

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Stuhr diesen Bebauungsplan Nr. 23/182, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen, sowie die ÖBV'n gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO dazu. Stuhr, den 07. 09. 2004

gez. Unterschrift L. S.

Planunterlage Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:RFK..... 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 nichtöffentliche 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 15. 07. 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

Katasteramt Syke L. S. gez. Unterschrift

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 17. 03. 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/182 "Turmstraße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24. 03. 2004 öffentlich bekanntgemacht. Stuhr, den 07. 09. 2004

gez. Unterschrift L. S.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stuhr, Blockner Straße 6, 28816 Stuhr, den 07. 09. 2004

gez. Unterschrift

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 17. 03. 2004 den 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 24. 03. 2004 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05. 04. 2004 bis 07. 05. 2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Stuhr, den 07. 09. 2004

gez. Unterschrift 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 30. 06. 2004 als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Stuhr, den 07. 09. 2004

gez. Unterschrift L. S.

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22. 09. 2004 im Amtsblatt Nr. 19 des Regierungsbezirks Hannover bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 22. 09. 2004 rechtsverbindlich geworden. Stuhr, den 28. 09. 2004

gez. Unterschrift 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 Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Stuhr, den

Stuhr, den

Hinweise:

Kampfmittelbeseitigung
Die Bezirksregierung Hannover hat mitgeteilt, dass die alliierten Luftbildaufnahmen keine Bombardierung des Planungsbereiches zeigen.

Altablagungen
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.

Landwirtschaftliche Immissionen
Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich strukturierten Bereich, in dem es häufig zu landwirtschaftsspezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z. B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Sichtdreiecke „Turmstraße“ / K114 (Warwer Straße)
An der Einmündung „Turmstraße“ / K114 in km 1,625 müssen Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 10 m in Achse der rechten Fahrspur der Gemeindestraße, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der K114, und 200 m in Achse der Fahrbahn der K114 für den Verkehr aus Richtung Warwe sowie in Achse der rechten Fahrspur der K114 für den Verkehr aus Richtung B 51 gemäß RAS-K-1 oberhalb 0,80 m Höhe über den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege von jeglicher Sicht versperrender bzw. -behindernder Nutzungsart ständig freigehalten werden.

