

Gemeinde Stuhr – B-Plan Nr. 23/195
"Vergnügungsstätte Stelle"

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. 23/195 "Vergnügungsstätte Stelle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25./26. Juni 2008 ortsüblich bekanntgemacht.
Stuhr, den 16.12.2008

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

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 18. Juni 2008 die Aufstellung des des Bebauungsplans Nr. 23/195 "Vergnügungsstätte Stelle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25./26. Juni 2008 ortsüblich bekanntgemacht.
Stuhr, den 16.12.2008

L.S. gez.
Cord Bockhop
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung Groß Mackenstedt, Flur 14
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 20. März 2008). 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 15.12.2008
Vermessungsbüro Lambers / Ostendorf L.S. gez. Ostendorf
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Aldorfer Str. 1, 49406 Barnstorf (Kr. Diepholz) Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
IFAS – Ingenieurbüro für Architektur und Stadtplanung, Jahnweg 17, 26203 Wardenburg, Fon 04407-6699
Wardenburg, den 13.12.2008

gez.
(Ötten)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 18. Juni 2008 den 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 25./26. Juni 2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07. Juli 2008 bis einschließlich 07. August 2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Stuhr, den 16.12.2008

L.S. gez.
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 24. September 2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Stuhr, den 16.12.2008

L.S. gez.
Cord Bockhop
Bürgermeister

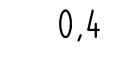
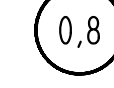
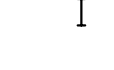
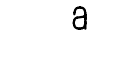
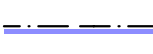
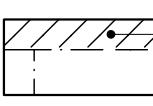
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am 17. Dezember 2008 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz, Nr. 17/2008 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 17. Dezember 2008 in Kraft getreten.
Stuhr, den 05.01.2009

L.S. gez.
Cord Bockhop
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften / Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind
1. die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplans, oder
2. die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis der Bebauungsplanänderung und des Flächennutzungsplans
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

-  sonstiges Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
-  Grundflächenzahl
-  Geschossflächenzahl
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  abweichende Bauweise, -> § 3 textliche Festsetzung
-  Baugrenze
-  nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Nutzungsbeschränkungen gem. § 2 textliche Festsetzung
-  Erhaltung Bäume
-  Plangebietsgrenze
-  TEIL B: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -> § 9 textliche Festsetzung

TEIL A:
Planzeichnung
M. 1:1.000



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 (1) 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 (2) 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
Im Geltungsbereich des Planungsgebietes sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand (April 2008) keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

Lärmemissionen
Erforderliche Schutzmaßnahmen für das Plangebiet gegen mögliche Emissionen (Lärm, Licht, Stäube, Gase etc.) des Bundesstraßenverkehrs auf der B 322 (Weser-Ems-Straße) gehen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Erlaubnisfeld
Beide Planbereiche (Teil A und Teil B) des Bebauungsplans befinden sich innerhalb des Erlaubnisfelds "Achim", Teilgebiet Barrien, 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.

Textliche Festsetzungen

Teil A
§ 1 Art der baulichen Nutzung
(1) In dem sonstigen Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO sind folgende Arten der Nutzungen allgemein zulässig:
1. Vergnügungsstätten,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebsleiterwohnungen).
(2) Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art als Unterarten der Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. (§ 1 (9) BauNVO)
(3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO)

§ 2 Garagen und Nebenanlagen
Innerhalb der durch Schraffur gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen i.S.d. Garagenverordnung (GarVO) nicht zulässig. Ausgenommen sind bestehende Gebäude. (§§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

§ 3 abweichende Bauweise
Im Plangebiet sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen für die offene Bauweise. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

§ 4 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 Gegebenheiten dies erfordern, z.B. wenn die thermische Anlage nach dem Stand der Technik auf die genannten Brennstoffe angewiesen ist. (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

§ 5 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen
(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Bei natürlichem Abgang ist für gleichartigen Ersatz zu sorgen. (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
(2) Je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbäum anzupflanzen. Dabei kann aus folgenden Arten gewählt werden:
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Rot-Buche (Fagus sylvatica)
- Sumpf-Eiche (Quercus palustris)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Rot-Eiche (Quercus rubra)
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Blumen-Esche (Fraxinus ornus)
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

§ 6 Niederschlagswasser
Das anfallende und schadlose 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)

