Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Stuhr am 21.03.2007 diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23/ 17b, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 23.03.2007 L.S. gez. Cord Bockhop
Cord Bockhop
Bürgermeister

Planunterlage / Vervielfältigungen

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 städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom: 26.05.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den 23.03.2007 L.S. gez. Unterschrift
ÖBV Lambers & Ostendorf

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 06.12.2006 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23/ 17b beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 20.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stuhr, den 23.03.2007 L.S. gez. Cord Bockhop
Cord Bockhop
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 23.03.2007 gez. Th. Aufleger
Th. Aufleger

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 06.12.2006 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23/ 17b und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23/ 17b und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 02.01.2007 bis 02.02.2007 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 23.03.2007 L.S. gez. Cord Bockhop
Cord Bockhop
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23/ 17b nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 21.03.2007 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung (§ 9 (8) BauGB) beschlossen.

Stuhr, den23.03.2007 L.S. gez. Cord Bockhop
Cord Bockhop
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.06.2007 im Amtsblatt Nr. 10/2007 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23/ 17b ist damit am 01.06.2007 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 06.06.2007 L.S. gez. Cord Bockhop
Cord Bockhop
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23/ 17b ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23/ 17b nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den 10.08.2009..... gez. Unterschrift
i.A. Der Bürgermeister

Mängel des Abwägungsvorgangs

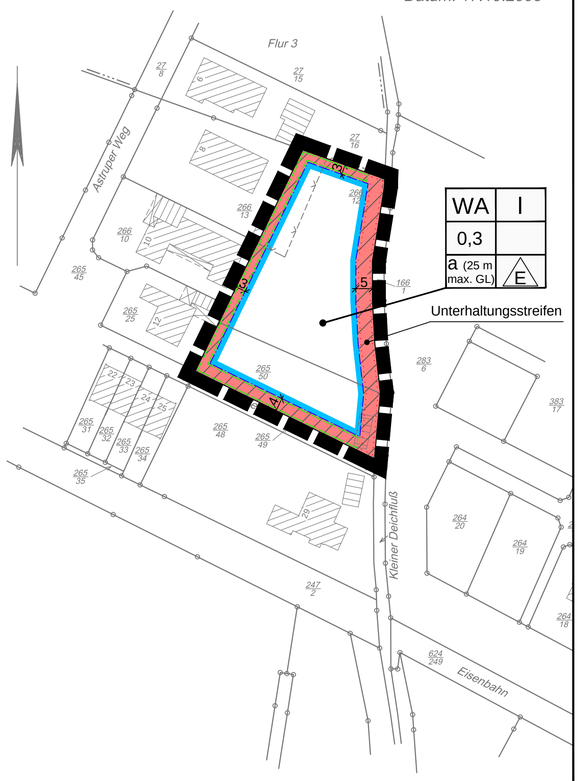
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23/ 17b sind keine Mängel beim Abwägungsvorgang geltend gemacht worden.

Stuhr, den 10.08.2009..... gez. Unterschrift
i.A. Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990

Dipl.-Ing. B. Lambers & F.-J. Ostendorf
Öffentlich best. Vermessungsingenieure
Tel: 05442 / 9862-0, Fax: 05442 / 422
Email: info@vermessungsingenieur.de
Aldorfer Straße 1, 49406 Barnstorf

Gemeinde: Stuhr
Gemarkung: Stuhr
Flur: 6
Maßstab: 1: 1000
GB Nr. 06657-9
Datum: 17.10.2006



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV Lambers & Ostendorf	STUHR_06657.DXF	17.10.2006

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern zu errichten sind. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind

- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
- Wintergärten,
- an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung vom maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,
- 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.

Zur Herstellung eines Pultdaches ist eine abweichende Höhe der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig, soweit die Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen den gleichen Neigungswinkel aufweist (vgl. Prinzipskizze im Anhang der Begründung).

