

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. 23/181, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen, sowie die ÖBVn gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO dazu.  
Stuhr, den 05. 05. 2004

gez. Unterschrift  
Bockhop  
Bürgermeister

L. S.

Planunterlage Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:RFK.....  
Gemarkung Seckenhausen, Flur: 4    Maßstab: 1 : 1000  
Diese amtliche Liegenschaftskarte und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des NiedersächsischenGesetzes 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 02. 06. 2003). 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 06. 05. 2004

gez. Unterschrift  
Katasteramt Syke

L. S.

i.A. gez. Unterschrift  
Unterschrift  
Verm. Oberamtsrat

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 26. 11. 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/181 "Gärtnerstraße" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 12. 01. 2004 ortsüblich bekanntgemacht.  
Stuhr, den 05. 05. 2004

gez. Unterschrift  
Bockhop  
Bürgermeister

L. S.

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stuhr, Blockener Straße 6, 28816 Stuhr.  
Stuhr, den 05. 05. 2004

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 26. 11. 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 12. 01. 2004 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26. 01. 2004 bis 27. 02. 2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Stuhr, den 05. 05. 2004

gez. Unterschrift  
Bockhop  
Bürgermeister

L. S.

**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. 04. 2004 als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) und die Begründung beschlossen sowie die ÖBVn gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO dazu.  
Stuhr, den 05. 05. 2004

gez. Unterschrift  
Bockhop  
Bürgermeister

L. S.

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19. 05. 2004 im Amtsblatt Nr. 10 des Regierungsbezirks Hannover bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 19. 05. 2004 rechtsverbindlich geworden.  
Stuhr, den 24. 05.2004

gez. Unterschrift  
Bockhop  
Bürgermeister

L. S.

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Form- vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Stuhr, den

