

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsi-
schen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Ge-
meinde Stuhr diesen Bebauungsplan Nr. 23/168 „Mittelweg III“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenste-
henden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 05.10.2001

gez. Unterschrift	L.S.	gez. Unterschrift
(Bürgermeister)	(Siegel)	(Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage	Liegenschaftskarte
Kartengrundlage:	Maßstab: 1: 1000
	Flur 2, Gemarkung Groß Mackenstedt, 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 GB Nr.). 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 14.05.2001

L.S.	gez. Unterschrift
	(Vermessungs- und Kataster- behörde Syke / Sulingen)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh	Oldenburg, den 04.05.2001
Lindenallee 23	
26122 Oldenburg	
Tel.: 0441/97201-0	gez. Peter Meyer
Fax: 0441/97201-99	(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 06.09.2000 dem Entwurf des Bebauungs-
plans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlos-
sen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.09.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat zusammen mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.09.2000 bis einschließlich 27.10.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 05.10.2001

L.S.	gez. Unterschrift
	(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 24.01.2001 beschlossen, den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung erneut gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 20.02.2001 bis einschließlich 06.03.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 05.10.2001

L.S.	gez. Unterschrift
	(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 18.04.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung dazu.

Stuhr, den 05.10.2001

gez. Unterschrift
(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.10.2001 im Amtsblatt Nr. 21/2001 für den Regierungsbezirk Hannover ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 10.10.2001 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 23.10.2001

L.S.	gez. Unterschrift
	(Gemeindedirektor)

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

Stuhr, den

(Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttretendes Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend ge-
macht worden.

Stuhr, den

(Gemeindedirektor)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
----	------------------------

Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
FH 9m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
ED	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegen- über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

	Abfall
--	--------

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

	Regenrückhaltebecken
--	----------------------

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Bereich ohne bauliche Anlagen in den nur Einfriedungen zulässig sind
	Bereich ohne Garagen
LPB II	Lärmpegelbereich

Nachrichtliche Übernahme

	Sichtdreieck, Darstellung auf Grundlage der EAE / RAS
--	---

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesund-
hetliche Zwecke zulässig.

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

Nr. 2 Trauf- und Firsthöhen

Die maximale Traufhöhe beträgt 4 m, die maximale Firsthöhe 9 m.

Unterer Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der endgültig hergestellten, zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks bestimmten, öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweils mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze. Maßgebend ist das Mittel aus den Verkehrshöhen an den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Verkehrsfächengradients.

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 Krüppelwalm, 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 BauNBVO)

Nr. 3 Erdgeschossfußbodenhöhen

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Höhe des Rohgeschossfußbodens in Hauptgebäuden im Erdgeschoss an keiner Stelle die Höhe von 0,20 m unterschreiten und die Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der endgültig hergestellten, zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks bestimmten, öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweils mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze. Maßgebend ist das Mittel aus den Verkehrshöhen an den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Verkehrsfächengradients.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB)

Nr. 4 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. das Doppelhaus in seiner Gesamtheit.

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

Nr. 5 Mindestgrundstücksgroße

Die Mindestgrundstücksgroße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 600 m² und für Doppelhaus-
höften 300 m².

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Nr. 6 Grundstückszufahrten

Pro Baugrundstück dürfen Zufahrten und Zugänge nur in einer Breite von insgesamt max. 6,00 m ange-
legt werden.

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

Nr. 7 Brennstoffverbot

Zur Verbesserung der Luftqualität wird bestimmt, dass in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet oder wesentlich erweitert werden, die Verwendung von flüssigen oder festen Brennstoffen (zum Beispiel Kohle, Öl und Abfälle aller Art) nicht zulässig ist. Von der Festsetzung ausgenommen ist unbehandeltes Holz, beim Einsatz in ergänzenden Heizungsanlagen (zum Beispiel Kamin- oder Kachelöfen). Der Bestandschutz von Anlagen wird durch diese Festsetzung nicht berührt. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn betriebs- oder produktionsbedingte Gegebenheiten dieses erfordern (z.B. wenn eine thermische Anlage nach dem Stand der Technik auf die genannten Brennstoffe angewiesen ist).

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

Nr. 8 Lärmschutz

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Die Außenbau-
teile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, dass sie – soweit sie in der gekennzeichneten Fläche in einem Abstand von 33 m zur Fahrbahnmitte der Harpstedter Straße (K 110) liegen – den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 mit einem Schalldämmmaß von 35 dB(A) entsprechen.

Auf den übrigen Flächen müssen die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II der DIN 4109 mit einem Schalldämmmaß von 30 dB(A) eingehalten werden. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzu-
sehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen.

Für die nach Westen gewandten Gebäuseiten darf das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 ohne besonderen Nachweis um bis zu 5 dB(A) gemindert werden.

Von diesen Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.

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

Nr. 9 Aktive Lärmschutzeinrichtungen

Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Lärmschutzeinrichtungen zu errichten. Die Höhe der wirksamen Schirmkante muss bei der Lärmschutzeinrichtung auf der Fläche westlich der Harpstedter Straße (K 110) mindestens 2,5 m über Straßenoberkante der K 110 betragen.

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

Nr. 10 Bereiche ohne bauliche Anlagen

Auf den als Bereich ohne bauliche Anlagen gekennzeichneten Flächen sind nur Einfriedungen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNBVO)

Nr. 11 Bereich ohne Garagen

Innerhalb des als „Bereich ohne Garagen“ gekennzeichneten Flächen dürfen offene und geschlossene Garagen im Sinne des § 1 der Garagenverordnung (GaVO) nicht errichtet werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNBVO)

Nr. 12 Regenwasserversickerung

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

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

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

Hauptgebäude sind ausschließlich mit symmetrischen Satteldächern, Walmdächern oder Krüppelwalm-
dächern zulässig. Die Neigung dieser Dächer muss zwischen 35 und 48 Grad betragen. Von diesen vorgegebenen Dachneigungen kann abgewichen werden, wenn dies der Nutzung der Solarenergie dient. Bei Hauptgebäuden sind Dachgauben ausschließlich mit geneigten Dächern zulässig. Dachgauben und Giebel müssen zu allen seitlichen Dachrändern einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. In-
gesamt dürfen höchstens 50 % der Dachflächen von Hauptgebäuden durch Gauben in Anspruch genom-
men werden. Diese Vorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile (§ 7b NBauO), Krüppel-
walm, Dachgauben und Quergiebel; sie gelten ebenfalls nicht für Garagen (§ 12 BauNBVO) und für Ne-
benanlagen (§ 14 BauNBVO).

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

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung von 1990 in der Fassung vom 1993 zugrunde.

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

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist un-
verzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Gemeinde Stuhr

Bebauungsplan Nr. 23/168

- Mittelweg III -

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99