

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 (10) BauNVO sind in den GE 1 - Gebieten Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO und der ihnen zugeordneten Anlagen allgemein zulässig.

Zentrenrelevante Randsortimente (Textilien, Schuhe, Uhren, Schmuck, Foto- und Optikerartikel, Sport- und Spielwaren, Nahrungsmittel, Drogerie- und Pharmazieprodukte, Haushaltsgeräte sowie Unterhaltungselektronik) von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dürfen maximal 10% und maximal 700 qm der Verkaufsfläche beanspruchen.

1.2 In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird für die Gewerbegebiete festgesetzt, dass nur solche Betriebe und Anlagen errichtet werden dürfen, deren Schallemissionen die folgenden Pegel der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistung L<sub>W</sub>A nicht überschreiten:

L<sub>W</sub>A = 65 dB(A) / qm tags und 50 dB(A) / qm nachts

Tageszeit: 06.00 bis 22.00 Uhr, Nachtzeit: 22.00 bis 06.00 Uhr, Berechnungsgrundlage: DIN ISO 9613-2

Der Begriff des Pegels der immissionswirksamen Schalleistung beinhaltet, dass die installierte Schalleistung um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmaß von z. B. sekundären Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg größer sein kann.

Umverteilungen der Geräuschkontingente für die Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden. Dafür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (2) in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in den GE 1 - Gebieten und im GE 2 - Gebiet auf 15 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der zur Errichtung hergestellten, zur Erschließung des Grundstückes heranzuziehenden Straße an der jeweils mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der baulichen Anlagen. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Anlagen zur Abkühlung von Emissionen (Schornsteine). Ihre Ausführung richtet sich nach dem Immissionsschutzrecht.

3. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen innerhalb der Bauverbotszone der B 322

Gemäß § 23 (5) BauNVO ist in den schraffierten, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Bauverbotszone entlang der B 322 nur die Errichtung von nicht überdeckten Stellplätzen, Einfriedungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen kleineren Umfangs (bis 3 m Höhe oder Tiefe und nicht mehr als 300 qm Fläche) zulässig. Es gelten weiterhin die Bestimmungen des § 9 (1) und (2) FStRG (s. Nachrichtliche Übernahme).

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. 23/185, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 29.06.2006

gez. Unterschrift

Stuhr, den 29.06.2006

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 nichtleigene 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 bedeutungsvollen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach ( Stand vom 09.01.2006

Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Syke, den 17.07.2006

GLL Sulingen - Katasteramt Syke -

Stuhr, den 29.06.2006

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 08.02.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/185 "GE-Proppstraße 1. Erweiterung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15. und 16.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stuhr, den 29.06.2006

gez. Unterschrift

Stuhr, den 29.06.2006

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stuhr, Blockener Straße 6, 28816 Stuhr

Stuhr, den 29.06.2006

gez. Unterschrift

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 08.02.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15. und 16.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 27.02.2006 bis 31.03.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Stuhr, den 29.06.2006

gez. Unterschrift

Stuhr, den 29.06.2006

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2006 als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Stuhr, den 29.06.2006

gez. Unterschrift

Stuhr, den 29.06.2006

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19. 07. 2006 im Amtsblatt Nr. 14/2006 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 19. 07. 2006 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 20. 07. 2006

gez. Unterschrift

Stuhr, den 20. 07. 2006

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und beachtliche Mängel im Abwägungsgang beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den 12.01.2009

i.A. gez. Unterschrift

Stuhr, den 12.01.2009

4. Werbeanlagen

4.1 Innerhalb der Bauverbotszonen gemäß § 9 (1) FStRG sind Werbeanlagen nicht zulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone bis 40 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 322 und bis 100 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Abfahrtsrampe der BAB A1 wird gemäß § 9 (9) BauNVO bestimmt, dass Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden dürfen. Ausgenommen sind unbeleuchtete, sich nicht bewegend Werbeanlagen. Für sonstige Werbeanlagen gilt weiterhin § 9 (2) FStRG (s. Nachrichtliche Übernahme); auch ist die Festsetzung Nr. 4.2 zu beachten.

4.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an der Stätte der Leistung zulässig; es gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen Nr. 4, 1 und 3 sowie § 9 (1) und (2) FStRG (s. Nachrichtliche Übernahme).

5. Zufuhrenregelung

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB wird zur Sicherung der Erschließung festgesetzt, dass das in der Planzeichnung gekennzeichnete Zu- und Abfahrtsverbot an der Gemeindestraße je angefangene 40 m Baugrundstücklänge entlang der öffentlichen Verkehrsfläche für eine Zu- bzw. Abfahrt mit maximal 15 m Breite unterbrochen werden darf.

