

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. 23/175, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Stuhr, den 06. 06. 2003

gez. Unterschrift
Bürgermeister

Planunterlage Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:RFK.
Gemarkung Stuhr, Flur: 4 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 nichteigene 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 städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29. 05. 2001). 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 12. 06. 2003

Katasteramt Syke

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 22. 01. 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/175 "Neuer Weg II" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05. 02. 2003 örtlich bekanntgemacht.
Stuhr, den 06. 06. 2003

gez. Unterschrift
Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stuhr, Blockener Straße 6, 28816 Stuhr, den 06. 06. 2003

gez. Unterschrift
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 22. 01. 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 05. 02. 2003 örtlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17. 02. 2003 bis 17. 03. 2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Stuhr, den 06. 06. 2003

gez. Unterschrift
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28. 05. 2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Stuhr, den 06. 06. 2003

gez. Unterschrift
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18. 06. 2003 im Amtsblatt Nr. 13 des Regierungsbezirks Hannover bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 18. 06. 2003 rechtsverbindlich geworden.
Stuhr, den 19. 06. 2003

gez. Unterschrift
Gerd Bookup
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

gez. Unterschrift
Bürgermeister

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

Bürgermeister

Hinweise

Archäologische Funde
Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen.
Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover - Dezernat 406 (Denkmalpflege) - Postfach 203, 30002 Hannover, zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßenstrassen, das Regenrück-haltebecken sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale auftre-ten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabschaukel zu erfolgen.

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld ge-ahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Ab-sätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Sollten im Planungsgebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Bezirksregierung den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organi-siert und durchgeführt werden kann.

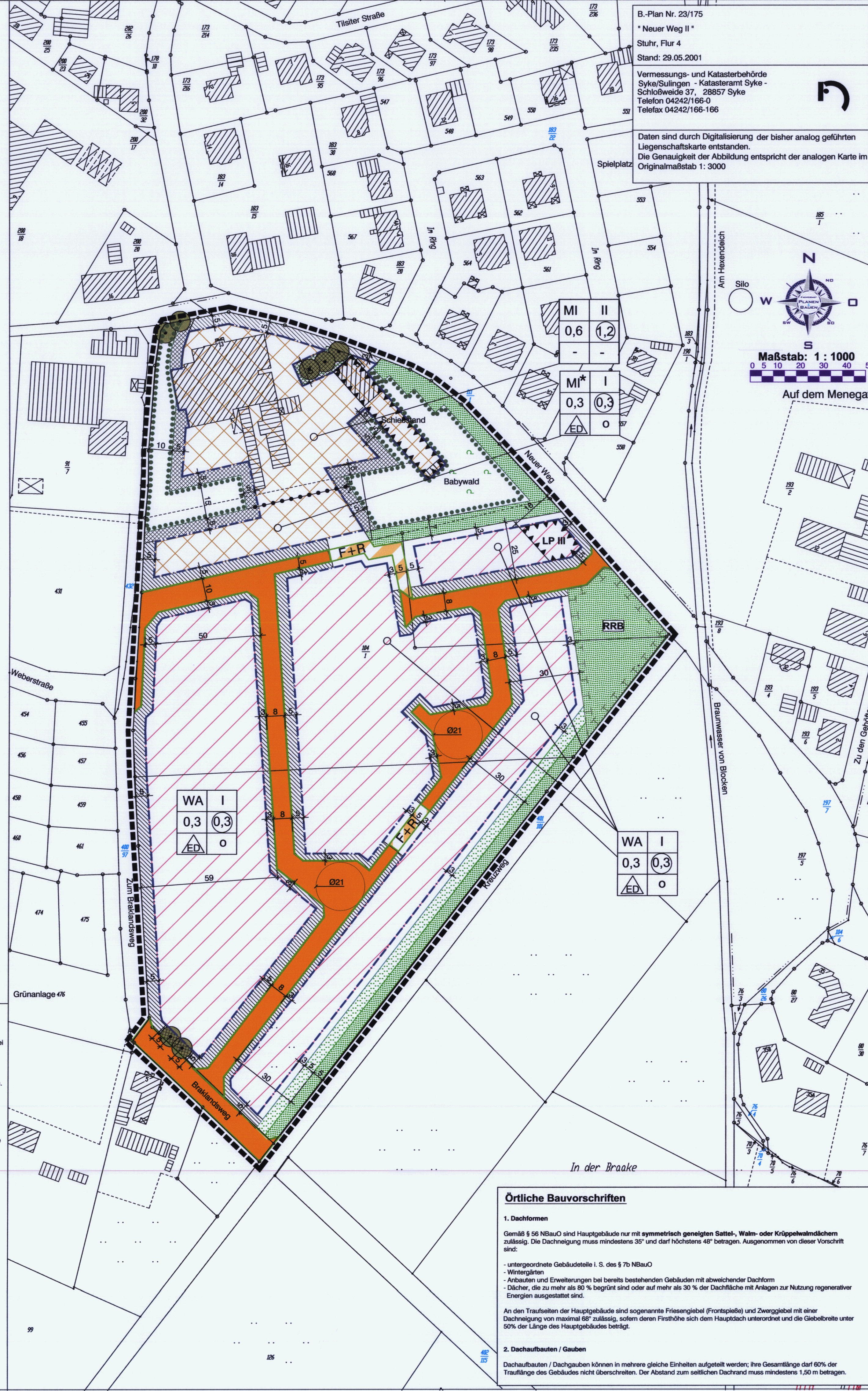
Versorgungsanlagen des OOW
Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Versorgungsteilung (DN 40 PE HD) des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, die in ihrem derzeitigen Verlauf nicht erhalten bleiben kann. Sie ist zur Versorgung des neuen Baugebietes in die geplanten Straßenstrassen zu verlegen. Die Kosten hierfür trägt die Gemeinde.

