Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Stuhr diesen Bebauungsplan Nr. 23/177 „Habenhauser Moor", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 30.08.2002 L.S. gez. Bockhop
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 20.03.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/177 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 03.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stuhr, den 30.08.2002 L.S. gez. Bockhop
Der Bürgermeister

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GBBl. 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 .....). 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.

Bassum, den 04.09.2002 gez. Meseck
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Dipl. Ing. J. Meseck

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Oldenburg, den 29.08.2002 gez. Aufleger

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 20.03.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/177 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/177 und der Begründung haben vom 15.04.2002 bis 15.05.2002 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 30.08.2002 L.S. gez. Bockhop
Der Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der VA der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung vom 26.06.2002 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/177 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 (3) Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.07.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/177 und der Begründung haben vom 24.07.2002 bis 07.08.2002 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 30.08.2002 L.S. gez. Bockhop
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan Nr. 23/177 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 28.08.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stuhr, den 30.08.2002 L.S. gez. Bockhop
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 25.09.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 23/177 ist damit am 25.09.2002 in Kraft getreten.

Stuhr, den 01.10.2002 L.S. gez. Bockhop
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23/177 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 23/177 nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den .....
Der Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23/177 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

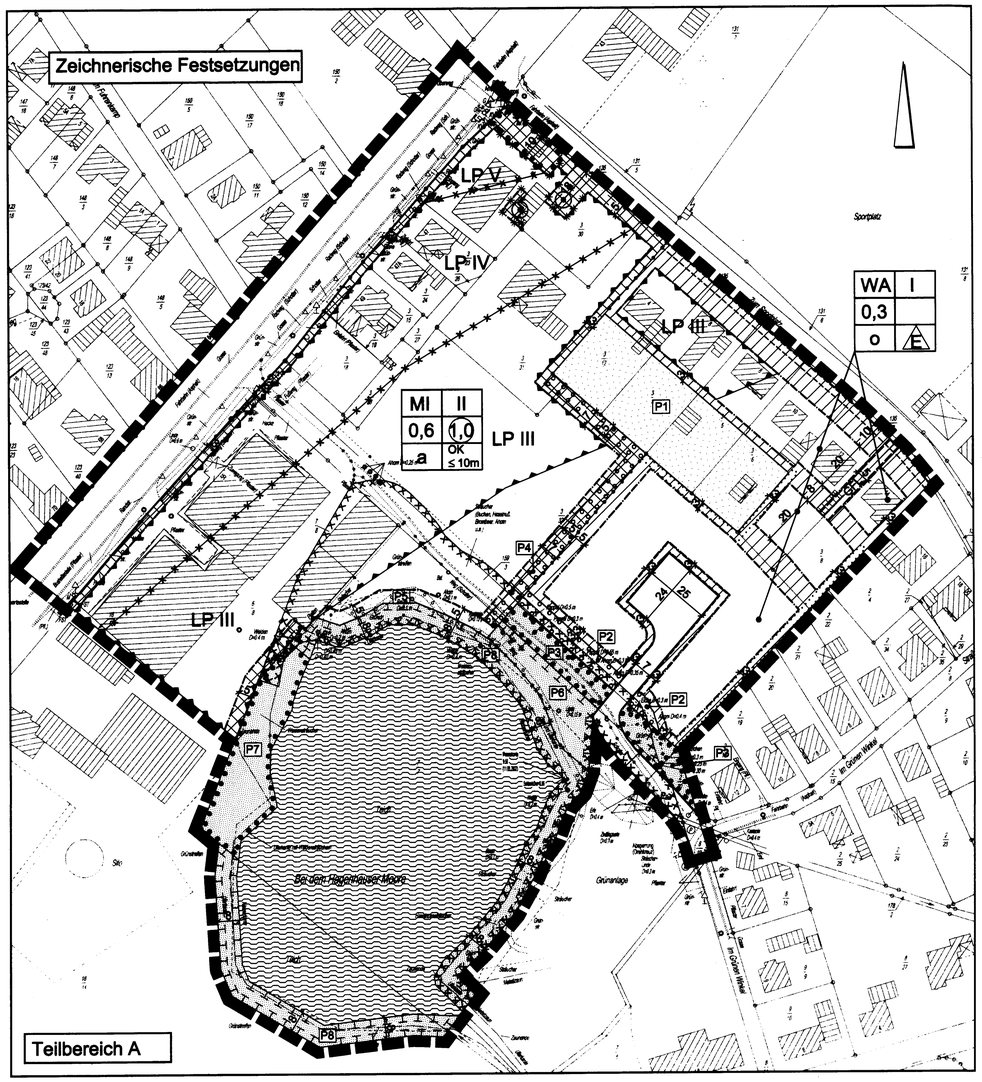
Stuhr, den .....
Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Stuhr, den .....
Gemeinde Stuhr
Der Bürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 1,0 — Geschoßflächenzahl
- 0,3 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK ≤ 10m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Einschränkungen (siehe textliche Festsetzungen § 11)

