

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Nr.1

Gemäß § 8 BauNVO sind in dem festgesetzten Gewerbegebiet

Gewerbebetriebe Aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Ausnahmeweise können Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, zugelassen werden.

Die sonstigen allgemein oder ausnahmeweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Nr. 2

Gemäß § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 15 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der endgültig hergestellten, zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes bestimmte, öffentliche Verkehrsfläche an der jeweils mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze. Maßgebend ist das Mittel aus den Verkehrshöhen an den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Verkehrsflächenangabe. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Antennen, Schornsteine, etc. bleiben unberücksichtigt.

Immissionsschutz

Nr. 3

Zur Verbesserung der Luftqualität wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB festgesetzt, 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). 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. 4

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes in allen Geschossen bauliche Vorkehrungen durchzuführen. Zum Schutz von Büro- und Aufenthaltsräumen in gewerblichen Anlagen vor Geräuscheinwirkungen ist ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109 für Kombinationen von Außenbauteilen von R_w + α ≥ 35 dB einzuhalten. Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohnungen und Wohngebäuden vor Geräuscheinwirkungen ist ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109 für Kombinationen von Außenbauteilen von R_w + α ≥ 40 dB einzuhalten.

Anschluß der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen

Nr. 5

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird zur Regelung des Anschlusses der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, daß die entlang der "Ernst-Abbe-Straße" verlaufenden "Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" zur Schaffung einer Zuwegung unterbrochen werden dürfen. Sofern hierfür die Beseitigung eines in der Planzeichnung mit einer Erhaltungsbindung festgesetzten Baumes unerlässlich ist, ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 ein entsprechender Ausgleich zu schaffen. Entlang der "Bremer Straße" dürfen maximal zwei Zuwegungen errichtet werden. Von dem festgesetzten Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Bremer Straße kann für die Errichtung einer maximal 10 m breiten Zu- und Abfahrt eine Ausnahme zugelassen werden, wenn diese Zufahrt in einer Entfernung von mindestens 80 m, gemessen vom südwestlichsten Punkt des Plangebietes errichtet wird und verkehrliche Belange nicht entgegenstehen.

Werbeanlagen

Nr. 6

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn BAB A 1 Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden dürfen. Hiervon ausgenommen ist lediglich unbeleuchtete Werbung an der Stätte der Leistungserbringung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigung der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.

Ausgleichsmaßnahmen

Nr. 7

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der natürlichen Sukzession zu überlassen. Auf den Flächen sind keine Entwicklungsmaßnahmen oder Bepflanzungen zur Förderung der Biotopentwicklung vorzunehmen. Ggf. aufkommende Gehölze im Bereich der unterirdisch verlaufenden Versorgungsleitungen und der Gewässerandstreifen sind zu entfernen. Im Bereich des Straßenseitengrabs der "Ernst-Abbe-Straße" sind wasserbauliche Maßnahmen zulässig, sofern eine offene Grabenführung erhalten bleibt.

Nr. 8

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die innerhalb der festgesetzten "Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen" stehenden Bäume zu erhalten und im Falle ihres natürlichen Abganges zu ersetzen. Sofern für den Anschluß der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 die Beseitigung eines in der Planzeichnung mit einer Erhaltungsbindung festgesetzten Baumes unerlässlich ist, ist dies zulässig, wenn hierfür, in möglichst unmittelbarer Nähe, eine Neuanpflanzung gleicher Art vorgenommen wird. Zu pflanzen ist ein Hochstamm als mehrfach verpflanzte Baumschulware, mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm. Es darf maximal ein mit einer Erhaltungsbindung festgesetzter Baum beseitigt werden.

Zuordnungsfestsetzung

Nr. 9

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten "Flächen mit Bindungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" werden, in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 7, vollständig, und die auf dem Flurstück Nr. 45/13, Flur 1, Gemarkung Brinkum gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB durchzuführenden "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" zu 20 %, den Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sammelausgleichsmaßnahme bzw. -fläche zugeordnet. Die getroffene Zuordnung bezieht sich nicht auf einzelne Grundstücksflächen, sondern erfolgt gesamtgebietlich.

