

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 diesen Bebauungsplan Nr. 23/ 183, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 29.06.2006

Cord Bockhop
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 30.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/ 183 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 01.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stuhr, den 29.06.2006

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 stadttebaulichen 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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Sulingen
-Katasteramt Syke-

Syke, den 19.07.2006

L.S.

Im Auftrage

GLL Sulingen - Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 29.06.2006

gez. Th. Aufleger
Th. Aufleger

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 11.05.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/ 183 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/ 183 und der Begründung haben vom 13.06.2005 bis 15.07.2005 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 29.06.2006

L.S.

gez. Cord Bockhop
Cord Bockhop
Bürgermeister

Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 22.03.2006 dem geänderten bzw. ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der geänderten bzw. ergänzten Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 18.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte bzw. ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der geänderten bzw. ergänzten Entwurfsbegründung gemäß § 4a (3) BauGB vom 02.05.2006 bis einschließlich 16.05.2006 öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 29.06.2006

L.S.

gez. Cord Bockhop
Cord Bockhop
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan Nr. 23/ 183 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2006 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung (§ 9 (8) BauGB) beschlossen.

Stuhr, den 29.06.2006

Cord Bockhop
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 19.07.2006 im Amtsblatt Nr. 14/2006 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 23/183 ist damit am 19.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 20.07.2006

Cord Bockhop
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23/ 183 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 23/ 183 nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den 16.12.2008.....

L.S.

I.A. gez. Unterschrift
Der Bürgermeister

Mängel des Abwägungsvorgangs

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23/ 183 sind keine Mängel beim Abwägungsvorgang geltend gemacht worden.

Stuhr, den 16.12.2008.....

L.S.

I.A. gez. Unterschrift
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB)

- Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird als Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 [3] BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten vorgesehenen Ausnahmen sind gem. § 1 [6] 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

- Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk) wird im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 4,5 m und die Firsthöhe auf maximal 9 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude. Bezugsebene ist die Mitte der Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Grundstücks dienenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 [1] 4 BauGB)

- Im WA-Gebiet sind bauliche Nebenanlagen auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, und Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind in diesem Bereich zulässig.

4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 [1] 20 BauGB)

- Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche folgende Maßnahmen definiert:
 - Anlage eines Feldgehölzes in 3 m Abstand zum Wohngebiet:
- Zu verwendende Arten sind: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Brombeere, Feldahorn, Pfaffenhütchen, Heckenrose, Kreuzdorn, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Waldgeißblatt, Ohrweide, Grauweide, Salweide.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von versiegelten und überdachten Flächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Ausgenommen hiervon ist Regenwasser, dass als Brauchwasser genutzt werden soll.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH=4,5 m
FH=9,0m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

schutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserrwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

LSG Klosterbach

15. Sonstige Planzeichen

GFL

mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Bereich in dem Nebenanlagen und Garagen und Stellplätze gem. der textlichen Festsetzung § 3 auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind

Müllsammelplatz

nicht in Kraft zu setzender Bereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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,
- Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt sind oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.

§ 2

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge, gemessen zwischen den zwei äußeren Traufpunkten der Gaube, bzw. die Trauflänge der Gaube, darf 60 % der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.

Nachrichtliche Übernahmen

1.

Bei Überschreitung der Höhe von 92 m über NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gem. § 12 bzw. § 15 des LuftVG einzuholen.

2.

Das Plangebiet liegt zum Teil im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Klosterbach“. Für den betroffenen Bereich ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Befreiung nach § 5 für die Verbote nach § 3 der LSG-Verordnung zu stellen.

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.

Da der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde derzeit keine flächendeckenden Informationen zu Altstandorten oder Verdachtsflächen vorliegen, ist diese unverzüglich zu informieren, sollten sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.

4.

Das Plangebiet grenzt an das Gewässer Varreler Bäche. Bei dem Gewässer handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung. Neben der Verbandssatzung des Ochtumverbandes sind auch die Bestimmungen des § 91 a NWG zu beachten (Gewässerrandstreifen, Unterhaltungsflächen des Gewässers).

5.

Das geplante Wohngebiet verfügt über keine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Daher ist an der nächstgelegenen anzufahrenden Straße (Wendeanlage „Im Mühlengrund“) eine Müllsammelstelle einzurichten. Die fussläufige Entfernung beträgt 45 m.

6.

Die Zentrale Polizeidirektion, Dez. 23, Kampfmittelbeseitigung hat auf einer Teilfläche des Plangebietes Kriegseinwirkungen festgestellt und eine Oberflächensondierung empfohlen. Die Gemeinde Stuhr als Gefahrenabwehrbehörde hat den Vorhabenträger über den Kampfmittelverdacht informiert und eine Sondierung durchgeführt. Die aufgefundenen Kampfmittel sind geborgen und abtransportiert. Die Freigabe der Flächen erfolgte am 01.11.2005.

Gemeinde Stuhr

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 23 / 183

"Im Mühlengrund"

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

Übersichtsplan M 1 : 25.000

Juni 2006

M 1 : 1.000

NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3967
Telefon 0441/ 97174-0
Internet: www.nwp-sl.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
• 26121 Oldenburg
• 26028 Oldenburg
• Telefax 0441/97174-73
• Email: info@nwp-sl.de