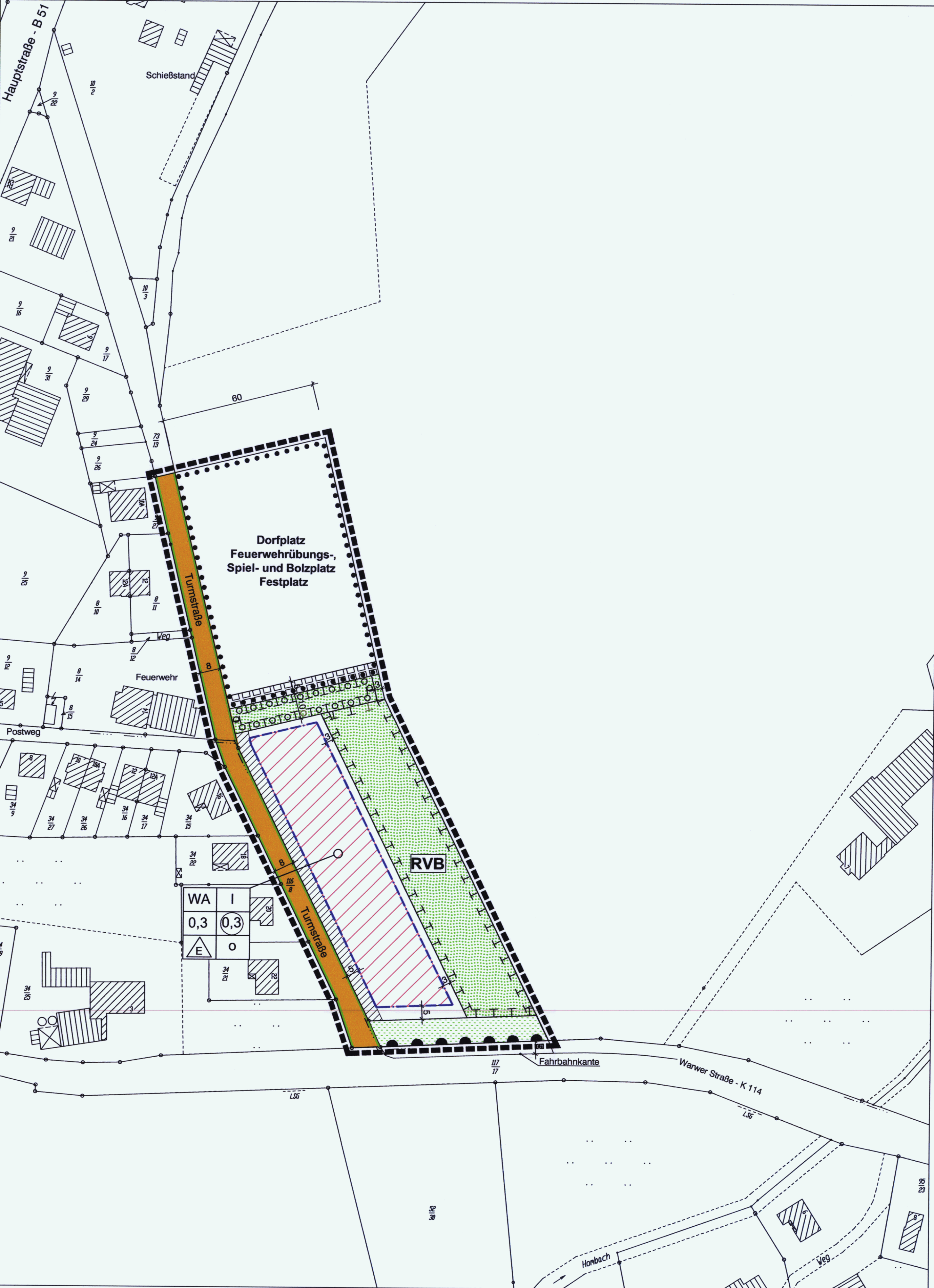
Wasserschutzgebiet Ristedt
Der Planbereich liegt in der festgesetzten Schutzzone III B des Wasserwerkes Ristedt.
Der Neu- oder Ausbau von befestigten, für Motorfahrzeuge zugelassenen Wegen, Straßen oder Plätzen ist beschränkt zulässig, ebenso der Bau von Sportanlagen, Badeanstalten oder sonstigen Freizeitanlagen. Die Bau ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass sie in einem Wasserschutzgebiet arbeiten und dementsprechend vorsichtig vorgehen haben. Nähere Auskünfte geben die Harzwasserwerke Hildesheim.

B-Plan Nr. 23/182
"Turmstraße"
Fahrenhorst, Flur 9
Stand: 15.07.2003

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


M.: 1 : 1000

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



Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

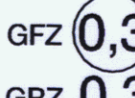

WA

Allgemeines Wohngebiet
(Siehe textliche Festsetzung Nr.1)


Dorfplatz
Feuerwehrlubungs-,
Spiel- und Bolzplatz
Festplatz

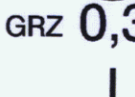
Fläche für den Gemeinbedarf
(Siehe textliche Festsetzung Nr.2)

Maß der baulichen Nutzung


GFZ

0,3

Geschossflächenzahl als Höchstmaß


GRZ

0,3

Grundflächenzahl

|

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

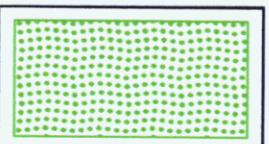

offene Bauweise

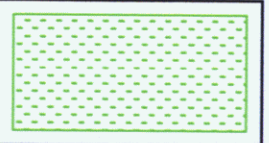

nur Einzelhäuser zulässig


nicht überb. Grundstücksfläche mit Einschränkungen
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

(Siehe textliche Festsetzung Nr.5)

