

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. 23/171, bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen sowie die OBvN gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO dazu.

gez. Unterschrift
Cord Bockhop
Bürgermeister

L. S.

Planunterlage Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:RFK:
Gemarkung Brinkum, Flur: 6 Maßstab: 1 : 1000
Diese amtliche Liegenschaftskarte und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Verwertung für nichtzweckmäßige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002/Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 1/2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16. 05. 2000). 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 15. 03. 2004

gez. Unterschrift
Unterschrift
Verm. Oberamtsrat

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 24. 09. 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/180 "Alte Heerstraße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20. 10. 2003 öffentlich bekanntgemacht.
Stuhr, den 11. 03. 2004

gez. Unterschrift
Cord Bockhop
Bürgermeister

L. S.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stuhr, Blockener Straße 6, 28816 Stuhr
Stuhr, den 11. 03. 2004

gez. Unterschrift
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 24. 09. 2003 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 20. 10. 2003 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03. 11. 2003 bis 05. 12. 2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Stuhr, den 11. 03. 2004

gez. Unterschrift
Cord Bockhop
Bürgermeister

L. S.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03. 03. 2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) und die Begründung beschlossen sowie die OBvN gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO dazu.
Stuhr, den 11. 03. 2004

gez. Unterschrift
Cord Bockhop
Bürgermeister

L. S.

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24. 03. 2004 im Amtsblatt Nr. 6 des Regierungsbezirks Hannover bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 24. 03. 2004 rechtsverbindlich geworden.
Stuhr, den 25. 03. 2004

gez. Unterschrift
Cord Bockhop
Bürgermeister

L. S.

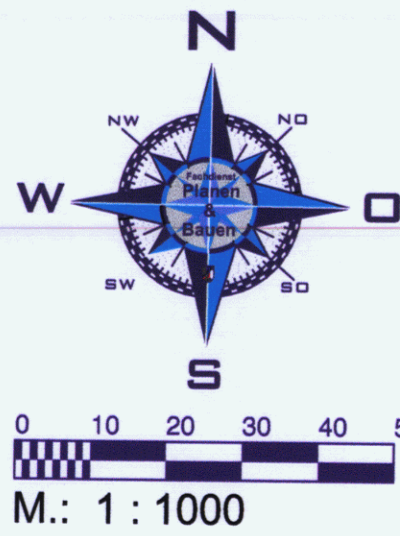
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Stuhr, den 30. 03. 2005

I. A. gez. Unterschrift

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

Bürgermeister

Nicht zutreffendes streichen!



M.: 1 : 1000

B-Plan Nr. 23/171
"Weiße Riede"
Seckenhausen, Flur 5
Stand: 16.05.2000

Vermessungs- und Katasterbehörde
Syke/Sulingen - Katasteramt Syke -
Schloßweide 37, 28857 Syke
Telefon 04242/166-159
Telefax 04242/166-166

Daten sind durch Digitalisierung der bisher manuell
geführten Liegenschaftskarte entstanden.
Genauigkeit der Koordinaten entspricht der
geometrischen Karte im Maßstab 1 : 1000

Hinweise

1. Erdgasgewinnungsfeld Achim-Barrien II der Wintershall AG
Der Planbereich liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Achim der Wintershall AG und hier - innerhalb des Teilgebietes Barrien - in dem unter Betriebsführung der Wintershall AG, Erdölwerke, stehenden Erdgas-Bewilligungsfeld Achim - Barrien II der von Rautenkranz Exploration und Produktion GmbH & Co. KG, Celle. Hier besteht eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Im Plangebiet sind keine bergbaulichen Anlagen vorhanden; die Planung der Gemeinde wird daher durch die genannte Berechtigung nicht beeinträchtigt.

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

3. Vorkehrungen gegen Staunässe
Zum Schutz gegen eindringendes Grundwasser bei vorübergehend auftretendem Anstau durch gezielte, lokale Versickerung sind Kellerräume wasserdicht herzustellen (s. Kapitel 9 der Begründung „Oberflächenentwässerung“).

