Gemeinde Stuhr
Bebauungsplan Nr. 23/186 "Alter Postweg II"

Präambel und Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Stuhr den Bebauungsplan Nr. 23/186 "Alter Postweg II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Stuhr, den 20. Juli 2006

L.S. (Siegel) gez. .....
Cord Bockhop
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 22. März 2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23/186 "Alter Postweg II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10. April 2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Stuhr, den 20. Juli 2006

gez.
L.S. .....
Cord Bockhop
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung Stuhr, Flur 1
Maßstab 1:1.000

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 12.12.2002 - Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 1/2003, S. 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12. Januar 2006). 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.

Barnstorf, den 20.Juli 2006 gez.
Vermessungsbüro Lambers / Ostendorf L.S. Ostendorf
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure .....
Aldorfer Str. 1, 49406 Barnstorf (Kr. Diepholz) Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
IFAS - Ingenieurbüro für Architektur und Stadtplanung, Johnweg 17, 26203 Wardenburg, Fon 04407-6699
Wardenburg, den 17. Juli 2006

gez.
.....
(Otten)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 22. März 2006 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10. April 2006 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20. April 2006 bis 22. Mai 2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Stuhr, den 20. Juli 2006

gez.
L.S. .....
Cord Bockhop
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28. Juni 2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Stuhr, den 20. Juli 2006

gez.
L.S. .....
Cord Bockhop
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am 01. August 2006 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz, Nr. 15/2006 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 01. August 2006 in Kraft getreten.
Stuhr, den 03. August 2006

gez.
L.S. .....
Cord Bockhop
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind
1. die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
2. die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder
3. Mängel des Abwägungsvorgangs
nicht geltend gemacht worden.
Stuhr, den .....

.....

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
Stuhr, den .....

.....

Planzeichen gem. PlanzV 90

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
a	abweichende Bauweise, -> § 5 textliche Festsetzung
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	öffentliche Verkehrsfläche / Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Erhaltung Bäume
	Flächen gem. § 4 Abs. 1 textliche Festsetzung
	Flächen gem. § 4 Abs. 2 und 3 textliche Festsetzung
	Plangebietsgrenze
	TEIL B: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -> § 9 textliche Festsetzung

Hinweise

Baumschutzsatzung
Im Plangebiet ist die Satzung über den Schutz des Baum-, Hecken und Gehölzbestandes in der Gemeinde Stuhr (Baumschutzsatzung) zu beachten.

Archäologische Denkmalpflege
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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege in Hannover oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 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 Arbeiten gestattet.

Versorgungsleitungen
Versorgungsleitungen und -anlagen dürfen in ihrer Lage und in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Die Schutzbestimmungen der Versorgungsträger sind zu beachten. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen aktuelle Bestandspläne bei den Versorgungsträgern einzuholen.

Altlasten und Bodenschutz
Sollten bei der weiteren Planung, Erschließung oder bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen) gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu informieren. Dies gilt insbesondere auch, wenn bekannt oder vermutet wird, dass im Rahmen der bisherigen gewerblichen Nutzung mit umweltgefährlichen Stoffen oder wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

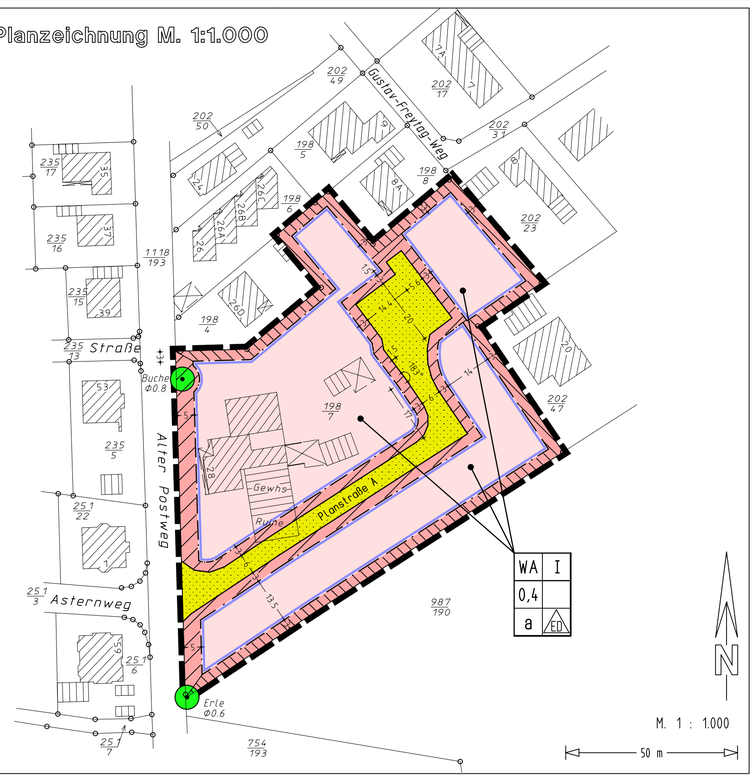
Landwirtschaftliche Flächen
Das Plangebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Erlaubnisfeld
Der für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Planbereich (Teil B) wird vom Erlaubnisfeld "Achim" der Wintershall AG, Erdölwerke, überdeckt. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas).

Nachrichtliche Übernahme

Höhenbeschränkungen aus dem Betrieb des Verkehrsflughafens Bremen
Das Plangebiet liegt innerhalb des Anflugsektors 09 (West) des Verkehrsflughafens Bremen. Bei Überschreitung der Höhe von 61,50 m über NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. § 15 des LuftVG einzuholen.

