

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Stuhr am 14.12.2011 diesen Bebauungsplan Nr. 23/172 „Am Pumpwerk“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO als Satzung beschlossen. Stuhr, den 15.12.2011

in Vertretung
Maß Thomßen
Erster Gemeinderat

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 29.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/172 „Am Pumpwerk“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 13.07.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Stuhr, den 15.12.2011

in Vertretung
Maß Thomßen
Erster Gemeinderat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stuhr, Blockener Straße 6, 28816 Stuhr, Stuhr, den 15.12.2011

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 29.06.2011 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 13.07.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.07.2011 bis 25.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Stuhr, den 15.12.2011

in Vertretung
Maß Thomßen
Erster Gemeinderat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2011 als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO beschlossen. Stuhr, den 15.12.2011

in Vertretung
Maß Thomßen
Erster Gemeinderat

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.01.2012 im Amtsblatt Nr. 01/2012 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.01.2012 rechtsverbindlich geworden. Stuhr, den 03.01.2012

in Vertretung
Maß Thomßen
Erster Gemeinderat

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und beachtliche Mängel im Abwägungsvorgang beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Stuhr, den

Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1: 1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

© 2011 LGLN

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (MVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

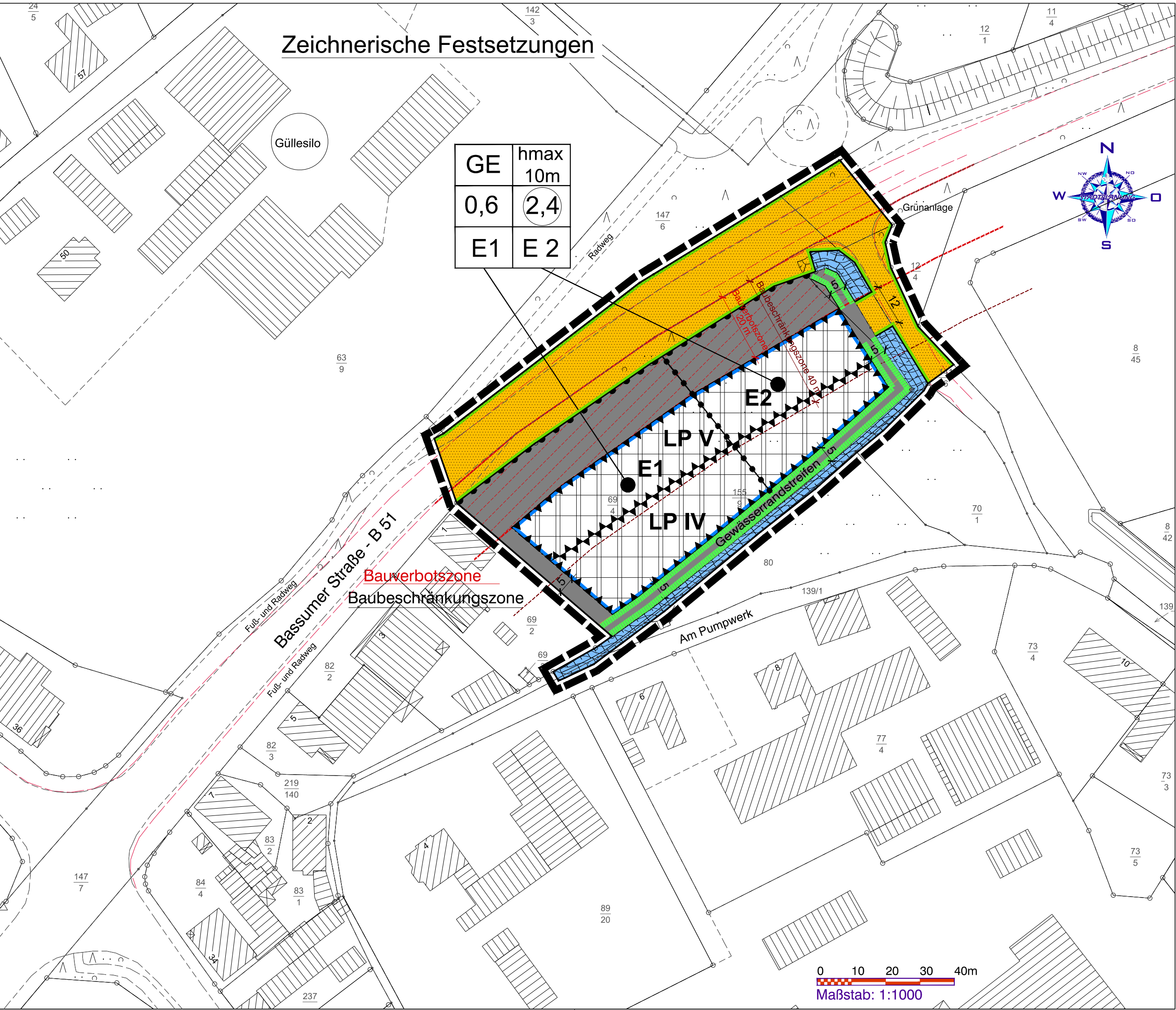
Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. 1, die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften, 2, die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.02.2011). 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 19.12.2011

Katasteramt Syke

nichtzutreffendes streichen



Nachrichtliche Übernahme

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i. d. Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206, zul. geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585).

