Bebauungsplan Nr. 23 / 197
„Sondergebiet östlich der Stuhrer Landstraße“

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 11.03.2009 diesen Bebauungsplan Nr. 23/197, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO, als Satzung beschlossen:

Stuhr, den 29.07.2009

L. S. gez. Unterschrift
Cord Bockhop
Bürgermeister

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 03.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/197 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Stuhr, den 29.07.2009

L. S. gez. Unterschrift
Cord Bockhop
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 03.12.2008 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 10.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 22.12.2008 bis einschließlich 29.01.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 29.07.2009

L. S. gez. Unterschrift
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 11.03.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Stuhr, den 29.07.2009

L. S. gez. Unterschrift
Cord Bockhop
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.08.2009 im Amtsblatt Nr. 10/2009 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 03.08.2009 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 04.08.2009

L. S. gez. Unterschrift
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 beachtliche Mängel im Abwägungsvorgang beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den 05.02.2012

gez. Unterschrift
i.A. Der Bürgermeister

Planunterlage

Liegenschaftskarte: Stand 05.08.2008, Gemarkung, Stuhr Flur 9 und Flur 7, 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 05.08.2008). 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 ..... L. S. gez. Unterschrift
GLL Sulingen - Katasteramt Syke -

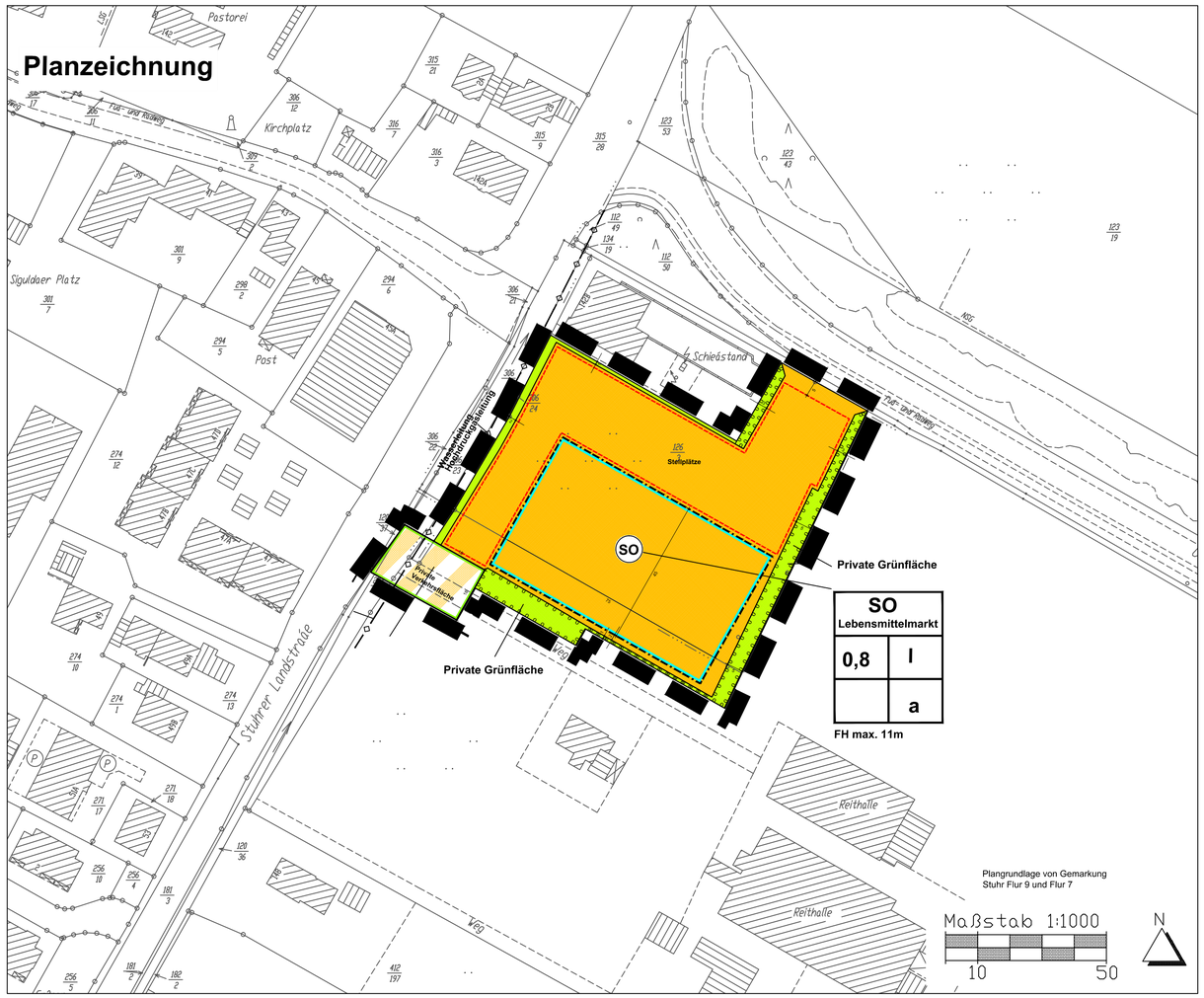
Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Oldenburg, den 28.07.2009