Gewässerunterhaltung

Nr. 10

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird für die gekennzeichneten Grünflächen mit dem Nutzungszweck Gewässerandstreifen festgesetzt, daß Grundstücke nur so bewirtschaftet werden dürfen, daß die Unterhaltung der Gewässer mit ihren Anlagen nicht beeinträchtigt wird und Anpflanzungen innerhalb der gekennzeichneten Flächen nicht vorgenommen werden dürfen.

Nachrichtliche Übernahme

Bauschutzbereich um den Verkehrsflughafen Bremen

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 Bundesgrenzengesetz, Artikel 2, § 12, vom 19. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2978), innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen, und zwar außerhalb von Anflugsektoren zwischen dem 1,5 und 4 km - Kreis um den Flughafenbezugspunkt.

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Erteilung einer Baugenehmigung ist dann erforderlich, wenn Bauwerke die vorlagenpflichtige Höhe von 28,20 m über NN überschreiten sollen. Die zuvor genannte Höhe gilt nach § 15 Abs. 1 LuftVG einmündig für Bäume, Freileitungen, Masten sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrtbedienende 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.

Hinweise

Schädliche Bodenverunreinigungen

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

Erdgasleitungen der BEB

Durch das Plangebiet verlaufen die Erdgasleitungen

Nr. 14 Emsmündung - Achim,
Nr. 51 Ganderkesee - Achim und
Nr. 141 Wardenburg - Achim.

Innerhalb eines Schutzstreifens von 20 m beiderseits der Leitungsachsen dieser Leitungen sind Bauanträge und sonstige Baumaßnahmen zur Prüfung und Genehmigung bei der BEB Erdgas- und Erdöl GmbH, Leitungsüberwachungsbetrieb Vechta, einzureichen.

Flugsicherungskabel der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS)

Im Bereich der Ernst - Abbe - Straße verläuft ein Flugsicherungskabel der DFS das der Versorgung einer DFS Sendestelle dient. Dieses Kabel muß in seinem gesamten Verlauf zugänglich bleiben, damit im Bedarfsfall Arbeiten, auch mittels Baumaschinen, durchgeführt werden können. Planungen im Bereich dieser Anlage sind frühzeitig mit der Deutschen Flugsicherung GmbH abzustimmen.

Abwasserdruckleitungen des Abwsserverbandes Stuhr / Weyhe

Im Seitenraum der Ernst-Abbe-Straße liegen zwei Abwasserdruckleitungen des Abwsserverbandes Stuhr/Weyhe DN 400 PVC und DN 300 AZ. Die letztgenannte Leitung soll im Laufe des Jahres 2001 durch eine HDPE - Leitung DN 350 ersetzt werden. Für den störungsfreien Betrieb der Leitungen ist sicherzustellen, daß diese zugänglich bleiben, nicht überbaut werden und die Trasse nicht mit Bäumen oder anderen tiefwurzelnden Pflanzen bepflanzt wird.

Fernwasserleitung der Harzwasserwerke

Durch das Plangebiet verläuft die Fernwasserleitung Söse-Nord II der Harzwasserwerke mit einem Durchmesser von 600 mm. Innerhalb ihres Schutzstreifens dürfen kein Gebäude errichtet, keine Bäume gepflanzt oder sonstige Einrichtungen errichtet werden, die den Bestand der Anlage gefährden oder ihren Betrieb oder ihre Unterhaltung beeinträchtigen können.

