

B-Plan Nr. 23/180
"Alte Heerstraße"
Brinkum, Flur 6
Stand: 14.05.2002

Vermessungs- und Katasterbehörde
Syke/Sulingen - Katasteramt Syke -
Schloßweide 37, 28857 Syke
Telefon 04242/166-0
Telefax 04242/166-166

Daten sind durch Digitalisierung der bisher analog gehaltenen
Liegenschaftskarte entstanden.
Die Genauigkeit der Abbildung entspricht der analogen Karte im
Originalmaßstab 1: 1000

gez. Unterschrift
Bürgermeister

L. S.

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. 23/180, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Stuhr, den 07. 04. 2003

gez. Unterschrift
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 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 14. 05. 2002). 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 10. 04. 2003

Katasteramt Syke

L. S.

i. A. gez. Unterschrift
(Stempel) 1989
Vern. Chausseestraße

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 24. 04. 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/180 "Alte Heerstraße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08. 05. 2002 ortsüblich bekanntgemacht.
Stuhr, den 07. 04. 2003

gez. Unterschrift
Bürgermeister

L. S.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stuhr, Blockner Straße 6, 28816 Stuhr
Stuhr, den 07. 04. 2003

gez. Unterschrift

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 08. 11. 2002 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 16. 08. 2002 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13. 11. 2002 bis 06. 01. 2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Stuhr, den 07. 04. 2003

gez. Unterschrift
Bürgermeister

L. S.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anmerkungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02. 04. 2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Stuhr, den 07. 04. 2003

gez. Unterschrift
Bürgermeister

L. S.

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23. 04. 2003 im Amtsblatt Nr. 9 des Regierungsbezirks Hannover bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 23. 04. 2003 rechtsverbindlich geworden.
Stuhr, den 28. 04. 2003

gez. Unterschrift
Bürgermeister

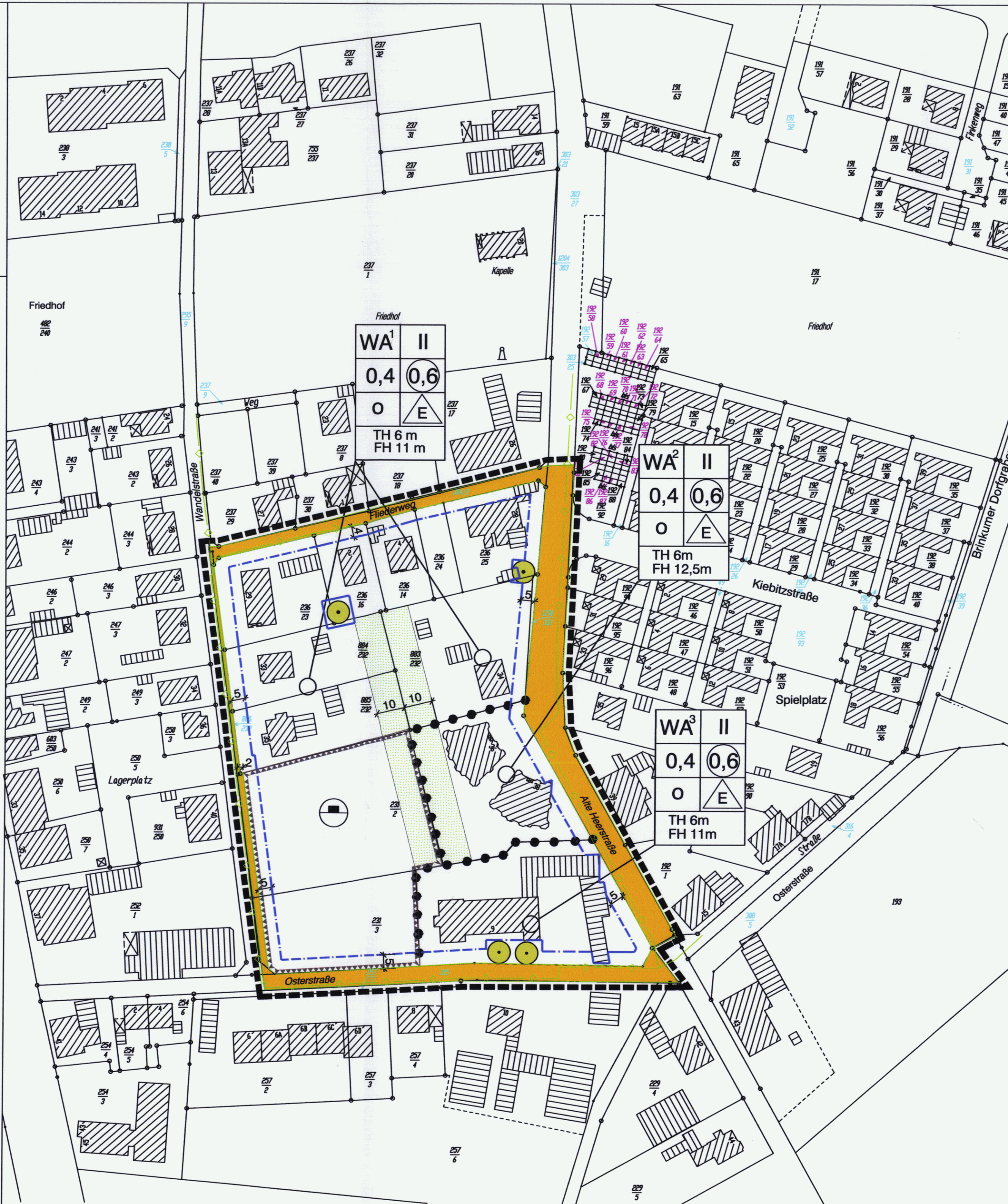
L. S.