6. Luftreinhaltung

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

Weitere 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.)

7. Passiver Lärmschutz

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden in den Gewerbegebieten bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm) i. S. des BImSchG festgesetzt.

Für Büroräume und ähnliches gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ innerhalb der zulässigen baulichen Anlagen sind die folgenden resultierenden Schalldämmmaße durch Außenbauteile sicherzustellen:

Lärmpegelbereich V: erf. R<sub>w</sub>, res = 40 dB

Lärmpegelbereich IV: erf. R<sub>w</sub>, res = 35 dB

Die Wahl eines davon abweichenden R<sub>w</sub> res der Außenbauteile zu geringeren Schalldämmungen hin ist durch Berechnung nach DIN 4109 nachzuweisen.

8. Öffentliche Grünflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird eine öffentliche Grünfläche zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt. Es ist mit Oberboden anzudecken und mit Rasen einzusäen.

9. Zuordnungsfestsetzung

Die gemäß § 1a (3) BauGB auf dem Flurstück Nr. 148/5, Flur 8, Gemarkung Seckenhausen durchzuführenden Ersatzmaßnahmen (s. Begründung Kapitel 13) werden gemäß § 9 (1a) BauGB den Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig zugeordnet (Sammeleratzmaßnahme).

Nachrichtliche Übernahme

Bundesfernstraßengesetz (FStRG) i. d. Fassung vom 20. Februar 2003 (BGBl. I S. 286)

Gemäß § 9 (1) FStRG dürfen längs der Bundesfernstraßen nicht errichtet werden

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen und bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Gemäß § 9 (2) FStRG bedürfen Landesgenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungspflichtigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Hinweise

1. Sichtdreieck

An der Einmündung der Gemeindestraße „Im Meer“ in die verlegte B 322 ist ein Sichtdreieck in südwestlicher Blickrichtung mit einer Schenkellänge von 10 m in Achse der rechten Fahrspur der Gemeindestraße, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der B 322, und 70 m in Achse der Fahrbahn der B 322 gemäß RAS-K-1 oberhalb 0,80 m Höhe über den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege von jeglicher Sicht versperrend oder -behindernder Nutzungsart ständig freizuhalten; es liegt außerhalb des Geltungsbereiches (s. Anhang 4 der Begründung).

2. Kampfmittelebeseitigung

Die Auswertung der alliierten Luftbildaufnahmen hat eine vollständige Bombardierung des Plangebietes ergeben. Eine Sondierung bzw. Bauaushubüberwachung und ggf. Beräumung wird rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten veranlasst.

3. Altablagerungen

Zu Altablagerungen oder Verdachtsflächen legen keine flächendeckenden Informationen vor. Der Vorhabenträger hat bei Verdachtsmomenten daher eigene Recherchen zu veranlassen. Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies der Unteren Abfallbehörde unverzüglich mitzuteilen.

4. Erdgasgewinnungsfeld

Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Achim, Teilgebiet Barrien der Wintershall AG, Erdölwerke Barnstorf. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Bergbauliche Aktivitäten sind im Planbereich bisher nicht erfolgt.

5. Archäologische Denkmalfolge

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schtacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NSchG meldungspflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalfolge unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NSchG wird deshalb auch ausdrücklich hingewiesen.

Nachrichtlicher Hinweis

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr / Oldenburg weist darauf hin, dass aus dem Baugebiet keine Ansprüche hinsichtlich der von den Bundesfernstraßen ausgehenden Immissionen gestellt werden können.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GE<sup>1</sup> Gewerbegebiet  
(Siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3)

GE<sup>2</sup> (Siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2 und 1.3)

Maß der baulichen Nutzung

8,0 Baumassenzahl

0,8 Grundflächenzahl

hmax 15m Gebäudehöhe maximal 15 m  
(Siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

--- Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Einschränkungen  
(Bauverbotszone, siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Bauverbotszone

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Öffentliche Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten  
(Siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

Abgrenzungen von Bereichen unterschiedlicher zulässiger, immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (L<sub>W</sub>A)  
(Siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken  
(Siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

Sonstige Planzeichen

Grenze der räumlichen Geltungsbereiches

Pumpwerk

Gemeinde

# Stuhr

Fachdienst Planen & Bauen

Varrel Moordeich Stuhr Brinkum Seckenhausen Fahrenhorst Heiligenrode Gr. Mackenstedt

Bebauungsplan 23/185 "GE-Proppstraße 1. Erweiterung"

BauNVO '90  
i. d. F. vom Mai '93

Abschrift

Übersichtsplan M.: 1:10.000

Stand: Juni 2006