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche (P3, P6, P7, P8) (vergleiche textliche Festsetzung § 19)
- Private Grünfläche (P1, P5) (vergleiche textliche Festsetzungen §§ 17, 18)

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

- Wasserfläche

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- zu erhaltender Baum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P4) (vergleiche textliche Festsetzung § 20)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
- LP — Lärmpegelbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der rückwärtigen Grundstücke
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich neben dem in der Planzeichnung als Teilbereich A gekennzeichneten Bereich auch auf die Fläche des Teilbereiches B (siehe Übersichtsplan). Der Teilbereich B umfasst eine 5.813 qm große Fläche des Flurstückes 128/1, Flur 2 der Gemarkung Seckenhausen.

Teilbereich B

§ 2 Zuordnungsfestsetzung § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB
Gemäß § 1a (3) i.V.m. § 9 (1a) BauGB werden die unter § 3 zu Teilbereich B und unter § 22 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den der Eingriffsregelung unterliegenden Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 23/177, Teilbereich A, für durch die Planung vorbereitete Eingriffe der öffentlichen Verkehrsflächen, der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete in Natur und Landschaft zugeordnet. Die eingriffsrelevanten Bereiche des Teilbereiches A ergeben sich aus Anlage 1c der Begründung.

§ 3 Der Teilbereich B wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
Zur Kompensation der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe werden für den Teilbereich B auf 5.813 qm die folgenden Maßnahmen festgesetzt: Die Fläche ist als extensives Grünland entsprechend den Angaben in der Begründung zu bewirtschaften.

Teilbereich A

§ 4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO nicht zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

§ 5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 6 In den Mischgebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

§ 7 In den Mischgebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (3) BauNVO nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten.

§ 8 Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird gemäß § 19 (4) BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, daß die zulässige Grundflächenzahl bei der Erstellung von Anlagen im Sinne des § 19 (4), Satz 1 BauNVO höchstens um 25% überschritten werden darf.

§ 9 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist in den Allgemeinen Wohngebieten maximal 1 Wohnung je 350 qm Grundstücksfläche zulässig.

§ 10 In den allgemeinen Wohngebieten sind je Baugrundstück Zufahrten/Zugänge bis zu einer Breite von maximal insgesamt 6,0 m zulässig.

§ 11 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den in der Planzeichnung gestrichelten nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 m Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Auf den gepunkteten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Einfriedungen zulässig. Im Mischgebiet sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den in der Planzeichnung mit einer Stemcheneinfassung versehenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Versiegelungen zulässig.

§ 12 Gemäß § 9 (2) BauGB darf die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens im Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr als 0,50 m über der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahnoberkante) liegen. Zu messen ist von der Fahrbahnmitte im rechten Winkel zur Gebäudemitte.