TEIL A: Planzeichnung M. 1:1.000



Textliche Festsetzungen

TEIL A

§ 1 Art der baulichen Nutzung
1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen "Schank- und Speisewirtschaften" sowie "Anlagen für sportliche Zwecke" nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
2. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes", "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", "Anlagen für Verwaltungen" sowie "Tankstellen" nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

§ 2 Anzahl der Wohnungen
Im Plangebiet sind in Einzelhäusern höchstens 2 Wohnungen und in Doppelhäusern höchstens 1 Wohnung je Doppelhaus hälfte zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

§ 3 Gebäudehöhen
1. Gemäß § 16 (3) Nr. 2 i.V.m. § 18 BauNVO wird für das Plangebiet die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen auf 9,50 m und die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk) auf 4,50 m begrenzt. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten, abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern und die Traufen von Zwerchgiebeln, sofern die Breite des Giebels nicht mehr als 50 % der gesamten Gebäudelänge beträgt.
2. 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.
3. Als unterer Bezugspunkt für die in Nr. 1 und 2 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 Verkehrsflächengradienten.

§ 4 Garagen und Nebenanlagen
1. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und offene Garagen i.S.d. Garagenverordnung (GaVO) unzulässig. (§§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu Nachbargrundstücken sind nur Einfriedungen zulässig. (§§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Südostseite des Plangebietes (Grenze zum Flurstück 987/190) sind lebende Hecken als Einfriedung unzulässig. (§§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

§ 5 abweichende Bauweise
Für Einzelhäuser sind nur Gebäudelängen bis 17 m und für Doppelhäuser nur Gebäudelängen bis 12 m je Doppelhaushälfte zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen für die offene Bauweise. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

§ 6 Grundstückszuwegungen
Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird zur Regelung des Anschlusses der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, dass für jedes sich ergebende Grundstück Zufahrten und Zugänge nur in einer Breite von insgesamt maximal 6 m angelegt werden dürfen. Nicht angerechnet werden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehende Zufahrten und Zugänge. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

§ 7 Verwendungsverbot bestimmter Brennstoffe
Gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB wird zur Verbesserung der Luftqualität festgesetzt, dass in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet oder wesentlich erweitert werden, die Verwendung von flüssigen und 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). Ausnahmen von den Regelungen in Satz 1 sind möglich, wenn betriebs- oder produktionsbedingte Gegebenheiten dies erfordern, z.B. wenn die thermische Anlage nach dem Stand der Technik auf die genannten Brennstoffe angewiesen ist.

§ 8 Erhaltung von Bäumen
Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zu erhalten. Bei natürlichem Abgang ist für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

Teil B

§ 9 Ausgleichsmaßnahmen
1. Die im Teilbereich B des Bebauungsplanes auf dem Flurstück Nr. 129/6, Flur 9, Gemarkung Seckenhausen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte und ca. 1.100 qm große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird in Verbindung mit der textlichen Festsetzung im nachfolgenden Absatz 2 den Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 9 (1a) BauGB als Sammelausgleichsmaßnahme vollständig zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Auf der in der Planzeichnung Teil B dargestellten Teilfläche des in Absatz 1 näher bezeichneten Flurstücks ist folgende Ausgleichsmaßnahme durchzuführen: Entwicklung, Pflege und Schutz eines Laubforstes aus heimischen Arten durch Anpflanzen heimischer Laubgehölze auf einer bisher als Intensivgrünland genutzten Fläche.

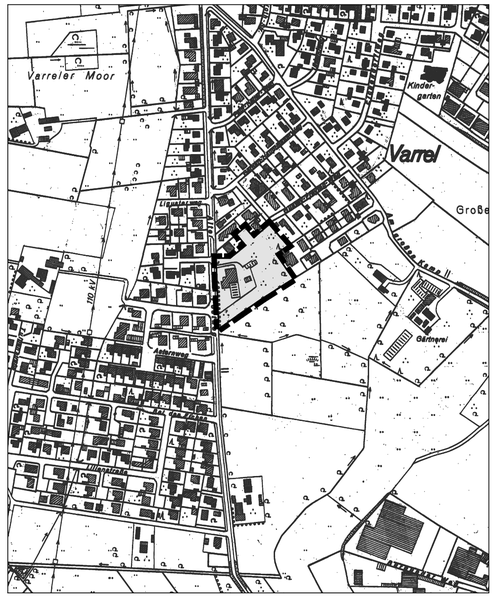
Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachform
Innerhalb des Plangebietes sind Hauptgebäude nur mit symmetrisch geneigten Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 35 Grad und darf höchstens 48 Grad betragen. Ausgenommen sind:
- untergeordnete Gebäudeteile i.S. des § 7b NBauO,
- Baumaßnahmen, Anbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden mit einer abweichenden Dachform,
- Wintergärten,
- Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausgestattet sind.

An den Traufseiten der Hauptgebäude sind sogenannte Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerchgiebel mit einer Dachneigung von maximal 68 Grad zulässig, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite weniger als 50 % der Länge des Hauptgebäudes beträgt.

§ 2 Dachaufbauten, Gauben
Dachaufbauten und Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden. Ihre Gesamtlänge darf 60 % der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

Übersichtsplan 1:5.000



TEIL B: Ausgleichsmaßnahme M. 1:2.000

GEMEINDE STUHR
Bebauungsplan
Nr. 23/186
"Alter Postweg II"
- mit baugestalterischen Vorschriften -

H/B = 459.3 / 747.5 (0.34m²)

Allplan FT