§ 7 Passiver Schallschutz
(1) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Baufläche liegt im Schallpegelbereich V, Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen ein erforderliches R'w,res von 45 dB und Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Räumen müssen ein erforderliches R'w,res von 40 dB aufweisen. Für von der B 322 'Weser-Ems-Straße' abgewandte Gebäudeseiten ist der Schallpegelbereich IV anzusetzen. An dieser Gebäudeseite müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein erforderliches R'w,res von 40 dB und Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Räumen ein erforderliches R'w,res von 35 dB aufweisen.
(2) Der Nachweis eines ausreichenden passiven Schallschutzes an den Gebäuden nach Absatz 1 (Nachweis der ausreichenden Schalldämmmaße der einzelnen Bauteile) ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Es können niedrigere Schalldämmwerte für Außenbauteile angesetzt werden, wenn abhängig von der tatsächlichen Nutzung ein ausreichender Schallschutz fachtechnisch nachgewiesen werden kann.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauNVO)

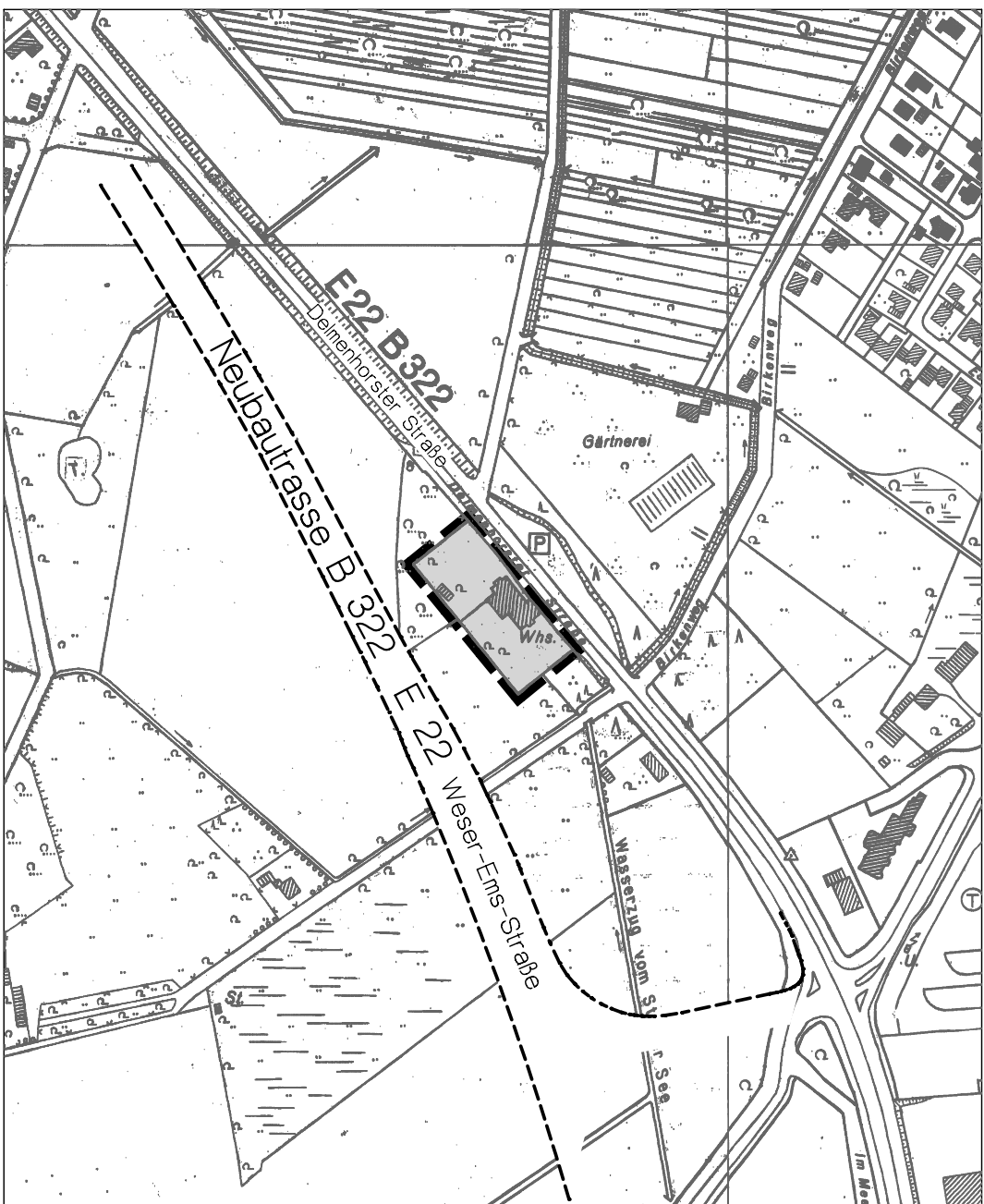
§ 8 Grundflächenzahl / Nebenanlagen
Die zulässige Grundfläche (Grundflächenzahl) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden. § 19 (4) Satz 4 BauNVO bleibt von der Regelung unberührt und ist sinngemäß anzuwenden. (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Teil B
§ 9 Ausgleichsmaßnahmen
(1) Die im Teilbereich B des Bebauungsplans auf dem Flurstück Nr. 129/6, Flur 9, Gemarkung Seckenhausen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte und ca. 152 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 Bebauungsplans gemäß § 9 (1a) BauGB als Sammelausgleichsmaßnahme vollständig zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil des Bebauungsplans.
(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.