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

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

Stuhr, den

Nicht zutreffendes streichen!



Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß § 12 Abs. 3 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 14. Januar 1981 (BGBl. I S. 61), zuletzt geändert durch das Bundesgrenzregelungsgesetz, Artikel 2, § 12, vom 19. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2978), innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen, und zwar außerhalb von Anflugssektoren zwischen dem Vier- und dem Sechskilometerkreis um den Flughafenbezugspunkt.

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Erteilung einer Baugenehmigung ist dann erforderlich, wenn Bauwerke die vorlagenpflichtige Höhe von 68,80 m über NN überschreiten sollen. Die zuvor genannte Höhe gilt nach § 15 Abs. 1 LuftVG sinngemäß für Bäume, Freileitungen, Masten sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrthindernisse bedarf nach § 15 Abs. 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.

Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 56 NBauO dürfen in den WA 1 und WA 3 Gebieten Hauptgebäude nur mit symmetrischen Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächern errichtet werden. Die Dachneigung muß mindestens 35° und darf maximal 48° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Bauteile im Sinne von § 7 b NBauO und Wintergärten. Von Satz 2 kann abgewichen werden, wenn Dachflächen und Dachaufbauten der Nutzung der Solarenergie dienen.

Gemäß § 56 NBauO dürfen in dem WA 2 Gebiet Hauptgebäude nur mit symmetrisch geneigten Dächern errichtet werden. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Bauteile im Sinne von § 7 b NBauO und Wintergärten.

Gemäß § 56 NBauO können Dachaufbauten/Gauben in mehreren gleichen Einheiten hergestellt werden; ihre Gesamtlänge darf 60 % der darunterliegenden Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom seitlichen Dachrand muß mindestens 1,5 m betragen.

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

Kampfmittelbeseitigung
Die Auswertung alliierter Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Hannover ergab eine Bombardierung im Planbereich. Daher ist davon auszugehen, daß noch Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen wird daher eine Oberflächensondierung empfohlen. Die Gemeinde Stuhr hat die Eigentümer der betroffenen Grundstücke über diesen Sachverhalt unterrichtet und darum gebeten, rechtzeitig vor Realisierung baulicher Maßnahmen mit ihr Kontakt aufzunehmen, damit von hieraus eine Sondierung veranlaßt werden kann. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bezirksregierung zu benachrichtigen.

Textliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

1. In dem WA 1 und dem WA 2 Gebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- * Wohngebäude,
- * die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- * Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

allgemein zulässig. Die ausnahmsweises zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. In dem WA 3 Gebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- * Wohngebäude,
- * die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- * Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke

allgemein zulässig.

Gemäß § 1. Abs. 6 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.
Maß der baulichen Nutzung

3. Gemäß §§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO wird die

- * maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen in den WA 1, 2 und 3 Gebieten auf 6 m begrenzt. Als Traufhöhe gilt die Schnittkante der Außenwandflächen des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut.
- * maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen in den WA 1 und WA 3 Gebieten auf 11 m und in dem WA 2 Gebiet auf 12,50 m begrenzt. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen.