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

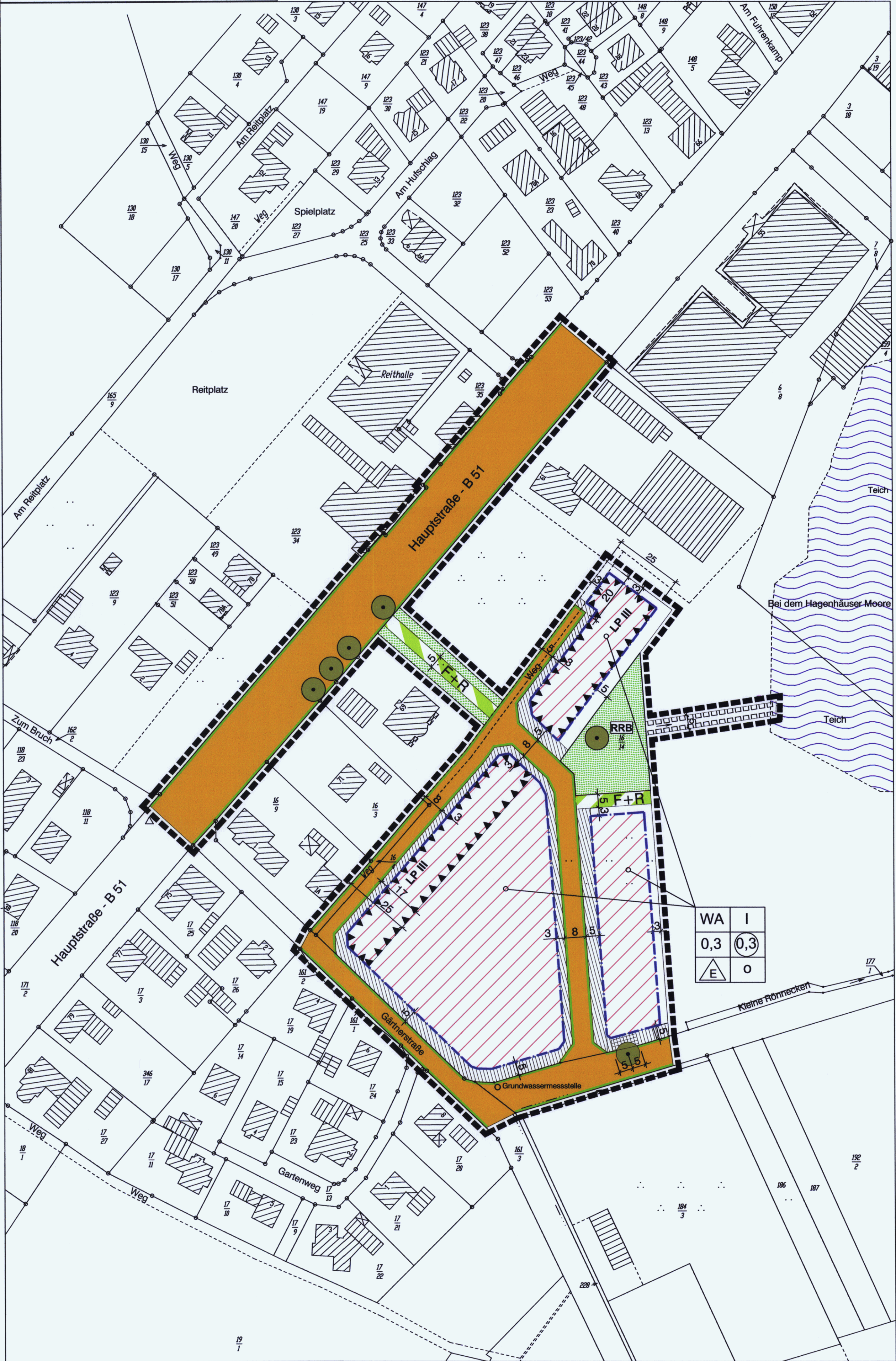
**Hinweise**  
Kampfmittelbeseitigung  
Die Bezirksregierung Hannover hat mitgeteilt, dass die alliierten Luftbildaufnahmen keine Bombardierung des Planungsbereiches und der externen Kompensationsfläche (Flurstück 128/1, Flur 2, Gemarkung Seckenhausen) zeigen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erdgasgewinnungsfeld Achim-Barrien II der Wintershall AG  
Der Planungsbereich liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Achim der Wintershall AG und hier - innerhalb des Teilgebietes Barrien - in dem unter Betriebsführung der Wintershall AG, Erdölwerke, stehenden Erdgas-Bewilligungsfeld Achim - Barrien II der von Rautenkranz Exploration und Produktion GmbH & Co. KG, Celle. Hier besteht eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen blumindösen Stoffen. Im Plangebiet sind keine bergbaulichen Anlagen vorhanden; die Planung der Gemeinde wird daher durch die genannte Berechtigung nicht beeinträchtigt.

Grundwassermessstelle / Grundwassernutzung  
An der Ecke Gärtnerstraße / „Zum Pavillon“ befindet sich die Grundwassermessstelle B1 (in der Planzeichnung dargestellt); diese ist zur weiteren Überwachung des Grundwassers nach Möglichkeit zu erhalten. Ansonsten ist in Abstimmung mit der Unteren Abfall- und Boden-schutzbehörde des Landkreises Diepholz eine neue Grundwassermessstelle einzurichten.  
Aus Vorsorgegründen wird empfohlen, das Grundwasser aus Gartenbrunnen nicht als Trinkwasser und auch nicht zum Auffüllen von Kinderplanschbecken o. ä. zu verwenden.  
Die angehenden Käufer bzw. Eigentümer oder Mieter der geplanten Baugrundstücke sind frühzeitig über die empfohlenen Vorsorgemaßnahmen zu informieren.

Altablagerungen  
Zu Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde keine flächendeckenden Informationen vor; sie ist unverzüglich zu informieren, sollten sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.

