

Prämbel 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 12.12.2007 diesen Bebauungsplan Nr. 23/193, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 23.01.2008

gez. Unterschrift
Cord Backhop
Bürgermeister

L. S.

Planunterlage Kartengrundlage:

Gemarkung Groß Mackenstedt, 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 nichtelgene 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 02.04.2007). 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 25.01.2008

Katasteramt Syke

L. S.

gez. Unterschrift
Unterschrift
Verm. Oberamtsrat

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 26.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/193 "GE Proppstraße 2, Erweiterung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.10.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Stuhr, den 23.01.2008

gez. Unterschrift
Cord Backhop
Bürgermeister

L. S.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stuhr, Blockener Straße 6, 28816 Stuhr, den 23.01.2008

gez. Unterschrift
Planverfasser

L. S.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 26.09.2007 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 04.10.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.10.2007 bis 15.11.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 23.01.2008

gez. Unterschrift
Cord Backhop
Bürgermeister

L. S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2007 als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stuhr, den 23.01.2008

gez. Unterschrift
Cord Backhop
Bürgermeister

L. S.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.02.2008 im Amtsblatt Nr. 02/2008 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 01.02.2008 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 11.02.2008

gez. Unterschrift
Cord Backhop
Bürgermeister

L. S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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 05.02.2010

i.A. gez. Unterschrift
Cord Backhop
Bürgermeister

L. S.

Nachrichtliche Hinweise

1. Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr / Oldenburg weist mit Schreiben vom 7. März 2007 darauf hin, dass aus dem Plangebiet keine Ansprüche hinsichtlich der von den Bundesfernstraßen ausgehenden Immissionen geltend gemacht werden können.

2. Schutzstreifen der Gasleitungen der EMPG

Die ExxonMobil Production GmbH (EMPG) weist darauf hin, dass der Leitungsverlauf der drei Erdgastransportleitungen Nr. 14, Nr. 51 und Nr. 141 nur unverbindlich aus den Bestandsplänen zur Vorinformation in den Bebauungsplan übernommen werden kann.

Im Schutzstreifenbereich besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählen auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, dass Setzen von tief wurzelnden Pflanzen, das Errichten von Mauern, Gattern, Zäunen und dergleichen, das Lagern von Material, Gerät und Erdaushub, das Verändern des Geländeneiveaus u. v. m.

Ohne besondere Sicherungsmaßnahmen dürfen die Erdgastransportleitungen nicht mit schweren Fahrzeugen / Raumfahrzeugen befahren werden. Baumaßnahmen - einschließlich Aufgrabungsarbeiten - in diesem Bereich können zugelassen werden, wenn die Schutzanweisungen der EMPG sowie ggf. zusätzliche Auflagen vor Beginn der Maßnahmen schriftlich anerkannt worden sind und das Anerkennnis der EMPG zugegangen ist.

Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Tage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zu folgendem Überwachungsbetrieb aufzunehmen:

ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Leitungsbetrieb Döllingen
Zum Poggenpohlsand 7
27801 Döllingen

Tel.: 0 44 33 / 88 - 0 bzw. im Störfungsfall außerhalb der Dienstzeit: 04447 / 809 - 0

Vor Beginn der Detailplanung ist die genaue Lage / Höhenlage der Erdgastransportleitung(en) / Begleitkabel zu ermitteln. Hierzu ist 5 Tage vorher ein Termin mit dem zuständigen EMPG-Betrieb zu vereinbaren.

Zur Gewährleistung der Sicherheit und zu Reparaturzwecken ist eine jederzeitige Befahrung der Schutzstreifen zu gewährleisten.

Sämtliche Baumaßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitungen sind in Anwesenheit eines EMPG-Mitarbeiters durchzuführen.

Jeder Bauantrag und jede Baumaßnahme in einem Sicherheitsstreifen von je 20 m beiderseits der Leitungssache ist der EMPG zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Hinweise

1. Kampfmittelbesetzung

Die Auswertung der alliierten Luftbildaufnahmen hat eine Bombardierung in Teilbereichen des Plangebietes ergeben (s. Anhang 5 der Begründung). Die Zentrale Polizeidirektion Hannover - Dezernat 23 - Kampfmittelbeseitigung - hat aus Sicherheitsründen eine Gefahrenerforschungsmaßnahme 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.