Als unterer Bezugspunkt gilt jeweils die Oberkante der endgültig hergestellten, zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks bestimmten, öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweils mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze. Maßgebend ist das Mittel aus den Verkehrsflächenhöhen an den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Verkehrsflächengradienten.

4. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB darf die Höhe des Rohgeschoßfußbodens in Hauptgebäuden im Erdgeschoß an keiner Stelle die Höhe von 0,20 m unterschreiten und von 0,50 m überschreiten. Als unterer Bezugspunkt gilt jeweils die Oberkante der endgültig hergestellten, zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks bestimmten, öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweils mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze. Maßgebend ist das Mittel aus den Verkehrsflächenhöhen an den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Verkehrsflächengradienten.

5. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, bei denen es sich nicht um Vollgeschosse handelt, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände, auf die Geschosflächenzahl mitanzurechnen sind. Dies gilt nicht für Kellergeschosse.

6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß in den Wohngebäuden der WA 1 und WA 3 Gebiete nicht mehr als vier Wohnungen zulässig sind.

Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

7. Für die WA 1 - 3 Gebiete wird gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und offene Garagen im Sinne der Garagenverordnung unzulässig sind.

Erhaltung von Bäumen

8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten "Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen" stehenden Bäume zu erhalten und im Falle ihres natürlichen Abganges zu ersetzen.

Immissionsschutz

9. 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 und 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. 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.)

Zufahrten

10. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird zur Regelung des Anschlusses der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, daß für jedes sich ergebende Grundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von nicht mehr als 4,00 m zulässig ist.

Aufschüttungen

11. Gemäß § 9 (2) BauGB sind die Fläche im gekennzeichneten Bereich des Plangebietes auf das Höhnenniveau der zu ihrer Erschließung bestimmten öffentlichen Verkehrsflächen aufzufüllen. Modellierter Übergänge zu den Nachbargrundstücken sind zulässig. Als Bezugspunkt gilt jeweils die Oberkante der endgültig hergestellten, zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstücks bestimmten, öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweils mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze. Maßgebend ist das Mittel aus den Verkehrsflächenhöhen an den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Verkehrsflächengradienten.

Oberflächenentwässerung

12. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß das unbelastete Niederschlagswasser auf den privaten Bauflächen des Plangebietes zu versickern ist. Bestehende Einleitungsrechte in das Kanalsystem genießen Bestandsschutz.

13. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist in den aufzufüllenden Bereichen (siehe textliche Festsetzung Nr. 11) das unbelastete Oberflächenwasser in einer oder mehreren flachen Versickerungsmulden (t = 0,50 m) mit einer maximalen Einstautiefe von 0,30 m zu versickern. Erforderlich ist eine Schillfläche von insgesamt mindestens 150 m² und ein Stauvolumen von mindestens 50 m³. Als Sicherheitsstauraum sind entlang der östlichen Grenze dieses Bereiches eine oder mehrere flache Mulden mit einer maximalen Stauhöhe von 0,20 m und einem Stauraum von insgesamt mindestens 80 m³ herzustellen.

14. Ausgenommen von der Versickerungspflicht der Festsetzungen Nr. 12 und 13 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Niederschlagswasser, das als Brauchwasser (Grauwasser) genutzt wird.

Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung
(§§ Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA¹ allgemeines Wohngebiet (§6 BauNVO)
(Siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GFZ 0,6 Geschosflächenzahl als Höchstmaß

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH 6m Traufhöhe

FO 11m Firsthöhe

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)

O offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Grünflächen
(§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

private Grünfläche

Erhaltung: Bäume

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§16 BauNVO)

Grenze der räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB

Fläche für Aufschüttungen (§9 Abs.2 Nr.8 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.17 und Abs.6 BauGB (Siehe textliche Festsetzung Nr. 11)

Gasleitung swb Norvia

Gemeinde

Stuhr

Fachdienst Planen & Bauen

Varrel Moordeich Stuhr Brinkum Seckenhausen Fahrenhorst Heiligenrode Gr. Mackenstedt

Bebauungsplan 23/180 "Alte Heerstraße"

BauNVO '90
i. d. F. vom Mai '93
Stand: Sept. 2002

