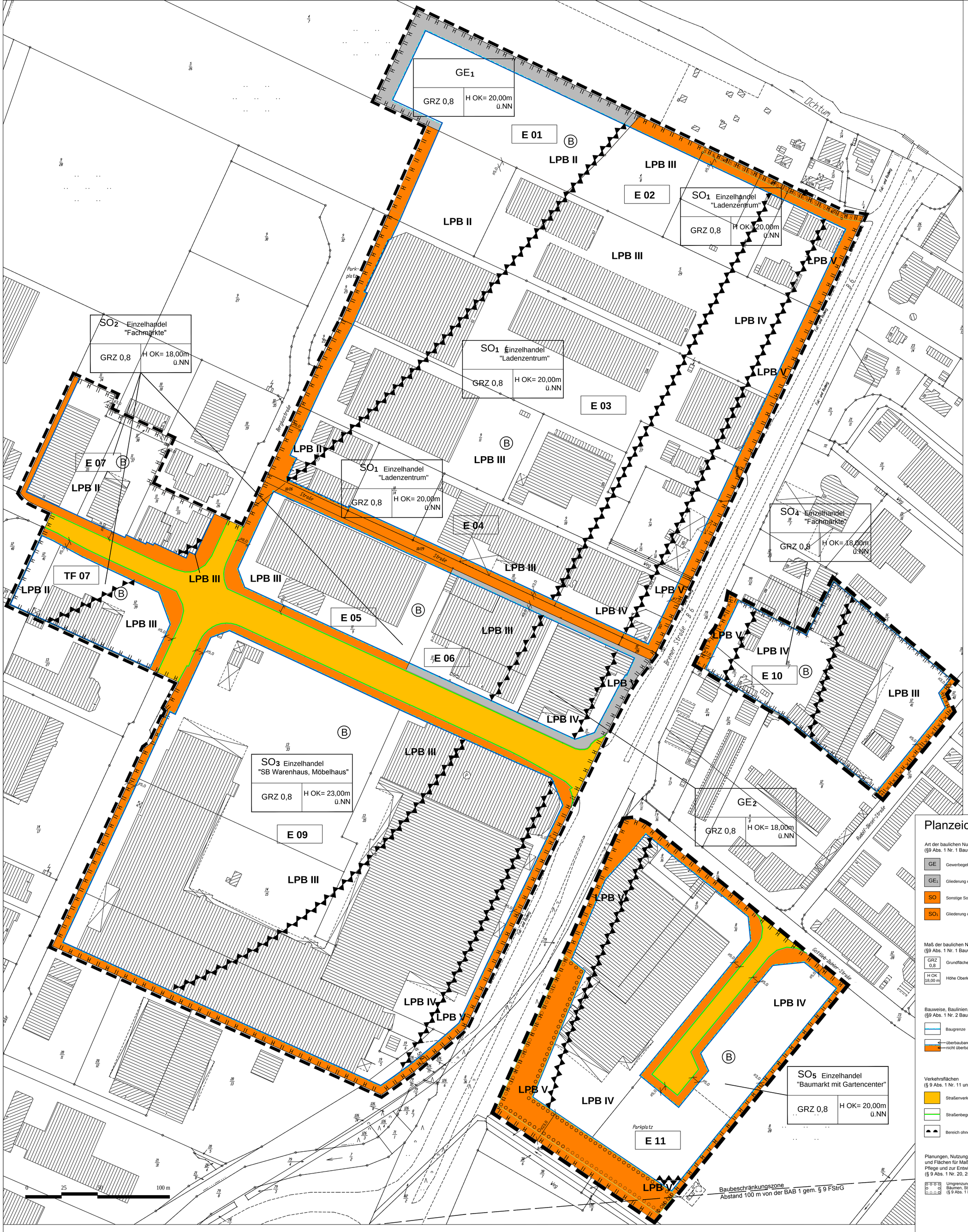

Verfahrensdaten

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Aufgrund 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 06.05.2009 diesen Bebauungsplan Nr. 23/191, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen .

Stuhr, den 17.08.2009

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

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: RFK .....
Gemarkung: Flur: Maßstab: 1 : 1000
Die Vervielfältigung und Verwertung für nichteigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003, S. 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 .....

