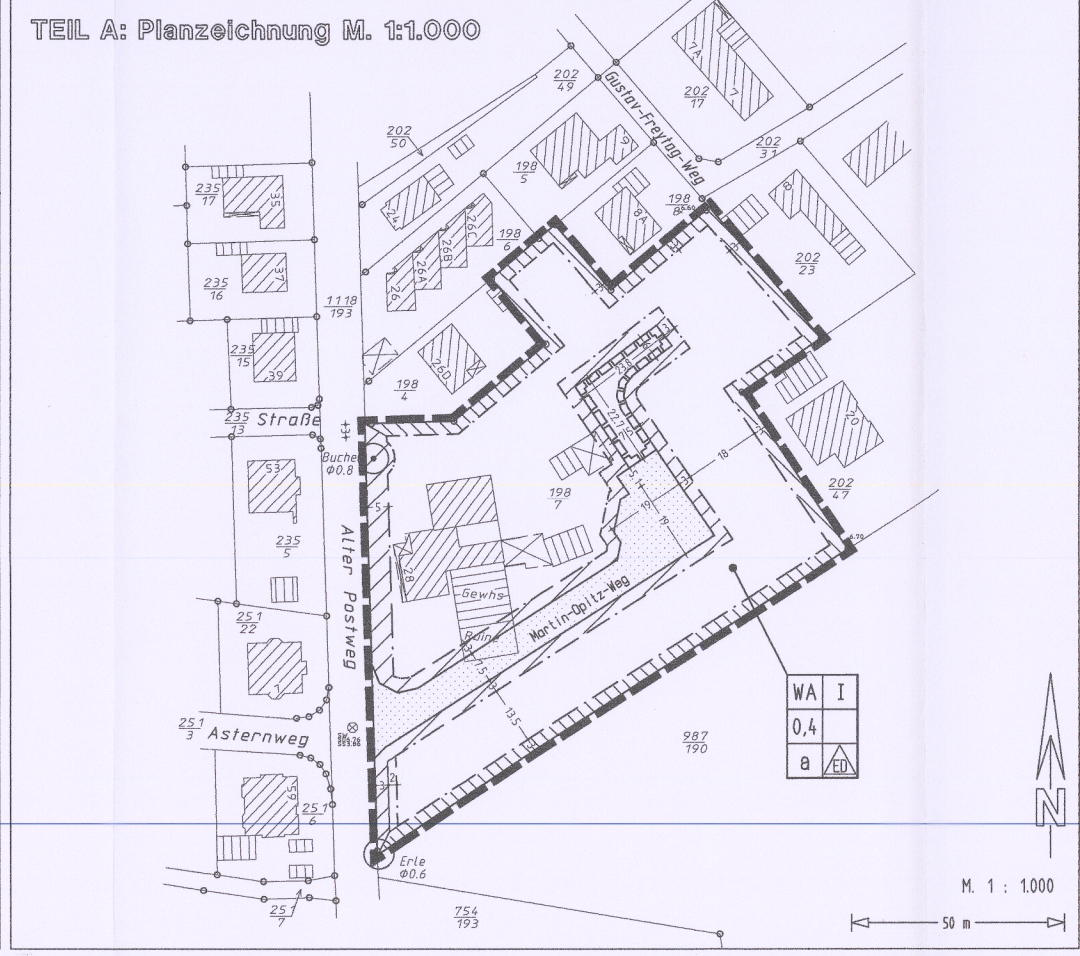


Gemeinde Stuhr 1. Änderung des B-Plans Nr. 23/186 "Alter Postweg II"	
Präambel und Verfahrensvermerke	
Präambel und Ausfertigung Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Stuhr die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23/186 "Alter Postweg II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, am 21.03.2007 als Satzung beschlossen: Stuhr, den 28.03.2007	
L.S. (Siegel)	gez. Cord Bockhop Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 06.12.2006 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23/186 "Alter Postweg II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Stuhr, den 28.03.2007	
L.S.	gez. 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Barnstorf, den 26.03.2007 Vermessungsbüro Lambers / Ostendorf Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Aldorfer Str. 1, 49406 Barnstorf (Kr. Diepholz)	
L.S.	gez. Ostendorf Unterschrift
Planverfasser Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von: IFAS - Ingenieurbüro für Architektur und Stadtplanung, Jahweg 17, 26203 Wardenburg, Fon 04407-6699 Wardenburg, den 23.03.2007	
IFAS	gez. (Otten)
Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 06.12.2006 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 02.01.2007 bis einschließlich 02.02.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen Stuhr, den 28.03.2007	
L.S.	gez. Cord Bockhop Bürgermeister
Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Stuhr hat die 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.03.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Stuhr, den 28.03.2007	
L.S.	gez. Cord Bockhop Bürgermeister
Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am 02.04.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz, Nr. 06/2007 bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit am 02.04.2007 in Kraft getreten. Stuhr, den 03.04.2007	
L.S.	gez. Cord Bockhop Bürgermeister
Verletzung von Vorschriften / Mängel der Abwägung Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans sind 1. die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplans, 2. die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis der Bebauungsplanänderung und des Flächennutzungsplans oder 3. Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden. Stuhr, den	
Verfahrensschlussvermerk Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23/186 "Alter Postweg II" treten die Festsetzungen der bisher rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplans Nr. 23/186 "Alter Postweg II" für den vorliegenden Geltungsbereich außer Kraft.	

