

SATZUNG DER GEMEINDE STUHR

Abschrift

Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 / 197 „Sondergebiet östlich der Stuhrer Landstraße“

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. den §§ 10 und 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70), dem § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), hat der Rat der Gemeinde Stuhr diese 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 / 197 „Sondergebiet östlich der Stuhrer Landstraße“ in seiner Sitzung am 06.11.2019 als Satzung beschlossen.

§ 1 Bestandteile der 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23/197 „Sondergebiet östlich der Stuhrer Landstraße“ besteht aus dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 / 197 „Sondergebiet östlich der Stuhrer Landstraße“ ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 / 197 „Sondergebiet östlich der Stuhrer Landstraße“ identisch.

Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt ersetzt.

§ 3 Textliche Festsetzung

§ 1 Nutzungsbeschränkung / Art der baulichen Nutzung

Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung eines durch die nachfolgende Festsetzung näher definierten Lebensmittelmarktes (§ 11 (3) Nr. 2 BauNVO).

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.195 m², der sich durch folgende Sortimentszusammensetzung definiert:

- **Hauptsortiment auf mindestens 75 % und damit 896 m² der Gesamtverkaufsfläche:**
Nahrungs- und Genussmittel, pharmazeutische Artikel, Drogerie, Blumen, Zoobedarf, Papier, Schreibwaren, Bürombedarf, Zeitungen, Zeitschriften, Kosmetik
- **sowie sämtliche zuvor nicht genannten nicht zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente auf höchstens 25 % und damit maximal 299 m² der Gesamtverkaufsfläche, wobei jede dieser nachfolgend zur Klarstellung aufgelisteten Sortimentsgruppen maximal 90 m² belegen darf:**

Zentrenrelevante Sortimente: Sanitätswaren, Optik und Akustik, Uhren, Schmuck, Bücher, Spielwaren, Bastelbedarf, Musikalien, Briefmarken, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Hausrat, Geschenkartikel, Kunst/Antiquitäten, Haus- und Heimtextilien, Elektrokleingeräte, Computer und Zubehör, Telefone, Foto, Video

Nicht zentrenrelevante Sortimente: Möbel, Küchen, Elektrogroßgeräte, Leuchten, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden und Teppiche, Autozubehör, Fahrräder, Sportbekleidung/-schuhe, Sportartikel (einschließlich Sportgeräte), Camping, Waffen und Jagdbedarf, Unterhaltungselektronik, Musik

§ 4 Örtliche Bauvorschrift

§ 2 Dachfarbe

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 Anthrazittöne gilt etwa der RAL-Wert 7016 und für die Brauntöne gelten etwa die RAL-Werte 8011, 8028. Untergeordnete Bauteile 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 (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).

§ 5 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stuhr, den

.....
Gez. Der Bürgermeister
In Vertretung
Richter
Erster Gemeinderat

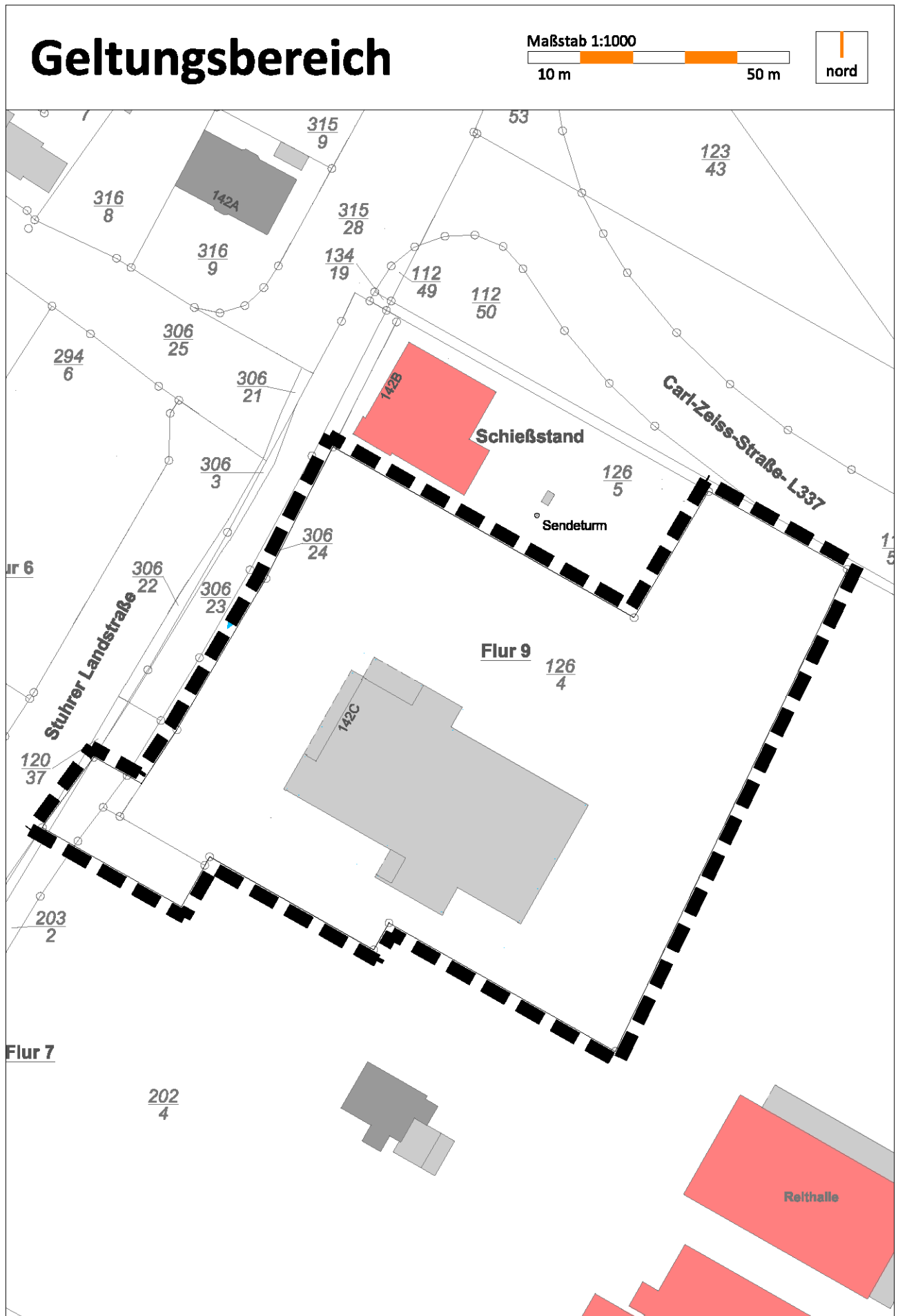
Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Bauschutzbereichs** des Verkehrsflughafens Bremen zwischen dem 1,5 und 4 km Kreis. Bei Überschreitung der Höhe von 28,2 m ü. NN Grund durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. 15 des LuftVG einzuholen.