.....
GLL Sulingen - Katasteramt Syke -

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 27.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/191 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.2006 im Amtsblatt Nr. 20/2006 des Landkreises Diepholz und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Stuhr, den 17.08.2009

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

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Paul G. Jansen GmbH

Köln, den 14.08.2009

gez. Dr. Paul G. Jansen
.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 08.10.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 28.10.2008 bis einschließlich 01.12.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 17.08.2009

gez. Unterschrift 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 06.05.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Stuhr, den 17.08.2009

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

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. ..... des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den

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

Verletzung von Vorschriften

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

Stuhr, den

gez. Unterschrift L. S.
.....
Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiete
- GE1 — Gliederung der Gewerbegebiete
- SO — Sonstige Sondergebiete
- SO1 — Gliederung der Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- H OK 18,00 m — Höhe Oberkante 18,0 m über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- E 01 — Teilfläche zur Festlegung von Emmissionskontingenten (Emissionskontingentierung vgl. Textl. Festsetzung zum Bebauungsplan)
- Abgrenzung von unterschiedlichen Lärmpegelbereichen (vgl. Textl. Festsetzung zum Bebauungsplan Pkt. 1.8
- LPB II — Lärmpegelbereich II

Nachrichtliche Übernahmen

- Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Bremen gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 1a Luft VG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1999.
- 28,20 m NN Horizontalfläche:
  Die Zustimmung der Luftfahrbehörde zur Erteilung der Baugenehmigung nach § 12 ABS. 3 Ziffer 1a des Luftverkehrsgesetzes (Luft VG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.03.1999 (BGBl. I S. 550) ist dann erforderlich, wenn Bauwerke zwischen dem 1,5 und 4 km -Kreis die Höhe von 28,20 ü. NN überschreiten sollen. Die zuvor genannte Höhe gilt nach §15 Abs. 1 Luft VG sinngemäß für Bäume , Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtungen dieser Luftfahrthindernisse bedarf nach § 15 Abs. 2 Luft VG der Genehmigung. Falls die Genehmigung von einer anderen als der Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, bedarf diese der Zustimmung der Luftfahrtbehörde . Ist eine andere Genehmigungsbehörde nicht vorgesehen, so ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich.
- Baubeschränkungszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

N

Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) Einzelhandel, allgemeine Zweckbestimmung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO Sonstiges Sondergebiet (SO) Einzelhandel festgesetzt und entsprechend der Zweckbestimmung wie folgt gegliedert:

SO 1: Sonstiges Sondergebiet (SO 1) Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Ladenzentrum"
Das Sondergebiet dient vornehmlich zur Unterbringung eines Ladenzentrums mit Einzelhandelsbetrieben.

SO 2, SO 4: Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Fachmärkte"
Die Sondergebiete SO 2 und SO 4 dienen vornehmlich zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben (Fachmärkten).

SO 3: Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „SB Warenhaus, Möbelhaus"
Das Sondergebiet SO 3 dient vornehmlich zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben (SB Warenhaus sowie Möbelhaus).

Sondergebiet (SO 5) Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartencenter"
Das Sondergebiet SO 5 dient vornehmlich zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben (Baumarkt mit Gartencenter).

1.1.2 Verkaufsflächenobergrenzen

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 5 werden die zulässigen Gesamtverkaufsflächen wie folgt begrenzt:
- im Sondergebiet SO 1 auf maximal 18.800 qm
- im Sondergebiet SO 2 auf maximal 8.600 qm,
- im Sondergebiet SO 3 auf maximal 32.000 qm, dabei dürfen Einzelhandelsbetriebe eine maximale Verkaufsfläche von 16.000 qm je Betrieb nicht überschreiten,
- im Sondergebiet SO 4 auf maximal 4.830 qm
- im Sondergebiet SO 5 auf maximal 11.100 qm.

Für zentrenrelevante Sortimentsgruppen ergeben sich für die Sondergebiete SO 1 bis SO 5 folgende weitere Beschränkungen:

SO 1: Sonstiges Sondergebiet (SO 1) Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Ladenzentrum"
Von der im Sondergebiet SO 1 Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Ladenzentrum" zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 18.800 qm sind nur bei nah- und zentrenrelevanten Sortimenten die nachfolgend aufgeführten Warengruppen mit den festgesetzten Verkaufsflächenbeschränkungen zulässig:
- max. 610 qm für den periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege)
- max. 16.410 qm für Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren
- max. 140 qm für Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel

SO 2: Sonstiges Sondergebiet (SO 2) Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Fachmärkte"
Von der im Sondergebiet SO 2 Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Fachmärkte zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 8.600 qm sind nur bei nah- und zentrenrelevanten Sortimenten die nachfolgend aufgeführten Warengruppen mit den festgesetzten Verkaufsflächenbeschränkungen zulässig:
- max. 1.900 qm für den periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege)
- max. 2.840 qm für Bekleidung/Textilien/Schuhe/ Lederwaren

