufhöhe dementsprechend überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Nr. 3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung ist das Einzelhaus bzw. die Doppelhaushälfte.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Nr. 4 Flächen für Garagen

In dem als Fläche für Garagen festgesetzten Teil des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier drei Meter.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

Nr. 5 Flächen ohne Garagen und Nebengebäude

Innerhalb der festgesetzten Flächen ohne Garagen und Nebengebäuden dürfen offene und geschlossene Garagen im Sinne des § 1 der Garagenverordnung (GaVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden (§ 2 Abs. 2 NBauO) nicht errichtet werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nr. 6 Grundstückszufahrten

Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszu- und Abfahrt mit einer maximalen Breite von vier Metern zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Nr. 7 Brennstoffverbot

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Nr. 8 Aufforstung

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind – mit Ausnahme des Schutzbereiches der querenden Erdgasleitung – unter Verwendung heimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher aufzuforsten. Die Aufforstung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind laufend zu ersetzen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Esche, Hainbuche, Eberesche, Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Hasel. Je Quadratmeter festgesetzter Maßnahmenfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist durch Einzäunung vor Wildverbüß zu schützen. Anlagen für die Oberflächenentwässerung sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nr. 9 Zuordnung

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die textlich für diese Flächen festgesetzte Aufforstung dienen dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Sie werden den Grundstücken nördlich der in der Planzeichnung eingetragenen „Zuordnungsgrenze“ wie folgt zugeordnet:

1. den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten zu 70%,
2. den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zu 18%,
3. den festgesetzten privaten Verkehrsflächen zu 8%,
4. der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) zu 4%.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a BauGB)

Nr. 10 Regenwasserversickerung

Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nr. 11 Passiver Schallschutz

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – so auszuführen, daß sie den Anforderungen des Lärmpegelbereiches II der DIN 4109 entsprechen. Davon abweichend ist bei Unterschreitung eines Abstandes von 31 Metern zur Fahrbahnmitte der Varreler Landstraße eine Ausführung der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109 erforderlich.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

Nr. 12 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Höhe des Rohgeschoßfußbodens in Hauptgebäuden im Erdgeschoß an keiner Stelle die Höhe von 0,20 Metern unterschreiten und die Höhe von 0,50 Metern überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der das jeweilige Baugrundstück erschließenden öffentlichen oder privaten Straße, gemessen im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO)

Hauptgebäude sind ausschließlich mit symmetrischen Satteldächern, Walmdächern oder Krüppelwalmdächern zulässig. Die Neigung dieser Dächer muß zwischen 30 und 50 Grad betragen. Bei Hauptgebäuden sind Dachgauben ausschließlich mit geneigten Dächern zulässig. Sie müssen zu Traufen, Firsten, Graten und Kehlen mindestens einen halben Meter, zu Ortgängen mindestens einen Meter Abstand einhalten. Insgesamt dürfen höchstens 50% der Dachflächen von Hauptgebäuden durch Gauben in Anspruch genommen werden. Diese Vorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile (§ 7b NBauO), Krüppelwälm, Dachgauben und Quergiebel; sie gelten ebenfalls nicht für Garagen (§ 12 BauNVO) und für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).

(Rechtsgrundlage: 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden. (Nds. Denkmalschutzges. v. 30. 5. 1989, Nds. GVBl. S. 517)

Die Untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls sich bei der weiteren Planung, der Erschließung oder der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen ergeben.

Gemeinde Stuhr

Bebauungsplan Nr. 23/166 „Hinter der Varreler Kirche“

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan: 1 : 5.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 17.05.2000