2. Altlasten

Im Geltungsbereich befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (10/2007) keine erfasseten Altlasten (Altablagungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen. Es liegen jedoch 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.

3. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzleichenansammlungen, Schalen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 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 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.

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 Aufschung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Bergbauliche Aktivitäten sind im Planbereich bisher nicht erfolgt.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen hiervon ist Handel mit Fahrzeugen aller Art und Zubehör.

1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Gewerbegebiet 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_WA nicht überschreiten:

L_WA = 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, Höhe der Flächenschallquelle: 1 m über Gelände

Der Begriff des Pegels der immissionswirksamen Schalleistung beinhaltet, dass die installierte Schalleistung um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß 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 auf 15 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der endgültig hergestellten, zur Erschließung des Grundstückes herangezogenen Straße an der jeweils mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der baulichen Anlagen. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Anlagen zur Ableitung von Emissionen (Schornsteine). Ihre Ausführung richtet sich nach dem Immissionsschutzrecht.

3. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen innerhalb der Bauverbotszone der A1

Gemäß § 23 (5) BauNVO ist in den doppelt schraffierten, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Bauverbotszone entlang der A1 die Errichtung von 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).

Im Bereich der Schutzstreifen der Erdgastransportleitungen sind die Sicherheitsbestimmungen der ExxonMobil Production zu beachten (s. Nachrichtlicher Hinweis Nr. 2).

4. Werbeanlagen

4.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG bis 40 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Abfahrtsrampe der BAB A 1 sind Werbeanlagen nicht zulässig sind. Innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG bis 100 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Abfahrtsrampe der BAB A1 wird gemäß § 1 (9) BauNVO bestimmt, dass in Sichtrichtung zur A 1 nur unbeleuchtete, sich nicht bewegende Werbeanlagen errichtet werden dürfen; sonstige Werbe- und Beleuchtungsanlagen bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Weiterhin sind die Festsetzung Nr. 4.2 sowie die Sicherheitsbestimmungen der ExxonMobil Production zu beachten (s. Nachrichtlicher Hinweis Nr. 2).

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, § 9 (1) und (2) FStrG (s. Nachrichtliche Übernahme) und die Sicherheitsbestimmungen der ExxonMobil Production sind zu beachten (s. Nachrichtlicher Hinweis Nr. 2).

5. 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.)

6. 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 VI: erf. R_w, res = 45 dB

