Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Stuhr am 06.03.2013 diesen Bebauungsplan Nr. 23/199, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 25.03.2013

gez. Niels Thomsen L.S.
Niels Thomsen
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: RFK
Gemarkung: Flur: Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Die Vervielfältigung und Verwertung für nichtkriegsrelevante gewerbliche Zwecke sind die öffentliche Wiedergabe für Zwecke der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. 12. 2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S. 548).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze zutreffend nach (Stand vom 11.2011). 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 25.03.2013

gez. Göbberd L.S. LGLN Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen
Katasteramt –Regionaldirektion Sulingen
- Katasteramt Syke -

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 23.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/199 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.06.2007 im Amtsblatt Nr. 10/2007 des Landkreises Diepholz und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Stuhr, den 25.03.2013

gez. Niels Thomsen L.S.
Niels Thomsen
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP

Oldenburg, den 20.02.2013

gez. Th. Aufleger
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 25.07.2012 den 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 08.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie wesentlich zu prüfender umweltbezogener Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB haben vom 20.08.2012 bis einschließlich 20.09.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 25.03.2013

gez. Niels Thomsen L.S.
Niels Thomsen
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 17.10.2012 den geänderten bzw. ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der geänderten bzw. ergänzten Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 24.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte bzw. ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der geänderten bzw. ergänzten Entwurfsbegründung sowie wesentlich zu prüfenden umweltbezogene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 05.11.2012 bis einschließlich 19.11.2012 öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 25.03.2013

gez. Niels Thomsen L.S.
Niels Thomsen
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.03.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Stuhr, den 25.03.2013

gez. Niels Thomsen L.S.
Niels Thomsen
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.04.2013 im Amtsblatt Nr. 04/2013 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 02.04.2013 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 03.04.2013

gez. Niels Thomsen
Niels Thomsen
Bürgermeister

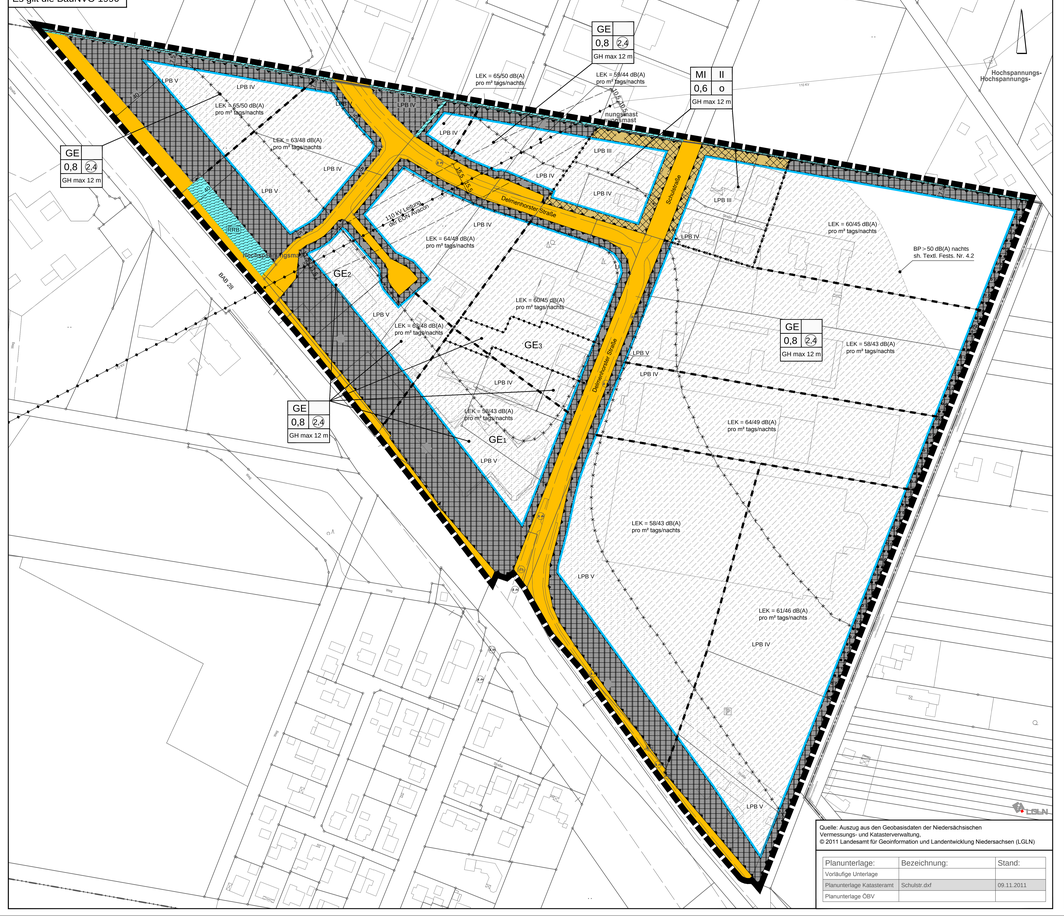
Verletzung von Vorschriften

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

Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	Schulstr.dwf	09.11.2011
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiete
- GE — Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 — Grundflächenzahl
- (2) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.
- GH max 12 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß. (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdische Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserfläche
- RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwickl

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

- LEx= 64/49 dB(A) pro m² tags / nachts — Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
- LPB III — Lärmpegelbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Schalgedämpfte Lüftungselemente erforderlich (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4.3)
- Ausschluß von Außenverhörbereichen ohne zusätzliche abschirmende Maßnahmen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen berühen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

1.1.1 In dem Gewerbegebiet sind folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:
- Geschäfts- bzw. Bürohäuser
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

1.1.2 In dem Gewerbegebieten sind folgende Anlagen und Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),

1.1.3 In dem Gewerbegebieten sind folgende Anlagen und Nutzungen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit Ausnahme der in Festsetzung Nr. 1.1.4 genannten Betriebe. Abweichend hiervon sind solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen. Die Verkaufsfläche darf dabei für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bis zu. 10 % der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes, jedoch max. 100 m², betragen
- Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Biogasanlagen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO);
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

1.1.4 In dem GE1 ist ein Baumarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1100 m² zulässig. Von der Gesamtverkaufsfläche von 1000 m² sind branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente entsprechend der Stuhrer Liste auf einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² zulässig.
In dem GE2 ist ein Bau- und Gartenmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m² zulässig. Von der Gesamtverkaufsfläche von 600 m² sind branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente entsprechend der Stuhrer Liste auf einer maximalen Verkaufsfläche von 120 m² zulässig.
In dem GE1 ist ein Fachmarkt für Fertigteilemie im Bereich Türen und Fenster mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1500 m² zulässig. Von der Gesamtverkaufsfläche von 360 m² sind branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente entsprechend der Stuhrer Liste auf einer maximalen Verkaufsfläche von 80 m² zulässig.

Zentrenrelevante Randsortimente Blumen- und Gartenartikel Gartenmöbel, Gartenzubehör, Zoomedbedarf, Optik und Akustik, Uhren und Schmuck, Bücher, Spielwaren und Bastelbedarf, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Sportartikel (einschließlich Sportgeräte), Camping, Hausrat, Kunst / Antiquitäten, Haus- und Heimtextilien, Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Musik, Computer und Zubehör, Telefone, Foto, Video, Musikalien, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf.

1.1.5 Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe in Teilflächen gegliedert. In den jeweiligen Teilflächen dürfen nur solche Anlagen und Betriebe errichtet werden, durch die zwei im jeweils zeichnerisch festgesetzte flächenbezogene Emissionswerte (Emissionskontingente LEX) pro m² nicht überschritten wird. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Geringere Anforderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Dämpfungsmaße) sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die DIN 45691 und das hierzu Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1995) und/oder sonstige Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugeordnet werden.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel der Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie – unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

1.1.6 Im Rahmen der Genehmigung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten ist ein gesonderter schalltechnischer Nachweis unter Berücksichtigung der geplanten und vorhandenen Gewerbebetriebe über gesunde Wohnverhältnisse notwendig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Im Gebietsbereich und innerhalb der Mischgebiete gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO generell folgende zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher. Abweichend hiervon sind solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen. Die Verkaufsfläche darf dabei für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bis zu. 10 % der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes, jedoch max. 100 m², betragen.
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO).

1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Biogasanlagen im Mischgebiet unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO; § 21 [1] BauGB)

2.1 Gemäß § 16 (3) Nr.2 BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen auf 12 m festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die Straßenmitte der, dem Gebäude zugelegene die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes dienenden angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude). Als oberer Bezugspunkt für Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

2.2 Gemäß § 9 (3) BauGB darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens - gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht mehr als 0,50 m über der Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude) liegen.

2.3 Gemäß § 16 (5) BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB können in den Gewerbegebieten die festgesetzten Gebäudehöhen durch notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlagen, Aufzugsschächte) ausnahmsweise um bis zu 3 Meter überschritten werden. Innerhalb des bestehenden Schutzstreifens der 110 kV Hochspannungsfreileitung ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe nicht zulässig.