SO 3: Sonstiges Sondergebiet (SO 3) Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „SB Warenhaus, Möbelhaus"
Von der im Sondergebiet SO 3 Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „SB Warenhaus, Möbelhaus" zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 32.000 qm sind jeweils folgende Betriebe und Läden zulässig:
- SB-Warenhaus mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 13.510 qm.
- Fachmärkte für Möbel und Einrichtungsgegenstände mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 15.500 qm. Davon sind nur bei nah- und zentrenrelevanten Sortimenten die nachfolgend aufgeführten Warengruppen mit den festgesetzten Verkaufsflächenbeschränkungen zulässig:
- max. 150 qm für Nahrungs- und Genussmittel
- max. 1.000 qm für Elektro, Unterhaltungselektronik
- max. 1.060 qm für Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel
- max. 250 qm Spielwaren, Sport, Camping, Hobby, Fahrräder
- max. 710 qm für Bilder, Bilderrahmen, Kunst, Bettwaren

Warengruppen, sofern sie zentrenrelevant sind, dürfen nicht großflächig sein.

SO 4: Sonstiges Sondergebiet (SO 4) Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Fachmärkte"
Von der im Sondergebiet SO Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Fachmärkte" zulässigen Gesamtverkaufsfläche für die Fachmärkte von insgesamt 4.830 qm sind nur bei nah- und zentrenrelevanten Sortimenten die nachfolgend aufgeführten Warengruppen mit den festgesetzten Verkaufsflächenbeschränkungen zulässig:
- max. 1.400 qm für Bekleidung/Textil/Schuhe/Lederwaren
- max. 1.900 qm für den periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege)
- max. 700 qm für Elektro, Unterhaltungselektronik, Multimedia, Foto, Optik
- max. 1.840 qm für Haushalts- und persönlicher Bedarf, Spielwaren, Geschenkartikel, Sport, Hobby

Warengruppen, sofern sie zentrenrelevant sind, dürfen nicht großflächig sein.

SO 5: Sonstiges Sondergebiet (SO 5) Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartencenter"
In dem Sondergebiet SO 5 mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 11.100 qm sind Baumarkt mit Gartencenter zulässig, davon in
Hallen: max. 10.100 qm
Überdachte und Freiverkaufsflächen: max. 1.000 qm
Von der Gesamtverkaufsfläche von 11.100 qm sind nicht mehr als 10 % und maximal 800 qm der jeweiligen Verkaufsfläche für branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente zulässig; dabei dürfen max. 400 qm Verkaufsfläche für die jeweiligen Unterklassen[1] der Warengruppen nicht überschritten werden.

[1] Klassifikation der Wirtschaftszweige, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2003

1.1.3 Festsetzung der nicht zentrenrelevanten Sortimente
Als nicht zentrenrelevant gelten in dieser Festsetzung die nachfolgend aufgeführten Sortimentsgruppen, alle übrigen nicht aufgeführten Sortimente werden als zentrenrelevant eingestuft:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Herde, Öfen
- Heim- und Haustextilien
- Holz
- Installationsmaterial
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Elektrogroßgeräte (weiß)
- Erde, Torf
- Fahrräder, Mopeds, Mofas
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden, Markisen
- Spielgeräte für Garten und Spielplätze
- Tierfutter
- Werkzeuge
- Zäune

1.1.4 Definition Verkaufsfläche
Unter der Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes wird die Fläche verstanden, die dem Verkauf dient, einschließlich Gänge, Treppen, Kassenvorraum, Windfang, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Thekenbereiche, soweit sie für den Kunden einsehbar sind, und zugängliche Freiflächen (anteilig). Ausgenommen bleiben Parkplätze, Lagerflächen und Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung erfolgt.

1.1.5 Sonstige zulässige Nutzungen
In den Sondergebieten SO 1 bis SO 5 sind folgende sonstige Nutzungen zulässig:
In dem SO 1 Sondergebiet Einzelhandel, Zweckbestimmung „Ladenzentrum" und SO 3 Sondergebiet Einzelhandel, Zweckbestimmung „SB Warenhaus, Möbelhaus" und SO 4 Sondergebiet Einzelhandel, Zweckbestimmung "Fachmärkte" sind zulässig:
- sonstige Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Stellplätze und Garagen
- Anlieferung und Lagerflächen

Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind bei Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben in den SO 1 bis SO 5 ausnahmsweise zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Betrieben stehen. Die Verkaufsfläche darf dabei für Gewerbeeinheiten max. 20 % der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes betragen, für Einheiten die Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind, sind maximal 25 % der Geschossfläche zulässig.