gez. Unterschrift
Schneider / Planverfasser

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsbeschränkung / Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 11(2) BauNVO sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ folgende Nutzungen zulässig:

- **Lebensmittelmarkt** bis zu einer **Verkaufsfläche von maximal 860m²** einschließlich betriebstypischem Randsortiment. Das Randsortiment darf insgesamt höchstens 25 % der maximal zulässigen Gesamtverkaufsflächen nicht überschreiten. Bei zentrenrelevanten Randsortimenten wird die maximal zulässige Verkaufsfläche je Sortimentsgruppe auf 10 % von der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

  Zentrenrelevante Sortimentsgruppen in diesem Sinne sind: Arzneimittel, Schnittblumen, Drogeriewaren, Reformwaren, Papier-, Schreibwaren und Schulbedarf, Zeitungen/Zeitschriften, Zooartikel, Bastel- und Geschenkartikel, Bekleidung aller Art, Briefmarken, Bücher, Büromaschinen, Campingartikel, Computer, Kommunikationselektronik, Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte, Foto, Video, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren/Bestecke, Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kosmetika und Parfümerieartikel, Kunstgewerbe, Bilder und –rahmen, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Leder- und Kürschnerwaren, Musikalien, Nähmaschinen, Optik und Akustik, Sanitätswaren, Schuhe und Zubehör, Spielwaren, Sportartikel einschl. Sportgeräte, Tonträger, Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 18 (1) BauNVO wird die maximale Höhe baulicher Anlagen begrenzt auf maximal 11m. Zu messen ist ab der Oberkante der *Stuhrer Landstraße* in der Mitte der Straßenfront.

§ 3 Abweichende Bauweise

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäudelängen über 50m sind zulässig.

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt eine maximale Grundflächenzahl von 0,8. Zum Baugrundstück und zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl sind auch die festgesetzten privaten Grünflächen, die direkt an die Sondergebietsfläche angrenzen, heranzuziehen.

§ 5 Wasserwirtschaft / Regenrückhaltung / Versickerung

Gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB wird für das Grundstück innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) vorgeschrieben, dass das infolge der Versiegelung anfallende unbelastete Oberflächenwasser durch geeignete Systeme auf dem Grundstück zurückzuhalten und nur gedrosselt der Vorflut zuzuführen ist.

§ 6 Grünordnung / Flächen zum Anpflanzen / Baumpflanzung / Kompensation

Bei den im Folgenden genannten Baumpflanzungen sind standortheimische Laubbaumarten als Hochstämme vorzusehen. Dabei ist aus nachfolgender Artenliste auszuwählen: Stiel-Eiche, Linde, Hainbuche, Gemeine Esche, Silber-Weide Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Exemplare sind in Jahresfrist zu ersetzen.

§ 6.1 Anpflanzungen – private Grünflächen östliche und südliche Grenze: Entlang der privaten Grünflächen je angefangene 10m ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen.

§ 6.2 Baumpflanzungen innerhalb von Stellflächen: Je 8 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm auf dem Grundstück anzupflanzen.

§ 6.3 Zugeordnete Kompensationsfläche: Gemäß § 9 (1), Nr. 20 BauGB wird zur Kompensation der Eingriffsfolgen auf einer ca. 2.600qm großen Teilfläche des Flurstücks 109/2, Flur 2, Gemarkung Heiligenrode der Gemeinde Stuhr ein heimischer Laubwald entwickelt.

§ 7 Werbeanlagen

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **nur an der Stätte der Leistung** zulässig.