3. Nebenanlagen und Werbeanlagen (§ 9 [1] Nr. 4 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

3.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 [1] Nr. 24 BauGB)

4.1 In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V sind für Wohn- und Aufenthaltsräume sowie Büroräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf R'w res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III
- Aufenthaltsräume von Wohnungenerf. R'w res = 35 dB
- Büroräume o.ä. erf. R'w res = 30 dB

Lärmpegelbereich IV
- Aufenthaltsräume von Wohnungenerf. R'w res = 40 dB
- Büroräume o.ä. erf. R'w res = 35 dB

Lärmpegelbereich V
- Aufenthaltsräume von Wohnungenerf. R'w res = 45 dB
- Büroräume o.ä. erf. R'w res = 40 dB

4.2 In den gekennzeichneten Bereichen der Misch- und Gewerbegebiete, mit einem Beurteilungspegel > 50 dB(A) nachts, sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen und Kinderzimmern schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ kann eine Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schallgedämpfte Lüftungssysteme an den kompletit abgewandten Fassadenseiten erfolgen.

4.3 Im gekennzeichneten Bereich der Mischgebiete mit einem Beurteilungspegel > 60 dB(A) tags und im gekennzeichneten Bereich der Gewerbegebiete mit einem Beurteilungspegel > 65 dB(A) tags sind Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Außenwohnbereiche in den, in Richtung Immissionsbereiche (in Schallausbreitung) der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmreduzierten Strassen abgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005 1 tags bewirken.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftreinhaltung)

(§ 9 [1] Nr. 23 BauGB)

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB wird zur Verbesserung der Luftqualität bestimmt, dass in Verbrennungsanlagen die Verwendung von festgestellten 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). Der Bestandsschutz von Anlagen wird durch diese Festsetzung nicht berührt.
Weitere Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn bestimmte, sehr niedrige produktionsbedingte Begrenzwerten dies dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

5.1.1 Anlagen für kulturelle, soziale und gesundliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

6. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 [1] Nr. 25a und Nr. 25 b BauGB)

6.1 Zur nördlichen Eingrünung im Osten des Plangebietes, im Übergang zum gehölzgesäumten Stieter Weg, ist gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB eine mindestens 5 m breite Fläche mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

6.2 Zur Gliederung größerer Stellplatzanlagen in den Gewerbegebieten wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, dass PKW-Stellplatzanlagen ab 10 Stellplätze begrünt werden müssen. Innerhalb der Stellplatzanlage ist zur Gliederung der Anlage je 5 Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechten und heimischer Laubbaum gemäß nachfolgender Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten.

Pflanzliste	
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Stieleiche	*Quercus robur*
Kirsche	*Prunus avium "Plena"*
Mehlbeere	*Sorbus intermedia*
Winterlinde	*Tilia cordata i. Sorten*

7. Regelungen zur Oberflächenentwässerung)

7.1 Das anfallende Regenwasser ist dezentral auf den Grundstücken, z.B. in oberirdischen Rückhaltebecken oder unterirdischen Zisternen bzw. Füllkörper, zurückzuhalten und mit gedrosselter Ableitung in die vorhandenen und neu herzustellenden Straßen- und Wegegraben einzuleiten. Das Regenwasser ist vor der Einleitung in die Vorflut durch geeignete Maßnahmen (z.B. Sandfang, Sedimentationsschacht etc.) zu reinigen.
Die Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung bedürfen der Erlaubnis gemäß § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz zu stellen.
Im Zuge der Dimensionierung der Anlagen ist der maximale Dauerwasserstand (UK Spei-cherraum, Ablaufhöhe) nicht unter dem mittleren Grundwasserstand anzusetzen.

8. Zuordnungsfestsetzung

8.1 Die gemäß § 1a (3) BauGB und 4 000 m² des Flurstückes Nr. 109/2, Flur 2, Gemarkung Heiligenfelde, zur Verfügung gestellten Kompensationsflächen (siehe Kap. 3.2.1 und 3.2.2 Umweltbericht) Siedlungsbaum durchgrünte Ackerflächen im Ersatzmaßnahmen (s. Begründung Kapitel 3.2.1) werden gemäß § 9 (1a) BauGB den Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig zugeordnet (Sanor/Stieler/Lüttmann/Wimmer).

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 [6] BauGB)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i. d. Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist

Gemäß § 9 (1) FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen nicht errichtet werden

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen und bis zu 20 m bei Bundesstraßen, gemessen auf der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
2. baulische Anlagen, die außerhalb der zur Anschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich gefährden oder andere gesetzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Gemäß § 9 (6) FStrG stehen Anlagen der Anwendung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich. (s. auch nach. Hinweis Nr. 2).