In dem SO 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Handels- oder Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Für die in dem Sondergebiet zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sicher gestellt wird, dass in den Schlafräumen der Innenpegel von
- nachts 35 dB (A) eingehalten wird.

Kurzfristige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht mehr als 20 dB (A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr.

In dem SO 2 Sondergebiet Einzelhandel, Zweckbestimmung „Fachmärkte" sowie SO 5 Sondergebiet Einzelhandel, Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartencenter" sind zulässig:
- sonstige Gewerbebetriebe
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Stellplätze und Garagen
- Anlieferung und Lagerflächen

1.2 Gewerbegebiet GE

GE 1, GE 2
Für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 wird gemäß § 1 (6) BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (3) BauNVO nicht zulässig sind. Biogasanlagen sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

GE 1
Für das Gewerbegebiet GE 1 wird gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - zulässig solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen. Die Verkaufsfläche darf dabei für Gewerbeeinheiten max. 20 % der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes betragen, für Einheiten die Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind, sind maximal 25 % der Geschossfläche zulässig.

GE 2
Für das Gewerbegebiet GE 2 wird gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind. Ausgenommen hiervon ist Handel mit Fahrzeugen aller Art und Zubehör. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - zulässig solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen. Die Verkaufsfläche darf dabei für Gewerbeeinheiten max. 20 % der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes betragen, für Einheiten die Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind, sind maximal 25 % der Geschossfläche zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen (Oberkante)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist in allen Baugebieten eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis max. 0,9 zulässig.
Innerhalb der Baugebiete darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Plan eingeschriebene maximale Höhe über NN nicht überschreiten.

1.3.1 Ausnahmen von der Höhenfestsetzung
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude dürfen von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. ausnahmsweise überschritten werden.
Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.

1.4 Pflanzgebot - Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten und hochwachsenden Bäumen und Sträuchern aus der nachfolgenden Auswahlliste zu bepflanzen.

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stieleiche
Crataegus monogynag	Weißdorn	Rhmanus frangula	Faulbaum
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa canina	Hundsrose
Fraxinus excelsior	Esche	Salix alba	Silberweide
Ligustrum vulgare	Rainweide	Sambucus nigra	Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Schneeball
Prunus padus	Traubenkirsche		

1.5 Gestaltung - Werbeanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete SO 1 bis SO 5 Einzelhandel sowie der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig.
Die Bestimmungen des § 9 Abs. 6 und 2 FStrG zu Werbeanlagen sind zu beachten.

1.6 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.)

1.7 Immissionsschutz - Gliederung der Baugebiete
Für die Teilflächen E01 bis E11 wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, Ausgabe 2006-12, Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin, durchgeführt. Danach sind innerhalb des Geltungsbereiches nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegeben Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche E	Emissionskontingent L_{EK} (dB) L_{EK}, tags Tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	L_{EK}, nachts Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)
E 01	58 dB (A)	42 dB (A)
E 02	58 dB (A)	42 dB (A)
E 03	60 dB (A)	44 dB (A)
E 04	60 dB (A)	47 dB (A)
E 05	60 dB (A)	47 dB (A)
E 06	60 dB (A)	47 dB (A)
E 07	60 dB (A)	47 dB (A)
E 08	60 dB (A)	47 dB (A)
E 09	62 dB (A)	48 dB (A)
E 10	55 dB (A)	45 dB (A)
E 11	60 dB (A)	48 dB (A)

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm) das nach der DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

1.8 Immissionsschutz - bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der gekennzeichneten und mit LPB II - V (Lärmpegelbereich II - V) bezeichneten Flächen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, die in der folgenden Tabelle zusammengestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (resultierendes Bauschalldämmmaß R'w,res) gemäß DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989 für die Lärmpegelbereiche (LPB) I I bis V einzuhalten sind.

		Raumarten	
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. Ä.	Büroräume 1) u. Ähnliches
		erforderliches R' w, res des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindeutige Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Der Nachweis des Schallschutzes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Geeignete Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (Lüftungseinrichtungen, Rollladenkästen o.ä.) sind anhand der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987, nachzuweisen . Alternativ kann der schalltechnische Nachweis erbracht werden, dass durch die Bauausführung, Ausrichtung oder Anordnung der Räume zum dauernden Aufenthalt tags ein mittlerer Innenpegel von L_i <=40 dB(A) und nachts von L_i <= 30 dB(A) nicht überschritten wird.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bauschutzbereich
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches um den Verkehrsflughafen Bremen, außerhalb von Anflugsektoren, zwischen dem 1,5 km und dem 4 km-Kreis um den Flughafenbezugspunkt.
Die Erteilung einer Baugenehmigung bedarf daher der Zustimmung der Luftfahrtbehörde, wenn Bauwerke die gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 1a Luft-VG vorlagepflichtige Höhe von 28,20 m ü. NN (Horizontalfläche) überschreiten. Die genannte Höhe gilt gemäß § 15 Abs. 1 Luft-VG sinngemäß für Bäume, Freileitungen, Masten sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrthindernisse bedarf gemäß § 15 Abs. 2 Luft-VG der Genehmigung. Falls die Genehmigung von einer anderen als der Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, bedarf diese der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Ist eine andere Genehmigung nicht vorgesehen, so ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde einzuholen. Die Einhaltung der oben genannten Vorschriften ist im Rahmen der jeweiligen Zulassungsverfahren sicherzustellen.