§ 8 Immissionsschutz / Luftreinhaltung

Zur Verbesserung der **Luftqualität** wird gemäß § 9 (1), Nr. 23 BauGB festgesetzt, dass in Verbrennungsanlagen die Verwendung von flüssigen oder festen Brennstoffen (z.B. Kohle, Öl, und Abfälle aller Art) nicht zulässig ist. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn betrieb- oder produktionsbedingte Gegebenheiten dieses erfordern (z.B. wenn die thermische Anlage nach dem Stand der Technik auf die genannten Brennstoffe angewiesen ist.)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

Aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen heraus werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Sie gelten nur für Baukörper im Sonstigen Sondergebiet und hier nur für das Hauptgebäude. Nebenanlagen sind von den nachfolgenden Bestimmungen ausgenommen.

§ 1 Werbeanlagen:

1.1 Mit Ausnahme eines in der Grünfläche an der Stuhrer Landstraße sowie eines an der Carl-Zeiss-Straße einzuordnenden Pylons sind Werbeanlagen nur an den Fassaden des Gebäudes (parallel angeordnet) zulässig.

1.2 Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen ist unzulässig. Eine Bestrahlung der Werbeanlagen ist zulässig.

§ 2 Dachneigung / Dachfarbe:

Es sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer zulässig. Die Farbe des Daches muss rot bis rotbraun, anthrazit oder braun sein. Als Grundlage für die roten Farbtöne gelten in Anlehnung etwa die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016. Als Grundlage für die Brauntöne gelten etwa die RAL-Werte 8011, 8028. Untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Ebenso ausgenommen sind Dachflächen, die für die für Solarthermie oder Photovoltaik genutzt werden oder als Grasdächer gestaltet werden.

Rechtsgrundlagen, Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 Erbschaftsteuerreform vom 24. 12. 2008 (BGBl. I S. 3018);
- Die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);
- Die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990.

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 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 Arbeit gestattet.

2. Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand (1/2009) keine **Verdachtsfläche** vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

3. **Kampfmittelbeseitigung:** Die Auswertung der alliierten Luftbildaufnahmen hat eine Bombardierung in Teilbereichen des Plangebietes ergeben. Die Zentrale Polizeidirektion Hannover – Dezernat 23 – Kampfmittelbeseitigung – hat aus Sicherheitsgründen 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.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des **Bauschutzbereichs** des Verkehrsflughafens Bremen zwischen dem 1,5 und 4 km Kreis. Bei einer Überschreitung der Höhe von 25m ü. NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse (z.B. Kräne) ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. 15 des Luftverkehrsgesetzes einzuholen.

2. Am westlichen Plangebietsrand verlaufen eine **Hochdruckgasleitung** der swb netze GmbH sowie eine **Wasserleitung** des OOWV. Auf die Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber wird ausdrücklich verwiesen.

Planzeichenerklärung

BauNVO 90 / PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung : *Lebensmittelmarkt*

Maß der baulichen Nutzung

I — Maximale Zahl der Vollgeschosse
0,8 — Grundflächenzahl
FH — Maximale Höhe baulicher Anlagen über Straße (Firsthöhe)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung)
Baugrenze
Überbaubare Fläche

Grünflächen

Private Grünfläche

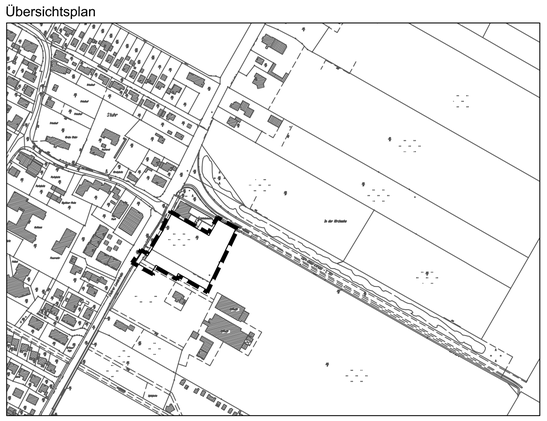
Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Stellplätze — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: *Private Verkehrsfläche*
Unterirdische Leitungen (Hochdruckgasleitung + Wasserleitung)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 23 / 197
"Sondergebiet östlich der Stuhrer Landstraße"
mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

Gemeinde Stuhr
Landkreis Diepholz

Stand: Satzungsbeschluss 11.3.2009

Im Auftrag erstellt durch:
P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211

Abschrift

800 x 680