4. Kampfmittelfreiheit
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Hannover hat bei der Auswertung der alliierten Luftbilder keine Bombardierung im Planbereich festgestellt; sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, der Fachdienst öffentliche Ordnung oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

5. Überfahrten über die „Kleine Rönnecken“
Der Mittelweserverband ist bei der Planung weiterer Überfahrten über die „Kleine Rönnecken“ zu beteiligen.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO die **ausnahmsweise zulässigen Nutzungen** unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die WA 2 - Gebiete wird gemäß § 16 (3) Nr. 2 in Verbindung mit § 18 BauNVO die **maximal zulässige Gebäudehöhe** (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen auf 8,50 m begrenzt und die **maximal zulässige Traufhöhe** (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk) auf 4,50 m. Ausgenommen sind Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Walm- und Krüppelwalmdächern.

In den Allgemeinen Wohngebieten darf gemäß § 9 (2) BauGB die **Höhe des Rohgeschossfußbodens** in den Hauptgebäuden im Erdgeschoss an keiner Stelle die Höhe von 0,20 m unterschreiten und an keiner Stelle die Höhe von 0,50 m überschreiten.

Als **unterer Bezugspunkt** für die genannten Maße gilt in den WA 1 - Gebieten die Oberkante der endgültig hergestellten, zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks bestimmten, öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweils mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze bzw. in den WA 2 - Gebieten mit der betreffenden Grenze des Grundstücks, über das die Erschließung erfolgt.

3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für die allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass je Wohngebäude **nicht mehr als zwei Wohnungen** zulässig sind.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen

4.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auf den **einfach schraffierten** nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen **Garagen und offene Garagen** gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig.

4.2.1 Auf den **doppelt schraffierten**, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der **Grenzen** des Geltungsbereiches sind nur Einfriedungen zulässig; zusätzlich dürfen auf Höhe des Bauteppichs im WA 2 - Gebiet auf diesen Flächen Zufahrten errichtet werden.

4.2.2 Auf den doppelt schraffierten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich festgesetzter **Einzelbäume** sind zu deren Schutz jegliche Versiegelungen und bauliche Anlagen unzulässig mit Ausnahme von Einfriedungen, jedoch keine Mauern.

4.3 Innerhalb der **privaten Grünfläche** dürfen nur genehmigungsfreie Nebenanlagen im Sinne der NBauO bis zu 25 cbm Bruttorauminhalt und Einfriedungen errichtet werden.

5. Regenwasserbeseitigung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass das **Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken** zu versickern ist. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird.

6. Verwendungsverbot bestimmter Brennstoffe

Zur **Verbesserung der Luftqualität** wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB bestimmt, dass in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet oder wesentlich erweitert werden, die Verwendung von flüssigen oder festen Brennstoffen (z. B. Kohle, Öl, Abfälle aller Art) nicht zulässig ist. Ausgenommen ist unbehandeltes Holz beim Einsatz in ergänzenden Heizungsanlagen (z. B. Kamin- und Kachelöfen). Der Bestandsschutz von Anlagen wird durch diese Festsetzung nicht berührt.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen

Gemäß § 56 NBauO sind Hauptgebäude nur mit **symmetrisch geneigten Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern** zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:

- untergeordnete Gebäudeteile i. S. des § 7b NBauO
- Wintergärten
- Anbauten und Erweiterungen bei 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.

An den Traufseiten der Hauptgebäude sind so genannte Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung von maximal 68° zulässig, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite unter 50% der Länge des Hauptgebäudes beträgt.

2. Dachaufbauten / Gauben

Dachaufbauten / Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 60% der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.

Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

WA¹ Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) (Siehe textl. Festsetzung Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ **0,3** Grundflächenzahl
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

O offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nicht überbaubare Grundstücksfl. (Siehe textl. Festsetzungen Nr. 4.1,4.2)
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Grünflächen

PG private Grünfläche (Siehe textl. Festsetzung Nr. 4.3)

Erhaltung: Bäume

Wasserflächen

Wasserfläche

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen m. Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze der räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Gemeinde
Stuhr

Fachdienst Planen & Bauen

Varrel Moordeich Stuhr Brinkum **Seckenhausen** Fahrenhorst Heiligenrode Gr. Mackenstedt

Bebauungsplan 23/171
"Weiße Riede I"

BauNVO '90
i. d. F. vom Mai '93

Übersichtsplan M.: 1:5000

Stand: Jan. 2004