Lärmpegelbereich V: erf. R_w, res = 40 dB

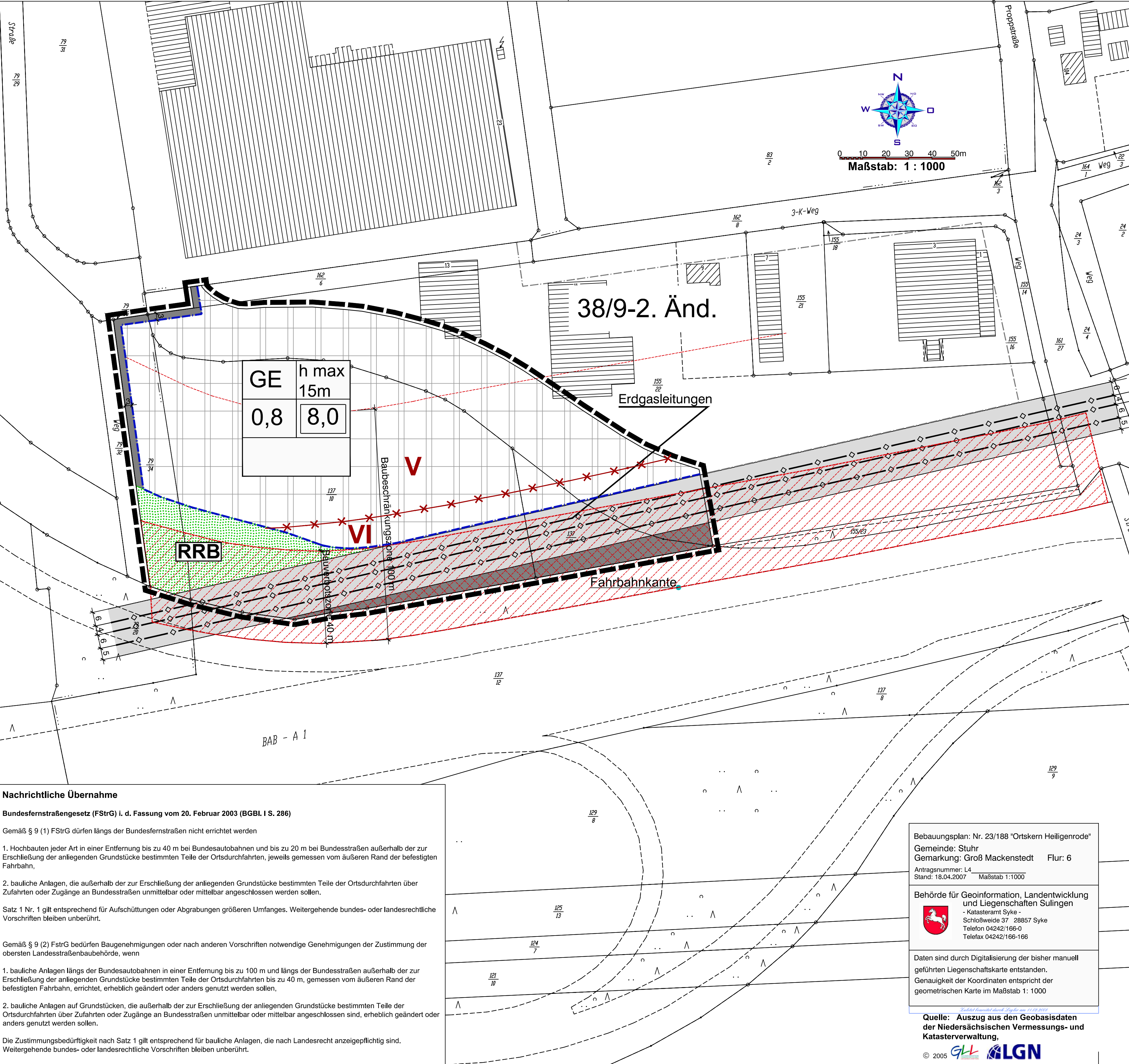
Die Wahl eines davon abweichenden R_w, res der Außenbauteile zu geringeren Schalldämmungen hin ist durch Berechnung nach DIN 4109 nachzuweisen.

7. 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. Die Böschungsoberkante muss einen Mindestabstand von 8,00 m zur Grundstücksgrenze der BAB 1 einhalten.

8. Zuordnungsfestsetzung

Die gemäß § 1a (3) BauGB auf 14.436 qm des Flurstückes Nr. 118/6, Flur 2, Gemarkung Heiligenrode durchzuführenden Ersatzmaßnahmen (s. Begründung Kapitel 13) werden gemäß § 9 (1a) BauGB den Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig zugeordnet (Sammeltersatzmaßnahme).



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet
(Siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1 bis 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

Grünflächen

RRB öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
(Siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

Sonstige Planzeichen

Grenze der räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (Siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Erdgasleitungen mit Schutzbereich