§ 13 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk) in den allgemeinen Wohngebieten auf maximal 4,5 und die Firsthöhe auf maximal 9,5 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude. Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks dienenden angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird die Oberkante Gebäude in den Mischgebieten auf maximal 10 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Bezugsebene und der Oberkante der Gebäude. Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der Hauptstraße (Bundesstraße 51).

Zu messen ist jeweils von der Fahrbahnmitte im rechten Winkel zur Gebäudemitte.

§ 14 In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Abweichend sind auf Grundlage von § 22 (4) BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig.

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

§ 16 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den Wohn- und Mischgebieten sind für Wohn- und Aufenthaltsräume (erster Wert) und Büroräume - und ähnliches - (zweiter Wert) die folgenden resultierenden Schalldämmmaße durch die Außenbauteile sicherzustellen. Das gilt nur für Räume die der Bundesstraße 51 unmittelbar und in einem Winkel bis zu 90 ° zugewandt sind.

(Lärmpegelbereich III): erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB/30 dB

(Lärmpegelbereich IV): erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB/35 dB

(Lärmpegelbereich V): erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB/40 dB

§ 17 Innerhalb der privaten Grünfläche P1 sind bauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO zulässig.

§ 18 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen P 2 ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB eine Baum-Strauchhecke aus standortgerechten Arten anzulegen und zu unterhalten.

Zu verwenden ist zweimal verpflanzte Baumschulware oder bessere Qualitäten. Die Arten werden lochversetzt, Reihenabstand 1m, Abstand in der Reihe 1,5 m, gepflanzt. Der Anteil der zu pflanzenden Bäume soll mindestens 10 % betragen. Die Bäume sind am südwestlichen Rand anzupflanzen.

§ 19 Die Gehölze innerhalb der Flächen P 3 und P 7 und sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

§ 20 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche P 4 ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB eine Baum-Strauchhecke aus standortgerechten Arten anzulegen und zu unterhalten.

Zu verwenden ist zweimal verpflanzte Baumschulware oder bessere Qualitäten. Die Arten werden lochversetzt, Reihenabstand 1m, Abstand in der Reihe 1,5 m, gepflanzt. Der Anteil der zu pflanzenden Bäume soll mindestens 10 % der zu pflanzenden Gehölze betragen. Die Bäume sollen in den in Längsrichtung mittig verlaufenden Reihen angepflanzt werden.

Pflanzliste

Kleine Bäume		Sträucher	
Feldahorn	*Acer campestre*	Felsenbirne	*Amelanchier canadensis*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Hartriegel	*Cornus mas*
Faulbaum	*Frangula alnus*	Haselnuß	*Corylus avellana*
Holzapfel	*Malus sylvestris*	Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Vogelkirsche	*Prunus avium*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Kirschpflaume	*Prunus cerasifera*	Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Weichselkirsche	*Prunus mahaleb*	Hundsrose	*Rosa canina*
Mehlbeere	*Sorbus intermedia*	Purpurweide	*Salix purpurea*
		Salweide	*Salix caprea*
		Korbweide	*Salix viminalis*
		Eberesche	*Sorbus aucuparia*
		Schneeball	*Viburnum opulus*

§ 21 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche P 5 sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern zulässig.

§ 22 Für die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 20 festgesetzten Flächen P 8 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen definiert:
- Sukzession,
- Erhalt vorhandener Gehölzbestände,
- Pflanzung von Gruppengehölzen standortgerechter, heimischer Arten
- Aufwertung der Uferrandbereiche.
- Aussichtsplätze, Stege und Zuwegungen zu den Stegen/Aussichtsplätzen
- Zäune als Randabgrenzung

§ 23 Für die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 20 festgesetzten Flächen P 6 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen definiert:
- Sukzession,
- Erhalt vorhandener Gehölzbestände,
- Pflanzung von Gruppengehölzen standortgerechter, heimischer Arten,
- Fußwege

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Die örtlichen Bauvorschriften werden für die allgemeinen Wohngebiete erlassen.

