

Hinweise

1. Kampfmittelbeseitigung
Die Zentrale Polizeidirektion Hannover hat mitgeteilt, dass die alliierten Luftbildaufnahmen keine Bombardierung des Planungsbereiches zeigen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

2. Altlasten
Die Grundstücke „An der Wassermühle“ 3 und 6 sowie das Flurstück 26/9 sind hinsichtlich ihrer früheren altlastenrelevanten Nutzungen (Lackiererei, Autowerkstatt, Schmiede, Tankstelle) durch die Firma HPC untersucht worden. Schädliche Bodenverunreinigungen in einem Ausmaß, das die Prüfwerte überschreitet, wurden an den beprobten Punkten nicht festgestellt. Da im Rahmen dieser Stichproben-Erkundung lokale Verunreinigungen nicht völlig auszuschließen sind, werden folgende Vorsichtsmaßnahmen für die einzelnen Grundstücke empfohlen: An der Wassermühle 3: Sollten sich bei Erdbewegungen Auffälligkeiten zeigen, ist ein Fachgutachter hinzuzuziehen.
An der Wassermühle 6: Da potenzielle Eintragsquellen unterhalb des Gebäudes nicht untersucht werden konnten, sollte bei einem späteren eventuellen Abriss des Gebäudes bei Auffälligkeiten ein Fachgutachter eingeschaltet werden. Flurstück 26/9: Erdarbeiten auf diesem Grundstück, insbesondere ein Ausbau der vermutlich noch im Untergrund lagernden und mit Sand verfüllten Erdtanks, sollte gutachterlich überwacht werden.

Bodenaushub ab einer Tiefe von ca. 2,0 m aus dem Bereich um die RKS 6 (s. Anhang 3 zur Begründung) ist nach LAGA (Länderabbeitsgemeinschaft Abfall) genau einzustufen und je nach Ergebnis einer geeigneten Verwertung bzw. ggf. Entsorgung zuzuführen.
Zu sonstigen Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde derzeit keine flächendeckenden Informationen vor. Hier hat der Planungs- bzw. Vorhabenträger bei Verdachtsmomenten eigene Recherchen zu veranlassen, insbesondere bei ehemaliger bzw. heutiger gewerblicher Nutzung, oder wenn der Umgang mit umweltgefährlichen oder wassergefährdenden Stoffen bekannt ist oder vermutet wird.
Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf weitere schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

3. Wasserschutzgebiet Ristedt
Der Planbereich liegt in den ausgewiesenen Schutzzonen III a und III b des Wasserverkes Ristedt ca. 800 m stromab der Trinkwasserförderbrunnen B 4 und B 5. Die einschlägigen Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung Ristedt sind zu beachten. Die Bau ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass sie in einem Wasserschutzgebiet arbeiten und dementsprechend vorsichtig vorzugehen haben. Nähere Auskünfte geben die Harzwasserwerke Hildesheim.

4. Gewässerrandstreifen
Ein jeweils 5 m breiter Uferstreifen beidseitig entlang des Klosterbaches (Gewässer II Ordnung) unterliegt den Bestimmungen des § 91 a „Gewässerrandstreifen“ NWG (Niedersächsisches Wassergesetz) sowie den Regelungen der Verbandsatzung § 6 „Beschränkungen des Grundeigentums und besondere Pflichten der dinglichen Mitglieder“ (s. Kapitel 9 der Begründung).

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

6. Archäologische Funde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

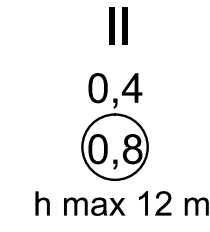
Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



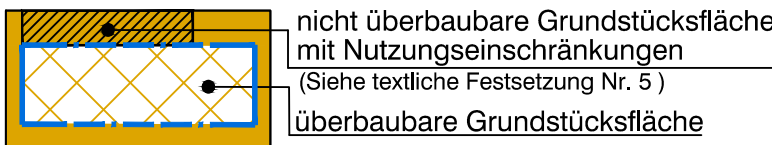
Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung



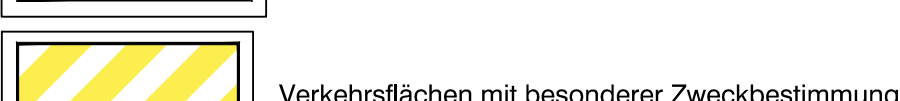
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl
Geschößflächenzahl
maximal zulässige Gebäudehöhe (Siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