110 kV-Leitung

Im westlichen Plangebiet verläuft eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung der EON Avacon. Innerhalb des beidseitigen Schutzstreifen der 110 kV-Leitung sind die festgelegten Bauhöhenbeschränkungen zu berücksichtigen. Bauvorhaben im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung müssen dem Betreiber im Baugenehmigungsverfahren zur Prüfung und Genehmigung nach den VDE Bestimmungen vorgelegt werden.

Bergrechtliches Erlaubnisfeld

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23/199 „Gewerbegebiet Schulstraße" liegt innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes Achim der Vitenkalt Holding GmbH. Erlaubnisfelder. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Gewässerunterhaltung

Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 3 der Satzung des Ochtumverbandes in der Fassung vom 15.12.2009 ist eine Bebauung (auch unterirdisch) oder Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern sowie das Errichten sonstiger Anlagen nur in einem Abstand von 5,00 m von der oberen Böschungskante der Verbandsgewässer zulässig.

III. Nachrichtliche Hinweise

1. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg weist darauf hin, dass aus dem Baugebiet keine Ansprüche hinsichtlich der von der künftigen A 28 ausgehenden Emissionen geltend werden können.
2. Werbeanlagen im Bereich der Baubeschränkungszone bis 100 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der künftigen A 28 bedürfen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Grundsätzlich sind nur blendfreie, sich nicht bewegende und nicht überdimensionierte Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

IV Hinweise

1. Im gesamten Gebiet der Gemeinde Stuhr gilt die Satzung über den Schutz des Baumbestandes.
2. Bei Pflanz- bzw. Baumaßnahmen sind insbesondere folgende technische Regeln zu beachten
   DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten
   DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten
   DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen
   DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (dazu können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind gemäß § 10 (1) und § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich 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.
4. Die Lage der Versorgungsleitungen ist zeitnah zur Bauausführung den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen (gesetzliche Erkundigungspflicht).
5. Der Landkreis Diepholz, Fachdienst Umwelt und Straße –UAB hat auf Grund der aktuellen bzw. ehemaligen gewerblichen Nutzung folgende Betriebsgrundstücke als mögliche Altlastenverdachtsflächen eingestuft.

Standort-Nummer	Adresse	Altlastenrelevanzklasse*
281.037.4.004.0016	Deimerhorstker Straße 321 (Schulstr. 121)	1
281.037.4.004.0037	Deimerhorstker Straße 323 (Schulstr.123)	1
281.037.4.004.0046	Deimerhorstker Straße 323 (Schulstraße 123)	1
281.037.4.004.0051	Schulstraße 94	1
281.037.4.004.0058	Deimerhorstker Straße 330	2
281.037.4.004.0060	Deimerhorstker Straße 344 (Schulstr.in Arbeitsstatt)	1
281.037.4.004.0069	Deimerhorstker Straße 327 (Schulstraße 125)	1

* Altlastenrelevanzklasse 1 bedeutet „bedingt altlastenrelevant"

* Altlastenrelevanzklasse 2 bedeutet „altlastenrelevant"

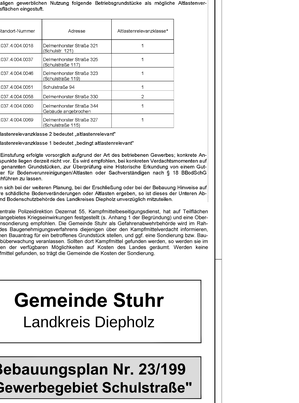
Die Einstufung erfolgte vorsorglich aufgrund der Art des betriebenen Gewerbes; konkrete Anhaltspunkte für eine Altlastenfläche liegen nicht vor. Bei Bodenbewegungen sind die Bestimmungen des geltenden Grundstücken, zur Überprüfung eine Historische Erkundung vorzunehmen. Im achter für Bodenverunreinigungen Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG durchführen zu lassen.
Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf weitere schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreis Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

6. Die Zentrale Polizeidirektion Dezernat 55, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat auf Teilflächen des Bebauungsplanes Kampfmittelverdachtsflächen. Es wurde eine Luftbildauswertung mit Bombenblindgängerverdachtsmeldung angeboten. Die Gemeinde Stuhr als Gebietsnewbesitzerin wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens diejenigen über den Kampfmittelbelastet informieren, die einen Baueintrag für ein bestimmtes Grundstück stellen, und ggf. eine Sondierung bzw. Bauaufnahmeüberwachung 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 Sonderung.

Gemeinde Stuhr

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 23/199 "Gewerbegebiet Schulstraße"



Überschriften M 1 : 25.000

26. November 2012

M 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1
D-26121 Oldenburg
Telefon 0441-971742-0
Internet: www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
Eschenweg 1
Telefax 0441-971742-3
Email: info@nwp-ol.de