Kampfmittelbeseitigung
Die Auswertung der alliierten Luftbilder hat eine teilweise Bombardierung des Plangebietes ergeben. Die Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, empfiehlt daher eine Überprüfung der betroffenen Flächen (s. Anhang 3) durch Sondierung. Diese wurde im Februar 2001 durchgeführt. Es wurden 98 Objekte mit munitionsspezifischer Signatur ausgewertet, die zu beräumen sind. Die Gemeinde wird die Beräumung im pflichtgemäßen Ermessen veranlassen. Sollten dabei Kampfmittel gefunden werden, so hat der Grundstückseigentümer die Kosten für die Sondierung zu tragen. Die Beseitigung erfolgt im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes.
Für die externe Kompensationsfläche (s. Anhang 2, Blatt 3 der Begründung) zeigen die Aufnahmen keine Bombardierung. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdzernat direkt zu benachrichtigen.

Altablagerungen
Da der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde keine flächendeckenden Informationen über Altstandorte oder Verdachtsflächen vorliegen, ist diese unverzüglich zu informieren, sollten sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen zwi-schen dem 4 und 6 km - Kreis; bei Überschreitung der Höhe von 67,20 m ü NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. 15 des LuftVG einzuholen.



Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen
Gemäß § 56 NBauO sind Hauptgebäude nur mit **symmetrisch geneigten Sattel-, Waln- oder Krüppelwalm**dächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 35° 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 90 % begrünt sind oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.
An den Traufseiten der Hauptgebäude sind sogenannte Friesengiebel (Frontgiebel) 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**
(§9 Abs.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§6 BauNVO) (Siehe textliche Festsetzung Nr. 1)
 - MI*** Mischgebiet (§6 BauNVO) (Siehe textliche Festsetzung Nr. 1)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) (Siehe textliche Festsetzung Nr. 1)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- GFZ **0,3** Geschößflächenzahl als Höchstmaß
GRZ **0,3** Grundflächenzahl
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)
- O** offene Bauweise
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - MI*** nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Nutzungseinschränkungen (Siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
 - ED** überbaubare Grundstücksfläche
- Grünflächen**
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- private Grünfläche**
 - öffentliche Grünfläche**
 - RRB** öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (Siehe textliche Festsetzung Nr. 8)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft**
(§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Erhaltung: Bäume**
 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Verkehrsflächen**
(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinien**
 - Öffentliche Verkehrsflächen**
 - F+R** Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)** (Siehe textliche Festsetzung Nr. 9)
 - LP III** Lärmpegelbereich (LP)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes** (§16 BauNVO)
 - Grenze der räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes** (§9 Abs.7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
In den **Mischgebieten** sind gemäß § 1 (5) BauNVO Einzelhandels- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen und Vergnügungsgaststätten gemäß § 6 (2) BauNVO unzulässig; gemäß § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungsgaststätten gemäß § 6 (3) BauNVO ebenfalls unzulässig.
In den **Allgemeinen Wohngebieten** sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