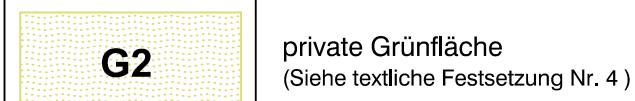


Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

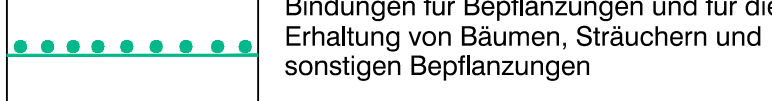
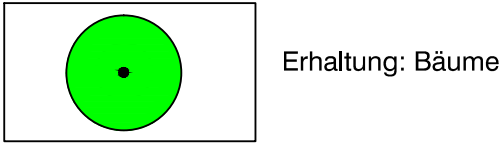
Verkehrsflächen



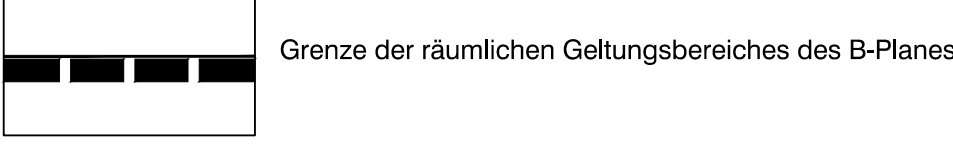
Grünflächen



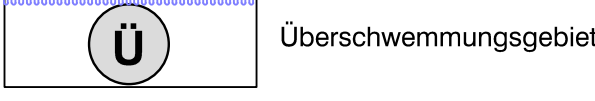
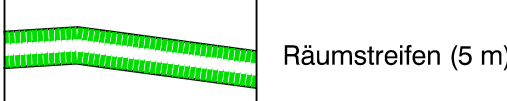
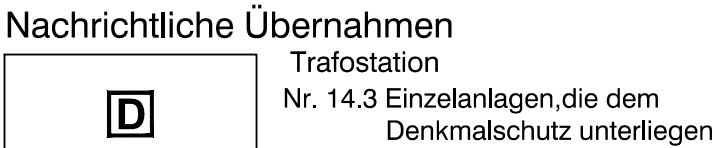
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft



Sonstige Planzeichen



Trafostation



Gestaltungssatzung

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die MI 1 - bis MI 10 - Gebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23/188 „Ort kern Heiligenrode“ für alle genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Vorhaben. Die Gestaltung baulicher Anlagen im MI 11 - Gebiet richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 6 bis 11 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

§ 2 Dachgestaltung

2.1 Gemäß § 56 NBauO dürfen Hauptgebäude nur mit symmetrisch geneigten Sattel, Walm- und Krüppelwalm-dächern errichtet werden. Die Dachneigung muss mindestens 40 ° und darf höchstens 50 ° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind

- Anbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden mit abweichender Dachneigung
- Wintergärten
- untergeordnete Gebäudeteile i. S. des § 7b NBauO
- abgewalmte Flächen von Walm- und Krüppelwalm-dächern
- Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt sind oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.

2.2 Dachaufbauten / Gauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 60 % der Trauf-länge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

2.3 Gemäß § 56 NBauO dürfen für die Dachdeckungen nur nicht glänzende Materialien in den Farben Schwarz, Anthrazit sowie in Rottönen verwendet werden. Ausgenommen sind Flächen von Dächern, die begrünt sind, und solche, die mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.

§ 3 Fassadengestaltung

2.1 Gemäß § 56 NBauO dürfen die Außenwandflächen der Gebäude nur mit nicht glänzenden Materialien ausgeführt werden.

2.1 Fassadenöffnungen sind stehend rechteckig auszubilden. Ab einer Breite von 1,20 m Maueröffnung ist eine konstruktive Unterteilung vorzunehmen. Ausgenommen sind Schaufenster.

§ 4 Werbeanlagen

Gemäß § 56 NBauO dürfen keine beleuchteten Werbeanlagen mit fluoreszierendem Licht errichtet werden (s. auch textliche Festsetzung Nr. 1.3).

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke und die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (3) BauNVO in den Mischgebieten nicht zulässig.