Grünflächen

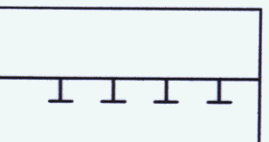

öffentliche Grünfläche

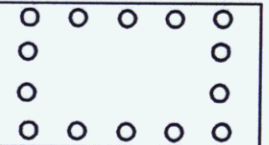

private Grünfläche


RVB

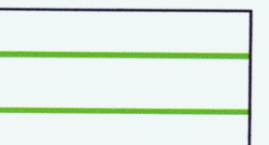
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Regenversickerungsbecken
(Siehe textliche Festsetzung Nr.7.1)

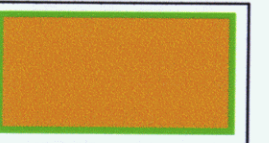
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft

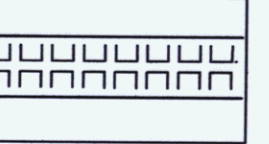

Umgr. von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

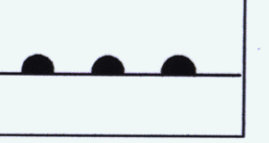

Umgr. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(Siehe textliche Festsetzung Nr.7.2)

Verkehrsflächen

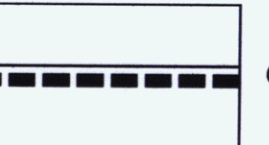

Straßenbegrenzungslinien


Öffentliche Verkehrsflächen


mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen
(Siehe textliche Festsetzung Nr.8)


Bereich ohne Ein- und Ausfahren

Sonstige Planzeichen


Grenze der räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Örtliche Bauvorschriften:

- 1. Dachformen**
Hauptgebäude sind mit **symmetrisch geneigten Sattel-, Wal- 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 so genannte 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 / Giebeln**
Dachaufbauten / Dachgiebeln können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 60 % der darunter liegenden Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.

Textliche Festsetzungen:

- 1. Art der baulichen Nutzung im WA-Gebiet**

Gemäß § 1 (5) bzw. (6) BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 (2) BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
- 2. Zulässige Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche**

Gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird bestimmt, dass **maximal 20 %** der Gemeinbedarfsfläche versiegelt werden dürfen.
Zulässig ist die Anlage bzw. Errichtung **zweckgebundener Einrichtungen und baulicher Anlagen**, insbesondere eines Löschwasserbehälters, eines Hindernisparcours und eines Holzturms für die Feuerwehrlubungen, für die Nutzung als Spiel- und Bolzplatz insbesondere Spielfelder und Einrichtungsgegenstände für Mannschaftssportarten wie Basketball, Volleyball, Streetball, Beachvolleyball, Bolzen; des weiteren ist die Errichtung von Spielgeräten, Fahrradschlämmern, überdachten Sitzplätzen, Regenunterständen sowie einer Grillhütte zulässig.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 (3) Nr. 2 in Verbindung mit § 18 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet die **maximal zulässige Gebäudehöhe** (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen auf 8,50 m begrenzt, die **maximal zulässige Traufhöhe** (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk) auf 4,50 m. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von 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 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 Verkehrsflächengradiente.

- 4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**

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

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auf den schraffierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und offene Garagen i. S. der Garagenverordnung unzulässig.
- 6. Grundstückszuwegungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird für das Allgemeine Wohngebiet 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. Öffentliche Grünflächen**

7.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden innerhalb der öffentlichen Grünfläche östlich des Allgemeinen Wohngebietes folgende **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt: Es ist ein naturnah gestaltetes **Regenversickerungsbecken** anzulegen. Die übrige Fläche ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen parkartig gemäß der Pflanzliste in der Begründung (Kapitel 18 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“) zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer Wildwiesenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

7.2 Der zusätzlich mit einem **Pflanzgebot** gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB belegte Streifen zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB dicht mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste in der Begründung (Kapitel 18 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“) zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 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; dies gilt für die Anlage und Unterhaltung der Zuleitung zum Regenversickerungsbecken.
- 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. Zuordnungsfestsetzung**

Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen 7.1 und 7.2 werden den Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 9 (1a) BauGB als Sammelmaßnahme vollständig zugeordnet.

Gemeinde
Stuhr

Fachdienst Planen & Bauen

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