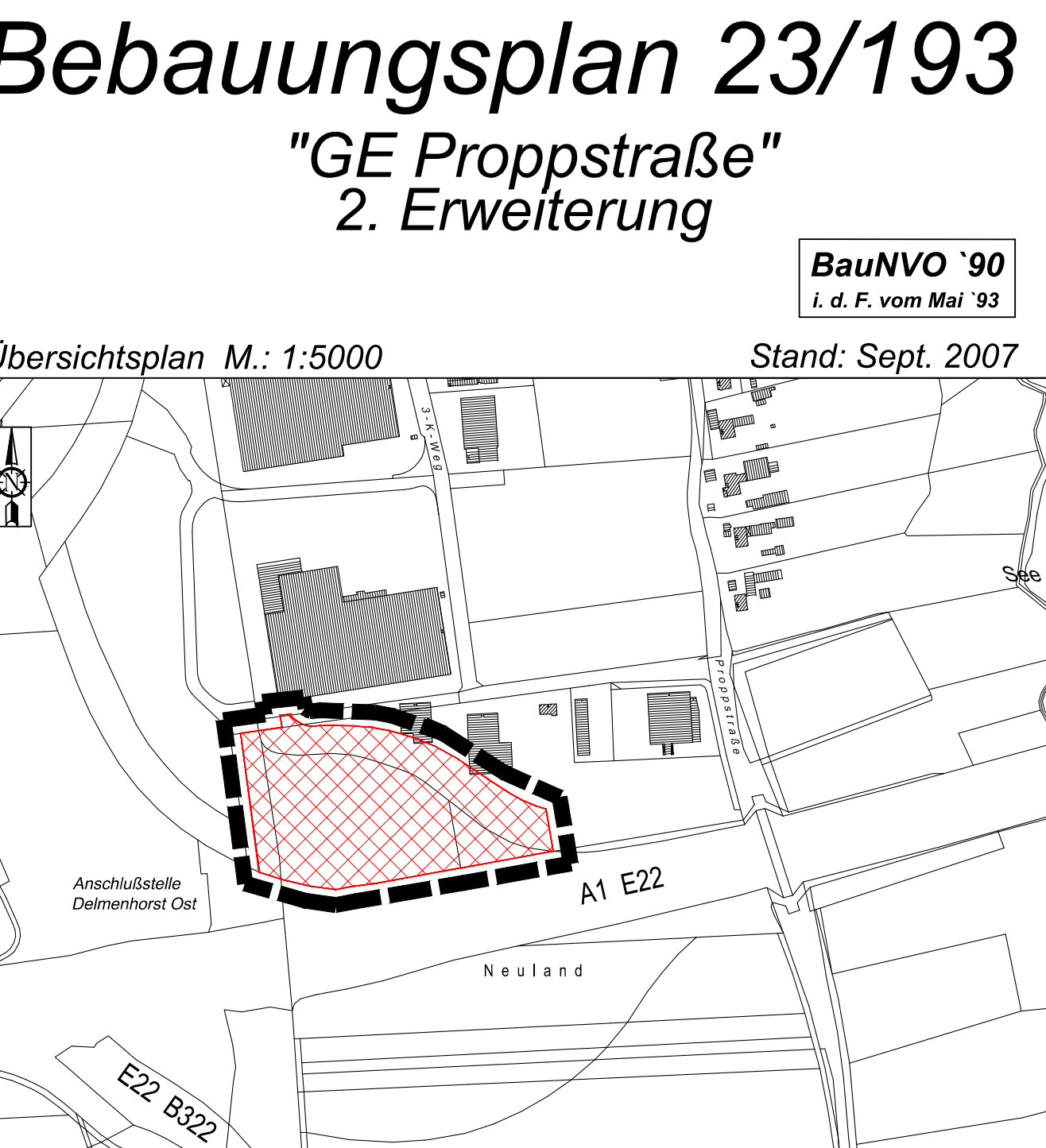
Fachdienst Planen & Bauen

Varrel Moordeich Stuhr Brinkum Seckenhausen Fahrenhorst Heiligenrode **Gr. Mackenstedt**

Bebauungsplan 23/193

"GE Proppstraße" 2. Erweiterung

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



Bebauungsplan: Nr. 23/188 "Ortskern Heiligenrode"

Gemeinde: Stuhr

Gemarkung: Groß Mackenstedt Flur: 6

Antragsnummer: L4

Stand: 18.04.2007 Maßstab 1:1000

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Sulingen

- Katasteramt Syke -
Schloßweide 37 28857 Syke
Telefon 04242/166-0
Telefax 04242/166-198

Daten sind durch Digitalisierung der bisher manuell geführten Liegenschaftskarte entstanden. Genauigkeit der Koordinaten entspricht der geometrischen Karte im Maßstab 1 : 1000

Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.**

© 2005 **GL** **LGN**