Gemäß § 9 (1) FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen nicht errichtet werden

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen und bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Gemäß § 9 (2) FstrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,

2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbefürdigung nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Hinweise

1. Kampfmittel Die Auswertung der alliierten Luftbildaufnahmen im Februar 2011 zeigt keine Bombardierung im Plangebiet

2. Bauschutzbereich des Flughafens Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß § 12 (3) Ziffer 1b des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I, S. 698), zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Harmonisierung des Haftungsrechtes im Luftverkehr vom 5. August 2010 (BGBl. I, S. 1126), innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen, und zwar außerhalb von Anflugsektoren zwischen dem 4. und 6 km-Kreis um den Flughafenbezugs punkt. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Erteilung einer Baugenehmigung ist dann erforderlich, wenn Bauwerke die vorläufige Höhe von 95,20 m über NN überschreiten sollen. Die zuvor genannte Höhe gilt nach § 15 (1) LuftVG sinngemäß für Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrthindernisse bedarf nach § 15 (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.

3. Altlasten Im Geltungsbereich befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (04/2011) keine erfassten Altlasten. Zu Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde derzeit noch keine flächendeckenden Informationen vor. Hier hat der Planungs- bzw. Vorhabenenträger bei Verdachtsmomenten eigene Recherchen zu veranlassen, insbesondere bei gewerblicher Nutzung oder wenn der Umgang mit umweltgefährlichen oder Wasser gefährdenden Stoffen bekannt oder vermutet wird. Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf weitere schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz ebenfalls unverzüglich mitzuteilen.

4. Sichtdreiecke „Am Pumpwerk“ / Hauptstraße (B 51) Im Einmündungsbereich der Straße „Am Pumpwerk“ in die B 51 sind Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 10 m in Achse der rechten Fahrs pur der Gemeindestraße, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der B 51, und 110 m in Achse der Fahrbahn der B 51 für den Verkehr aus Richtung Bassum sowie in Achse der rechten Fahrs pur für den Verkehr aus Richtung Bremen gemäß RAS-K-1 (Ausgabe 1988) von jeglicher Sicht versperrender bzw. -behindernder Nutzungsart ständig frei zu halten (s. Anhang 3 der Begründung).

5. Landwirtschaftliche Immissionen Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich strukturierten Bereich, in dem es häufig zu landwirtschaftsspezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese treten bewirtschaftungsbedingt auch in den frühen Morgen- und späten Abendstunden auf; sie werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der unliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z. B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind im Rahmen der Bewirtschaftung unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anliegern toleriert werden.

6. Gewässerrandstreifen Der in der Planzeichnung gekennzeichnete, 5,00 m breite Gewässerrandstreifen entlang der „Kleine Rönnecken“ (Gewässer I, Ordnung) unterliegt den Bestimmungen der §§ 58 NWG und § 38 WHG „Gewässerrandstreifen“ sowie den Regelungen des § 6 der Satzung des Mittelweserverbandes (s. Kapitel 10 „Wasserwirtschaft“ der Begründung, Unterpunkt „Gewässerrandstreifen“).

7. Erdgasgewinnungsfeld Der Planbereich liegt innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes Achim der Wintershall AG, Teilgebiet Barrien, und hier im Erdgas-Bewilligungsfeld Achim - Barrien II der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. 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 und keine Bohrungen zu berücksichtigen; die Planung der Gemeinde wird daher durch die genannte Berechtigung nicht beeinträchtigt.

8. Archäologische Bodenfunde Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 56 NBauO dürfen aus ökologischen Gründen keine ungeschützt bewitterten, metallischen Dachdeckungen verwendet werden (s. Kapitel 10 „Oberflächenentwässerung“ der Begründung).

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit **zentren- und nahversorgungsrelevantem** Sortiment nur zulässig, soweit sie einen **untergeordneten** Betriebsanteil eines auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbes ausmachen. **Zentrenrelevant** sind: Sanitätswaren, Kosmetika, Optik und Akustik, Uhren und Schmuck, Bücher, Spielwaren und Bastelbedarf, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel (einschließlich Sportgeräte), Camping, Hausrat, Geschenkartikel, Kunst / Antiquitäten, Haus- und Heimtextilien (ausgenommen Teppiche), Elektroklein geräte, Unterhaltungselektronik, Musik, Computer und Zubehör, Telefone, Foto, Video, Musikalien, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf. **Nahversorgungsrelevant** sind: Nahrungs- und Genussmittel, pharmazeutische Artikel, Drogeriewaren, Blumen, Zoobedarf, Papier, Schreibwaren, Bürobedarf, Zeitungen, Zeitschriften. Die **Verkaufsfläche** darf dabei bis zu 10 % der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes, maximal jedoch 100 qm betragen.