Baubeschränkungszone
Die Baubeschränkungszone gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wird nachrichtlich übernommen. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Auf die Bestimmungen des § 9 Abs. 6 und 2 FStrG zu Werbeanlagen wird hingewiesen. Demnach ist die Errichtung von Werbeanlagen als Nebenanlagen und als eigenständige Hauptnutzung unzulässig bzw. bedarf der Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg.

3 Kennzeichnungen

Im Bebauungsplan wird gemäß Plandarstellung die Fläche der Altablagerung Nr. 251.037.4.016 gemäß § 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

4 HINWEISE

4.1 Schutzbereich Radaranlage
Das Plangebiet liegt innerhalb des Schutzbereiches einer Flugsicherungsanlage des Verkehrsflughafens Bremen, in einer Entfernung von ca. 550 - 1200 m. Daher ist gemäß § 18a LuftVG die Deutsche Flugsicherung (DFS) im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
Es wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen bezüglich Reflexionsunterdrückung erforderlich werden können. Diese sind bereits im Stadium der Vorplanung mit radartechnischen Gutachtern abzustimmen. Der entstehende Aufwand für Gutachter und evtl. Dach-, Fassaden- bzw. Planänderungen erfolgt im Auftrag zu Lasten des Gebäudeeigentümers.

4.2 Oberflächenentwässerung
Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet Seegraben. Die Oberflächenentwässerung erfolgt nach den Maßgaben des Generalplans für die Oberflächenentwässerung der Gemeinde Stuhr und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde.

4.3 Kampfmittel
Im Plangebiet liegen Teilflächen, die im II. Weltkrieg bombardiert wurden und in denen mit Munitionsfunden gerechnet werden muss.
Die Zentrale Polizeidirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat auf Teilflächen des Plangebietes Kriegseinwirkungen festgestellt und aus Sicherheitsgründen Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Die Gemeinde Stuhr als Gefahrenabwehrbehörde wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens diejenigen über den Kampfmittelverdacht informieren, die einen Bauantrag für ein betroffenes Grundstück stellen, und eine Sondierung bzw. Bauaushubüberwachung veranlassen. Sollten dort Kampfmittel gefunden werden, so werden sie im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geräumt. Werden keine Kampfmittel gefunden, so trägt die Gemeinde die Kosten der Sondierung.

4.4 Altablagerung
Im Plangebiet besteht die Altablagerung Nr. 251.037.4.016 (ehemalige Deponie für Hausmüll, Sperrmüll und Bauschutt), die im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet wird. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet Verdachtsflächen bedingt durch die jeweiligen gewerblichen, auch ehemaligen Nutzungen. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen liegen für diese Flächen nicht vor. Es wird empfohlen, bei Erdarbeiten oder im Zuge baulicher Veränderungen einen Sachverständigen bzw. Gutachter in die Planungen mit einzubinden. Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung, Nutzungsänderung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies der Unteren Abfallbehörde unverzüglich mitzuteilen.

4.5 Bodendenkmal
Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden., Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 dies § 35 NDSchG wird deshalb auch ausdrücklich hingewiesen.

4.6 Kabelschutzrohranlage der PLE Doc GmbH
Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die Kabelschutzrohranlage der PLE Doc GmbH im Bereich der Bundesstraße B 6. Sie grenzt mit ihrem 2 m breiten Schutzstreifen (1 m beidseits der Leitungsachse) direkt an den westlich der Bremer Straße (B 6) liegenden Plangeltungsbereich an. Daher wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Baumaßnahmen im Näherungs- bzw. im Schutzstreifenbereich der Kabelschutzrohranlage frühzeitig alle Baumaßnahmen unter Vorlage der entsprechenden Detailpläne sowie der Zeitablauf der Baumaßnahmen mit dem Versorgungsträger (PLEdoc GmbH oder E.