Neben der Leitung befindet sich in Fließrichtung gesehen auf der rechten Seite ein betriebseigenes Fernmeldekabel. Die Leitung liegt in einem 4 m breiten Schutzstreifen, der durch Eintragung in das Grundbuch dinglich gesichert ist. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Gebäude errichtet, Bäume gepflanzt oder sonstige Einrichtungen getroffen werden, die den Bestand der Anlage gefährden oder den Betrieb und die Unterhaltung beeinträchtigen können. Bei Kreuzung dieser Anlage ist ein leichter Abstand von 0,5 m, bei Parallelverlegung ein Achsenabstand von 3 m einzuhalten.

Elektrizitätsleitung der avacon AG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine 20 KV - Leitung der avacon AG vorhanden. Sie verläuft parallel zum östlichen Rand der vorhandenen Fahrbahn der "Ernst-Abbe-Straße" und kreuzt das Plangebiet im Bereich der Erdgasleitungen der BEB. Bei sämtlichen Baumaßnahmen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß diese Leitung weder in ihrem Bestand noch in ihrer Funktion beeinträchtigt wird.

Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen

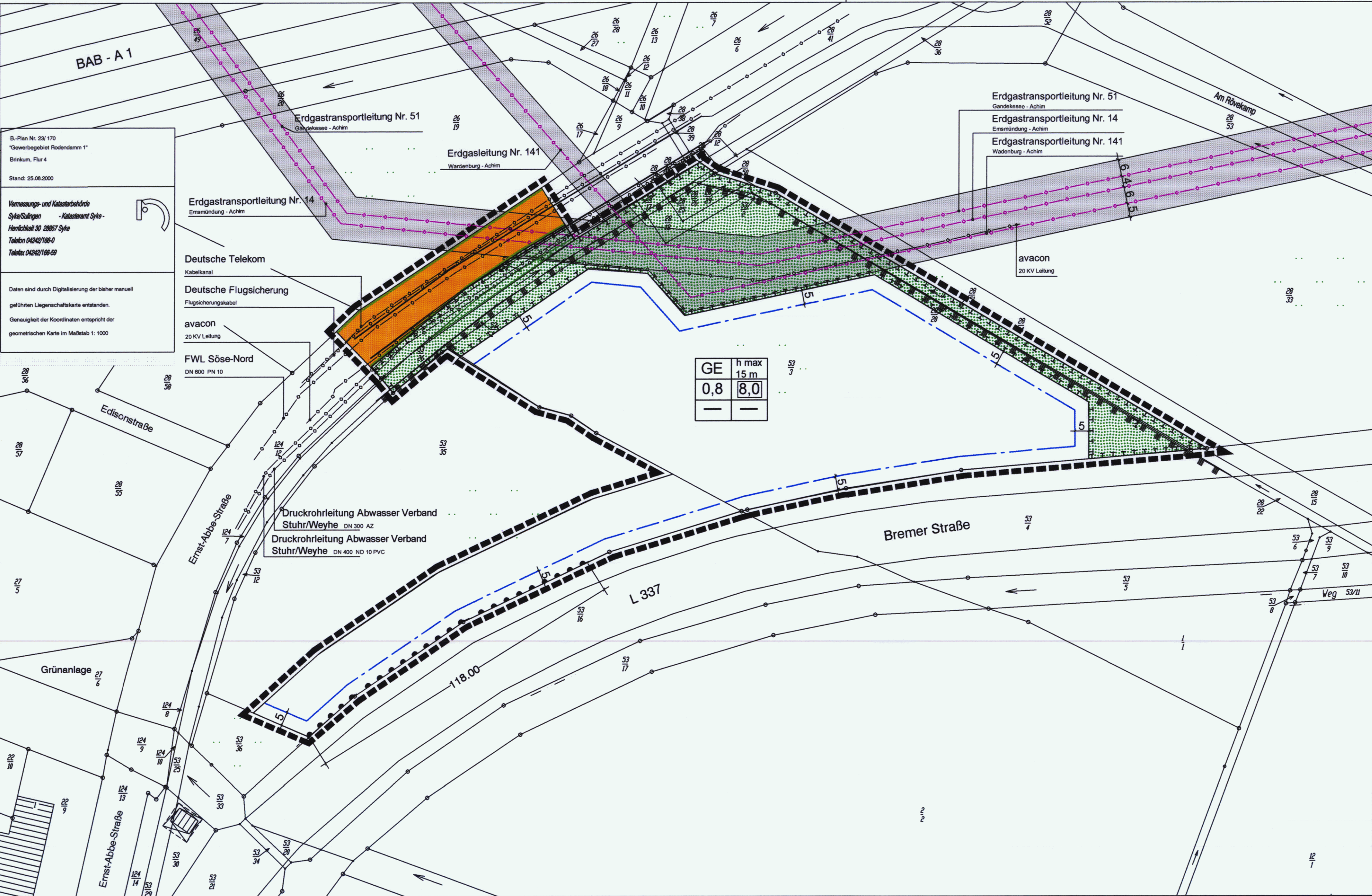
Die tatsächliche Lage der im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen kann von den in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Leitungsverläufen abweichen. Es ist daher erforderlich, die Leitungstrassen vor Beginn jeglicher Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen vor Ort, im Zusammenwirken mit den jeweiligen Leitungsträgern, abzustecken. Hierüber sind die Leitungsträger möglichst frühzeitig zu unterrichten.