B.-Plan Nr. 23/181  
" Gärtnerstraße "  
Seckenhausen, Flur 4  
Stand: \_\_\_\_\_  
Vermessungs- und Katasterbehörde  
Syke/Sulingen  
Schloßweide 37, 28857 Syke  
Telefon 04242/166-0  
Telefax 04242/166-166  
Daten sind durch Digitalisierung der bisher analog geführten  
Liegenschaftskarte entstanden.  
Die Genauigkeit der Abbildung  
Originalmaßstab 1: 1000



Planzeichenerklärung

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

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)

0,3 Geschößflächenzahl als Höchstmaß

GFZ 0,3 Grundflächenzahl

GRZ | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

O offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

nicht überbaubare Grundstücksfläche  
mit Nutzungseinschränkungen  
(Siehe textliche Festsetzung Nr. 4)  
überbaubare Grundstücksfläche

Grünflächen  
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

RRB öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken  
(Siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur, Boden und Landschaft  
(§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

Erhaltung: Bäume

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

Straßenbegrenzungslinien

Öffentliche Verkehrsflächen

F+R Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten  
zu belastende Fläche  
(Siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

Sonstige Planzeichen

Grenze der räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes  
(§9 Abs.7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen  
oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Um-  
welteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§9 Abs.1  
Nr. 24 BauGB)  
(Siehe textliche Festsetzung Nr. 10)

LP III Lärmpegelbereich (LP)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (5) bzw. (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (3) Nr. 2 in Verbindung mit § 18 BauNVO wird die **maximal zulässige Gebäuhöhe** (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen auf 9,50 m begrenzt, 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 Krüppelwalmdächern.

Gemäß § 9 (2) BauGB darf die **Höhe des Rohgeschossfußbodens** in den Hauptgebäuden im Erdgeschoss 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.

Maßgebend ist das Mittel aus den Verkehrsflächenhöhen an den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Verkehrsflächengradients.

3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass **je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen** zulässig sind.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auf den einfach schraffierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und offene Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig.

Auf der **doppelt schraffierten**, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zum Schutz der bestehenden Eiche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB jegliche Versiegelungen und bauliche Anlagen unzulässig. Errichtet werden dürfen **nur Einfriedungen** im Sinne des Absatz 3.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind zum Erhalt von Vernetzungsstrukturen **Einfriedungen durchlässig für Kleintiere** zu gestalten.

Textliche Festsetzungen

5. Grundstückszuweisungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB wird für die Allgemeinen Wohngebiete 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.

6. Geländeauffüllung

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB dürfen die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten die **Höhenlage 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.

7. Regenwasserbeseitigung

Gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist die **öffentlichen Grünfläche für die Regenrückhaltung** mit Oberböden anzudecken und mit Rasen einzusäen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist die entsprechend festgesetzte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Stuhr zu belasten; dieses gilt für die Anlage und Unterhaltung der Ableitung des Regenrückhaltebeckens.

9. Verwendungsverbot bestimmter Brennstoffe

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

10. Passiver Lärmschutz

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm der Hauptstraße / B 51) 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 Schalldämmmaße durch die Außenbauteile sicherzustellen:

Lärmpegelbereich III: erf. R'w, res = 35 / 30 dB

Dies gilt nur für Räume, die der Hauptstraße unmittelbar und in einem Winkel bis zu 90° zugewandt sind.

11. Zuordnungsfestsetzung

Die gemäß § 1a (3) BauGB auf 8.623 qm des Flurstückes 128/1, Flur 2, Gemarkung Seckenhausen durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Extensivierung) werden den Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 9 (1a) BauGB als Sammelausgleichsmaßnahme vollständig zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen

Hauptgebäude sind mit **symmetrisch geneigten Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächern** zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:

- untergeordnete Gebäudeteile i. S. des § 7b NBauO
- Wintergärten
- Dächer, die zu mehr als 80 % 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 (Frontspieße) 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.

Gemeinde  
**Stuhr**  
Fachdienst Planen & Bauen

Varrel Moordeich Stuhr Brinkum **Seckenhausen** Fahrenhorst Heiligenrode Gr. Mackenstedt

Bebauungsplan 23/181  
"Gärtnerstraße"

BauNVO `90  
i. d. F. vom Mai `93  
Stand: März 2004