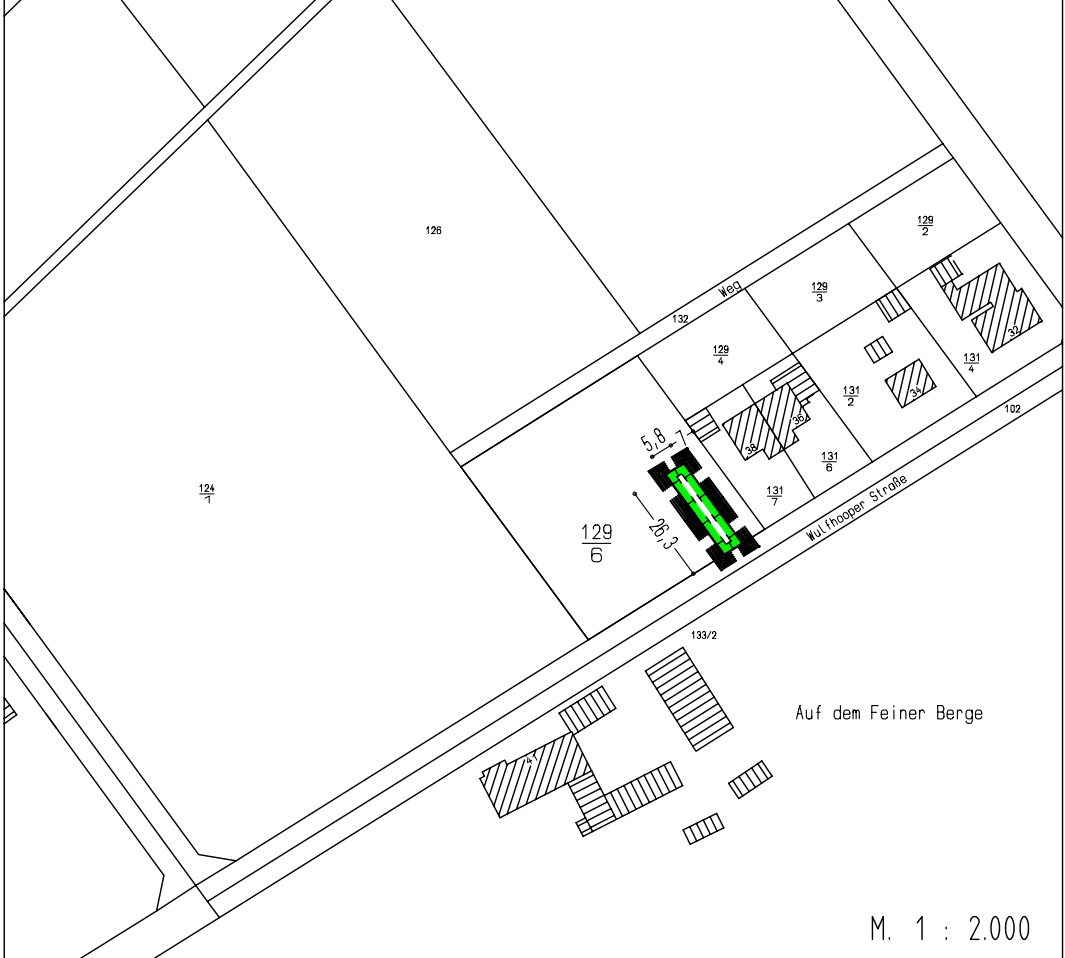
Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Werbeanlagen
(1) Mobile Werbeanlagen, sich bewegende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sind unzulässig.
(2) Die Verwendung von Blinklichtern, Laufenden Schriftbändern, sich bewegendes Scheinwerfern, im Wechsel oder in Stufen schaltbaren Lichtanlagen oder Lichtelementen und fluoreszierenden Teilen und Flächen ist unzulässig.
(3) Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.

Übersichtsplan 1:5.000



TEIL B: Ausgleichsmaßnahme M. 1:2.000



GEMEINDE STUHR
Bebauungsplan Nr. 23/195
"Vergnügungsstätte Stelle"
- mit baugestalterischen Vorschriften -