Für das MI* - Gebiet sowie für die Allgemeinen Wohngebiete 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 Waln- und Krüppelwalm-dächern.
Gemäß § 9 (2) BauGB darf die **Höhe des Rohgeschosßfußbodens** in den Hauptgebäuden im Erdgeschöß 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 die Oberkante der endgültig hergestellten, zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks bestimmten, öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweils mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze.
- 3. Geländeaufüllung**
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB dürfen die **Höhenlagen** des MI* - Gebietes und der Allgemeinen Wohngebiete das Niveau der endgültig hergestellten, öffentlichen Verkehrsfläche **nicht unterschreiten**; maßgebend ist jeweils die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks bestimmten Straße an der mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze. Geländemodellierungen in den Übergangsbereichen zum MI-Gebiet und zum Kreuzweg sind zulässig.
- 4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für das MI* - Gebiet und für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, daß je Wohngebäude **nicht mehr als zwei Wohnungen** zulässig sind.
- 5. Zulässigkeit von Nebenanlagen**
Gemäß § 23 (5) BauGB sind auf den **einfach schraffierten** nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen **Garagen und offene Garagen** gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig.
Auf den **doppelt schraffierten**, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der **privaten Grünfläche** entlang des Kreuzweges sind zum Schutz bestehender Bäume jegliche Versiegelungen und bauliche Anlagen unzulässig. Errichtet werden dürfen **nur Einfriedigungen**, jedoch mit Ausnahme von Mauern.
- 6. Grundstückszuwegungen**
Für das MI* - Gebiet sowie für die Allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zur Regelung des **Anschlusses der Grundstücksflächen** an die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, dass für jedes sich ergebende Grundstück Zufahrten und Zugänge nur in einer Breite von **insgesamt maximal 6,00 m** angelegt werden dürfen.
- 7. 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.
- 8. Regenwasserbeseitigung**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird für das MI*-Gebiet sowie für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass das **Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken** zu versickern ist. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird.
Zur Entwässerung der **Straßenverkehrsflächen** wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB innerhalb der **öffentlichen Grünfläche** die Anlage eines naturnah gestalteten **Regenrückhaltebeckens** festgesetzt. Die übrigen Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (s. Pflanzliste in der Begründung), die verbleibenden Freiflächen sind mit einer Wildwiesenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.
- 9. Passiver Lärmschutz**
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (**Straßenverkehrslärm des Neuen Weges**) i. S. des BImSchG festgesetzt.
Für Wohn- und Aufenthaltsräume (erster Wert) sowie für Büroräume und ähnliches (zweiter Wert) gemäß DIN 4109 sind die folgenden resultierenden Schallmaßwerte durch die Außenbauteile sicherzustellen:
Lärmpegelbereich III: erf. R' w, res = 35 / 30 dB bis zu einer Tiefe von 22 m, gemessen ab der Straßenmitte.
Dies gilt nur für Räume, die dem Neuen Weg unmittelbar und in einem Winkel bis zu 90° zugewandt sind.
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen am **Schießstand** im Mischgebiet festgesetzt.
Zur Sicherstellung der Lärmverträglichkeit muss die Schießanlage umschlossen sein von Aussenbauteilen mit einem bewerteten Schalldämmmaß erf. R' w, res von mindestens 25 dB (A).