Hinweise

1. Die übrigen **zeichnerischen und textlichen Festsetzungen** des Bebauungsplanes Nr. 23 / 197 werden durch die 1. Änderung des Planes nicht berührt.
2. **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei 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 meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) 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 bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
3. **Spezieller Artenschutz** – Soweit Maßnahmen im Bereich der vorhandenen Gehölze oder Dachstühle vorgenommen werden, gelten im Hinblick auf mögliche Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten die Anforderungen des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Baufeldräumung und Baumaßnahmen nur außerhalb der Brutphase (01. April bis 15. Juli) durchgeführt werden. Da die Brutzeit witterungsbedingt mitunter schon Anfang März beginnen kann, ist der Vorhabenbereich ab dem 01. März auf Brutvögel zu kontrollieren. Ist der angegebene Zeitraum (01. April bis 15. Juli) nicht einzuhalten, so ist auch dann der Vorhabenbereich auf Brutvögel zu kontrollieren. Bäume und sonstige Gehölze dürfen unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen) nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar entfernt werden (außerhalb der Vogelbrutzeit, Fledermäuse im Winterquartier). Gehölzfällungen sowie bauliche Maßnahmen sind auf Fledermausquartiere und aktuellen Tierbesatz in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit den Gehölzfällungen bzw. baulichen Maßnahmen zu überprüfen.

4. **Alttablagerungen** – Unter der Adresse Stuhrer Landstr. 142 B (im Plangebiet hinterer Teilbereich der Verdachtsfläche) ist aufgrund des Schießstandes die Verdachtsfläche Nr. 251.037.5.008.0073 gelistet. Nach Aktenlage könnte eine Beaufschlagung durch Munition (und z.B. damit verbundenen Schwermetallen etc.) der Teilfläche des Plangebietes durch den Betrieb des Schießstandes erfolgt sein. Bei Baumaßnahmen inkl. Rückbaumaßnahmen auf den Grundstücken der Verdachtsflächen ist ggf. eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung der Gebäude und sonstiger Erdarbeiten von einem Gutachter oder Sachverständigen erforderlich.
5. **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.
6. **Baumschutzsatzung** – Für das gesamte Gemeindegebiet gilt die Satzung über den Schutz des Baum-, Hecken und Gehölzbestandes in der Gemeinde Stuhr in ihrer aktuell gültigen Fassung.
7. **Vorschriften** – Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Stuhr (Stadtentwicklung und Umwelt) eingesehen werden.





PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Stuhr am 06.11.2019 diesen Bebauungsplan Nr. 23/197 „Sondergebiet östlich der Stuhrer Landstraße“ – 1. Änderung, bestehend aus der textlichen Satzung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den

.....
Gez. Der Bürgermeister
In Vertretung
Richter
Erster Gemeinderat

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 04.04.2019 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23/197 „Sondergebiet östlich der Stuhrer Landstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 03.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Stuhr, den

.....
Gez. Der Bürgermeister
In Vertretung
Richter
Erster Gemeinderat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

.....
Gez. Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 08.05.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 12.07.2019 bis einschließlich 12.08.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den

.....
Gez. Der Bürgermeister
In Vertretung
Richter
Erster Gemeinderat



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 06.11.2019 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung (§ 9 (8) BauGB) beschlossen.

Stuhr, den

.....
Gez. Der Bürgermeister
In Vertretung
Richter
Erster Gemeinderat

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt
Nr. des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den

.....
Gez. Der Bürgermeister
In Vertretung
Richter
Erster Gemeinderat

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. Der Bürgermeister