Kampfmittelbeseitigung

Die Auswertung alliierter Luftbilder durch die Bezirksregierung Hannover, Dezernat 505, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat eine Bombardierung des Plangebietes ergeben. Aus Sicherheitsgründen wird daher eine Oberflächensondierung empfohlen. Für eine solche Gefahrenforschungsmäßnahme ist die Gefahrenabwehrbehörde zuständig. Nach pflichtgemäßem Ermessen wird die Gemeinde Stuhr eine Sondierung der betroffenen Flächen veranlassen. Sollten dabei Kampfmittel gefunden werden, hat der Grundstückseigentümer grundsätzlich die entstandenen Kosten für die Sondierung und die Beseitigung der Kampfmittel zu tragen.

0 10 20 30 40 50

Maßstab: 1 : 1000



Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl
BMZ 8,0 Baumassenzahl
h max 15 m Maximale Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzung Nr. 2)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

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

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

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Unterirdische Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen mit technischem Schutzstreifen

Gewässerrandstreifen (3 m)

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. 23/170, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Stuhr, den

Bürgermeister Gemeindevizektor

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 04. 04. 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/170 "GE Rodendamm" 1. Erweiterung beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10. 04. 2001 ortsüblich bekanntgemacht. Stuhr, den 19. 09. 2001

Gemeindevizektor

Planunterlage Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:RFK..... Gemarkung Stuhr, Flur..... Maßstab: 1 : 1000 Die Verwirklichung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 15 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) und Artikel 4 des Gesetzes vom 11. 02. 1986, Nds. GVBl. 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 25. 08. 2000). Sie ist abweichend 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

Unterschrift

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stuhr, Blockener Straße 6, 28816 Stuhr Stuhr, den 19. 09. 2001

Planverfasser

Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 04. 04. 2001 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 10. 04. 2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23. 04. 2001 bis 28. 05. 2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Stuhr, den 19. 09. 2001

Gemeindevizektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28. 08. 2001 als Sitzung (§10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Stuhr, den 19. 09. 2001

Gemeindevizektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am..... im Amtsblatt Nr. des Regierungsbezirks Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am..... rechtsverbindlich geworden. Stuhr, den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Nicht abzuheben (einstellen)

Gemeinde

Stuhr

Fachdienst Planen & Bauen

Varrel Moordeich Stuhr Brinkum Seckenhausen Fahrenhorst Heiligenrode Gr. Mackenstedt

Bebauungsplan Nr. 23/170 "GE Rodendamm 1. Erweiterung"

BauNVO '90 i. d. F. vom Mai '93 Stand: März 2001