1.1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Biogasanlagen, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i. S. d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für Betriebsinhaber und -leiter) sowie Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet gegliedert hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen. In den mit E 1 und E 2 bezeichneten Teilflächen sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die folgenden, flächenbezogenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten:

E1: LEK = 64 dB(A) pro qm tags und 49 dB(A) pro qm nachts
E2: LEK = 65 dB(A) pro qm tags und 50 dB(A) pro qm nachts

Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (2) in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet auf 10 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der endgültig hergestellten, zur Erschließung des Grundstückes herangezogenen Straße „Am Pumpwerk“ in der Mitte des festgesetzten Zufahrtbereiches an der mit dem Gewerbegrundstück zusammenfallenden Grundstücksgrenze. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der baulichen Anlagen. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Anlagen zur Ableitung von Emissionen (Schornsteine). Ihre Ausführung richtet sich nach dem Immissionsschutzrecht.

3. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen innerhalb der Bauverbotszone der B 51

Gemäß § 23 (5) BauNVO ist in den schraffierten, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Bauverbotszone entlang der B 51 die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen, Einfriedungen sowie die Anlage von Regenversickerbereichen zulässig. Es gelten weiterhin die Bestimmungen des § 9 (1) und (2) FStrG (s. Nachrichtliche Übernahme).

4. Werbeanlagen

4.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird bestimmt, dass **innerhalb der Bauverbotszone** gemäß § 9 (1) FStrG bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 51 Werbeanlagen nicht zulässig sind. **Innerhalb der Baubeschränkungszone** gemäß § 9 (2) FStrG bis 40 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 51 wird gemäß § 1 (9) BauNVO bestimmt, dass in Sichtrichtung zur B 51 nur unbeleuchtete, sich nicht gegenwärtige Werbeanlagen errichtet werden dürfen; sonstige Werbe- und Beleuchtungsanlagen bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Weiterhin ist die Festsetzung Nr. 4.2 beachtlich.

4.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Werbeanlagen **auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen** nur an der Stätte der Leistung zulässig; es gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 und 3 sowie § 9 (1) und (2) FStrG (s. Nachrichtliche Übernahme), s. auch Hinweis Nr. 6 „Gewässerrandstreifen“.

5. Luftreinhaltung

Gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB wird zur Verbesserung der Luftqualität bestimmt, dass in Verbrennungsanlagen 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). Weitere 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.)

6. Passiver Lärmschutz

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden für Neubauten technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm) i. S. des BImSchG festgesetzt.

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V sind für Büroräume und ähnliches gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ innerhalb der zulässigen baulichen Anlagen die folgenden resultierenden Schalldämmmaße durch Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich V: erf. Rw, res = 40 dB
Lärmpegelbereich IV: erf. Rw, res = 35 dB

Die Wahl eines abweichenden Rw, res der Außenbauteile zu geringeren Schalldämmungen hin ist durch Berechnung nach DIN 4109 nachzuweisen.

7. Regenwasserbeseitigung

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist (s. Kapitel 10 „Oberflächenentwässerung“ der Begründung). Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird.

8. Zuordnungsfestsetzung

Die gemäß § 1a (3) BauGB auf 11.000 qm des Flurstückes Nr. 126/1, Flur 9, Gemarkung Brinkum durchzuführenden Ersatzmaßnahmen (s. Begründung Kapitel 13) werden gemäß § 9 (1a) BauGB den Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig zugeordnet (Sammelersatzmaßnahme).

Bebauungsplan Nr. 23/172 „Am Pumpwerk“
Gemeinde Stuhr
Gemarkung: Beckenhausen Flur 3
Antragsnummer: 1/4
Stand: 01.08.2011
Tel: 04202 11000
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Katasteramt Syke
Stadtweg 27, 28827 Syke
Telefon 04202/1060
Telefax 04202/106100
Daten sind durch Digitalisierung der bisher manuell geführten Liegenschaftskarte entstanden. Genauigkeit der Koordinaten entspricht der geometrischen Karte im Maßstab 1: 1000.
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN
© 2011

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (GE)
(Siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1-1.3)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

GFZ 2,4 Geschossflächenzahl

h max Gebäudehöhe als Höchstmaß
(Siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

E1, E2 Gliederung nach schalltechn. Eigenschaften
(Siehe textliche Festsetzung Nr.1.3)

Baulinie, Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bauverbotszone (Siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Wasserfläche

Wasserfläche

Gewässerrandstreifen
(siehe Hinweis Nr. 6)

Sonstige Planzeichen

LP V
LP IV
Umgrenzung v. Fl. für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schäd. Umwelteinwirkungen mit Lärmpegelbereich (LP)
(Siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes



Fachdienst Stadtplanung

Bebauungsplan 23/172

"Am Pumpwerk"

Abschrift

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

Übersichtsplan M.: 1:5000

Stand: Aug. 2011