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

P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — nur Einzelhäuser zulässig

a (25m max. GL) — abweichende Bauweise (25m max. Gebäudelänge)

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche mit Nutzungseinschränkung sh. Textliche Festsetzung Nr. 6

nicht überbaubare Fläche mit Nutzungseinschränkung sh. Textliche Festsetzung Nr. 6

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

§ 1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

§ 2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

§ 3 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.

§ 4 Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind bei Einzelhäusern nur Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) bis 25 m zulässig.

§ 5 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in dem Allgemeinen Wohngebiet maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Je 800 qm Baugrundstück ist ein Einzelhaus zulässig.

§ 6 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den in der Planzeichnung gestrichelten nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zulässig. Auf den gepunkteten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Unterhaltungsstreifen) sind bauliche Anlagen und Anpflanzungen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen gemäß § 6 der Verbandssatzung des Mittelweserverbandes.

§ 7 Zur Verbesserung der Luftqualität wird gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB bestimmt, dass in Verbrennungsanlagen die Verwendung von flüssigen oder festen Brennstoffen (z. B. Kohle, Öl und Abfälle aller Art) nicht zulässig ist. Von der Festsetzung ausgenommen ist unbehandeltes Holz beim Einsatz in ergänzenden Heizungsanlagen (z.B. Kamin- oder Kachelöfen).

§ 8 Pro Baugrundstück dürfen Zufahrten und Zugänge nur in einer Breite von insgesamt maximal 6,00 m angelegt werden.

§ 9 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB muss zum Schutz des Wasserhaushaltes das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücksflächen gemäß § 136 (4) des Nds. Wassergesetzes (NWG) schadlos versickert werden.

§ 10 Gemäß § 9 (2) BauGB darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens - gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht mehr als 0,60 m über der Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude) liegen.

§ 11 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 aufgehendem Mauerwerk) auf maximal 4,5 m 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 (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude). Ausgenommen sind die Traufen von Zwerchgiebeln, sofern die Breite des Giebels (Außenwand) nicht mehr als 30 % der gesamten Gebäudelänge (Außenwand) beträgt.

§ 12 Zuordnungsfestsetzung

Die gemäß § 1 a (3) BauGB auf dem Flurstück 49, Flur 8, Gemarkung Stuhr durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen (siehe Begründung Teil II Kap. 2.4.2) werden anteilig gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zugeordnet.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hinweise

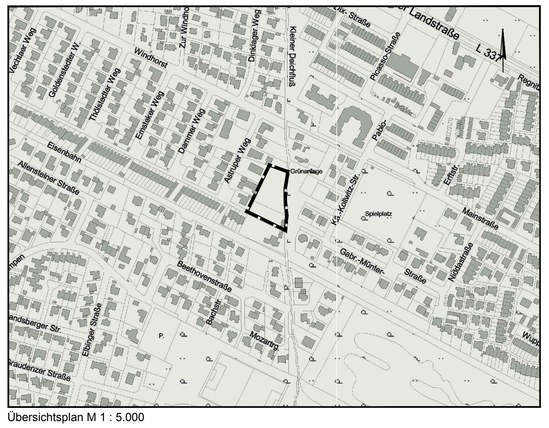
1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
3. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, wenn sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.
4. Das Plangebiet grenzt an das Gewässer Kleiner Deichfluss. Neben der Verbandssatzung des zuständigen Unterhaltungsverbandes sind auch die Bestimmungen des § 91 a NWG zu beachten (Gewässerrandstreifen, Unterhaltungsflächen des Gewässers).
5. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

gezeichnet:	U. St.					
geprüft:	T. Aufleger					
Datum:	07.06.2007					

Gemeinde Stuhr
Landkreis Diepholz

1. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 23 / 17b** "Windhorst"

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



Übersichtsplan M 1 : 5.000

21. März 2007 M 1 : 1.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97174-0
Internet: www.nwp-ol.de
· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
· 26121 Oldenburg
· 26028 Oldenburg
· Telefax 0441/97174-73
· Email: info@nwp-ol.de