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
B	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
□	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten Anlieger und Versorgungsträger
□	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 Denkmalspflege Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 Denkmalspflege 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 Anflugssektors 09 (West) des Verkehrsflughafens Bremen. Bei Überschreitung der Höhe von 61,50 m über NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alte oder anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. § 15 des LuftVG einzuholen.	

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 der Bebauungsplanänderung 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 der Bebauungsplanänderung 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 Doppelhaushälfte zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	
§ 3 Höhenlagen 1. Für das Plangebiet wird 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, abgewaltete Teile von Krüppelwalddächern und die Traufen von Zwerchgiebeln, sofern die Breite des Giebels nicht mehr als 50 % der gesamten Gebäudelänge beträgt. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO) 2. Die Höhe des Rohgeschossfußbodens in den Hauptgebäuden darf im Erdgeschoss an keiner Stelle die Höhe von 0,20 m unterschreiten und an keiner Stelle die Höhe von 0,50 m überschreiten. (§ 9 (2) BauGB) 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. (§ 18 BauNVO) 4. Die Höhe der Fahrbahnoberkante im Bereich der Verkehrsflächen einschließlich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen darf an keiner Stelle die Höhe von 6,80 m über NN überschreiten. (§ 9 (2) BauGB)	
§ 4 Garagen und Nebenanlagen 1. Innerhalb der nicht überbaubaren und durch Schraffur gekennzeichneten Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und offene Garagen i.S.d. Garagenverordnung (GarV) 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 Südseite des Plangebietes (Grenze zum Flurstück 997/190) 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. Ausgenommen von den Beschränkungen der Gebäudelängen sind Baumaßnahmen, Anbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden, die die Längenbegrenzungen in Satz 1 bereits jetzt überschreiten. (§ 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 der Bebauungsplanänderung bestehende Zufahrten und Zugänge. Versicherungsmulden in der Verkehrsfläche "Martin-Dpitz-Weg" dürfen nur mit Zufahrten und Zugängen überbaut werden, wenn das Grundstück ansonsten nicht erschlossen werden kann. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	
§ 7 Verwendungsverbot bestimmter Brennstoffe Zur Verbesserung der Luftqualität wird 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 Begebenheiten dies erfordern, z.B. wenn die thermische Anlage nach dem Stand der Technik auf die genannten Brennstoffe angewiesen ist. (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)	
§ 8 Erhaltung von Bäumen Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Bei natürlichem Abgang ist für gleichartigen Ersatz zu sorgen. (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)	
§ 9 Niederschlagswasser Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Ausgenommen ist Niederschlagswasser, das als Brauchwasser genutzt wird. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 136 (4) NWG)	
§ 10 Geh-, Fahr- und Leistungsrecht Die mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu belastenden Flächen werden zugunsten der Anlieger und zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt. (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	
Teil B	
§ 11 Ausgleichsmaßnahmen 1. Die im Teilbereich B der Bebauungsplanänderung 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 dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 9 (1a) BauGB als Sammelausgleichsmaßnahme vollständig zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung. 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-, Waln- oder Krüppelwalddächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 35 Grad und darf höchstens 48 Grad betragen. Ausgenommen sind: - untergeordnete Gebäudeteile i.S. des § 7b BauO, - 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, Giebeln Dachaufbauten und Dachgiebeln können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden. Ihre Gesamtlänge darf 50 % der Traufhöhe 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23/186 "Alter Postweg II" - mit baugestalterischen Vorschriften -	