Allgemein zulässig sind in den MI 1 - bis MI 10 - Gebieten:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im MI 11 - Gebiet sind nur Wohngebäude und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

1.2 Mobilfunksendeanlagen

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Mobilfunksendeanlagen (auch als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO) unzulässig; dies gilt auch für einzelne Anlagenteile.

1.3 Werbeanlagen

Gemäß § 1 (9) i. V. mit § 14 (1) BauNVO sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig (s. auch § 4 der Gestaltungssatzung).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 16 (2) i. V. mit § 18 (1) BauNVO wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im MI 1 - Gebiet und in den MI 4 - bis MI 7 - Gebieten auf 12,00 m begrenzt, im MI 2 - Gebiet auf 10,00 m und im MI 8 - bis MI 10 - Gebieten auf 9,00 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraßenmitte.

2.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird für das MI 3 - Gebiet festgesetzt, dass je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

3. Zulässigkeit von Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
Gemäß § 23 (5) BauNVO ist in einem Abstand von jeweils 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die Errichtung von Garagen und offenen Garagen i. S. der GaVO unzulässig.

4. Private Grünflächen

4.1 Innerhalb der privaten Grünfläche G1 gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist die Anlage von Wegen sowie die Errichtung von Spielgeräten zulässig.
4.2 Innerhalb der privaten Grünfläche G2 gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist zusätzlich das Einrichten von Außensitzplätzen für die vorhandene Gastronomie zulässig.

5. Baumschutz

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist zum Schutz der nach § 9 (1) Nr. 25 b festgesetzten Bäume in den schraffierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen jegliche Versiegelung unzulässig.

6. Versickerung

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf diesen zu versickern ist. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird.

7. Verwendungsverbot für bestimmte Brennstoffe

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB wird zur Verbesserung der Luftqualität bestimmt, dass in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet oder wesentlich erweitert werden, 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). Der Bestandsschutz von Anlagen wird durch diese Festsetzung nicht berührt. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn betriebs- und produktionsbedingte Gegebenheiten dieses erfordern (z. B. wenn die thermische Anlage nach dem Stand der Technik auf die genannten Brennstoffe angewiesen ist).

Gemeinde

Stuhr

Fachdienst Planen & Bauen

Varrel Moordeich Stuhr Brinkum Seckenhausen Fahrenhorst Heiligenrode Gr. Mackenstedt

Bebauungsplan 23/188 "OK Heiligenrode"

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

Abschrift
Übersichtsplan M.: 1:5000
Stand: Okt. 2007

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 am 05.03.2008 diesen Bebauungsplan Nr. 23/188, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO als Satzung beschlossen.
Stuhr, den 06.03.2008

gez. Unterschrift L. S.
Cord Boockup
Bürgermeister

Planunterlage Kartengrundlage:

Gemarkung Heiligenrode, Flur: 5 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 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 bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 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 18.03.2008

G.L.L. Sulingen - Katasteramt Syke -
L. S. gez. Unterschrift
Unterschrift
Verm.-Oberamtsrat

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 05.10.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/188 "OK Heiligenrode" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Stuhr, den 06.03.2008

gez. Unterschrift L. S.
Cord Boockup
Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stuhr, Blockener Straße 6, 28816 Stuhr
Stuhr, den 06.03.2008

gez. Unterschrift
Hilfenreiser

Öffentliche Auslegung
gez. Unterschrift
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 13.06.2007 dem 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 29.08.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.09.2007 bis 11.10.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Stuhr, den 06.03.2008

gez. Unterschrift L. S.
Cord Boockup
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.03.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO beschlossen.
Stuhr, den 06.03.2008

gez. Unterschrift L. S.
Cord Boockup
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.04.2008 im Amtsblatt Nr. 04/2008 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 01.04.2008 rechtsverbindlich geworden.
Stuhr, den 04.04.2008

gez. Unterschrift L. S.
Cord Boockup
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und beachtliche Mängel im Abwägungsvorgang beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Stuhr, den 14.05.2009

i.A. gez. Unterschrift
Cord Boockup
Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 9 (6) BauGB werden folgende Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes in diesen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

§ 8 Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen

In der Umgebung eines Baudenkmales dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.
Erhaltungsmaßnahmen können nicht verlangt werden, soweit die Erhaltung den Verpflichteten (Eigentümer, Erbbauberechtigte, Nießbraucher) wirtschaftlich unzumutbar ist.