§ 2 Hauptgebäude sind mit symetrischen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern zu errichten. Die Dachneigung muß mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind
- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
- Wintergärten,
- Garagen und überdachte Einstellplätze (§ 12 BauNVO),
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO),
- Anbauten und Erweiterungen an 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 der Traufseite eines Wohngebäudes sind sogenannte Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung von maximal 68 ° zulässig, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist.

§ 3 Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge, gemessen zwischen den zwei äußeren Traufpunkten der Gauben, bzw. die Traufläge der Gaube, darf 60% der Traufläge des Gebäudes nicht überschreiten; die Gesamtlänge darf an der breitesten Stelle 70 % der Traufläge des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

§ 4 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ist eine Einfriedung der Grundstücke nur mit lebenden Hecken (z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Rotbuche (fagus sylvatica), Eibe (taxus baccata), Feldahorn (acer campestre) zulässig.

Hinweise

(1)
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Keramikscherben, Gruben, Urnen o.ä.) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§ 14 (2) NDSchG).

(2)
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

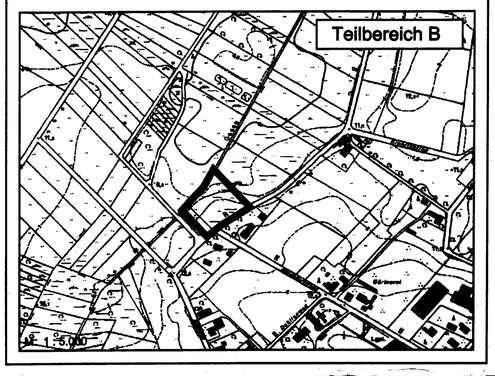
(3)
Bei den Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung anfallendes Deponat ist ordnungsgemäß als besonders überwachungsbedürftiger Abfall gemäß EAK-Schlüsselnummer 170599 D 1 (Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen) zu entsorgen. Die Auskoffenung von Material der Altablagerung ist gutachterlich zu begleiten. Bei Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung im Bereich der geplanten Erschließungsstraße gelten die gleichen Anforderungen.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(4)
Die vorhandenen Grundwassermessstellen im Umfeld der Altablagerung sind zu erhalten, da auch zukünftig eine weitere Überwachung des Grundwassers erforderlich ist. Falls dies nicht möglich sein sollte, sind vom Vorhabenträger nach Rücksprache der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde neue Grundwassermessstellen herzustellen.

(5)
Parallel zur B 51, auf den privaten Grundstücken, verläuft eine Versorgungsleitung DN 100 PVC der Syker Vorgeest GmbH. Der genaue Leitungsverlauf ist nicht eingemessen. Die Leitung befindet sich ungefähr 0,50 m von den Grundstücksgrenzen entfernt. Im Falle von Veräußerungen sind Grunddienstbarkeiten einzutragen.

(6)
Aus Vorsorgegründen wird empfohlen, dass Grundwasser aus Gartenbrunnen nicht als Trinkwasser zu verwenden.

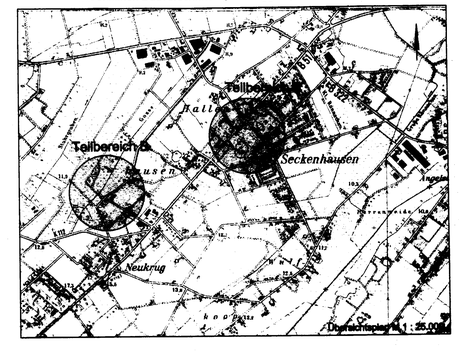
Naturschutzrechtliche Kompensationsfläche



Gemeinde Stuhr
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr.23/177
"Habenhauser Moor"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO



28.08.2002 M. 1:1.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3067 · 26026 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/9717473