

Präambel 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 08.12.2010 diesen Bebauungsplan Nr. 23/201, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO als Satzung beschlossen.
Stuhr, den 09.06.2011

gez. Unterschrift
Cord Bookhop
Bürgermeister

L. S.

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 17.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/201 "Warwer Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.07.2010 ortsüblich bekanntgemacht.
Stuhr, den 09.06.2011

gez. Unterschrift
Cord Bookhop
Bürgermeister

L. S.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stuhr, Blockener Straße 6, 28816 Stuhr
Stuhr, den 09.06.2011

gez. Unterschrift
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 16.06.2010 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 05.07.2010 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.07.2010 bis 16.08.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Stuhr, den 09.06.2011

gez. Unterschrift
Cord Bookhop
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 08.12.2010 als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO beschlossen.
Stuhr, den 09.06.2011

gez. Unterschrift
Cord Bookhop
Bürgermeister

L. S.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.07.2011 im Amtsblatt Nr.8/2011 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 01.07.2011 rechtsverbindlich geworden.
Stuhr, den 05.07.2011

gez. Unterschrift
Cord Bookhop
Bürgermeister

L. S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2010 **GLL**
Landesvermessungsamt

Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Sulingen

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (MVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen...
(Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.03.2010). 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.

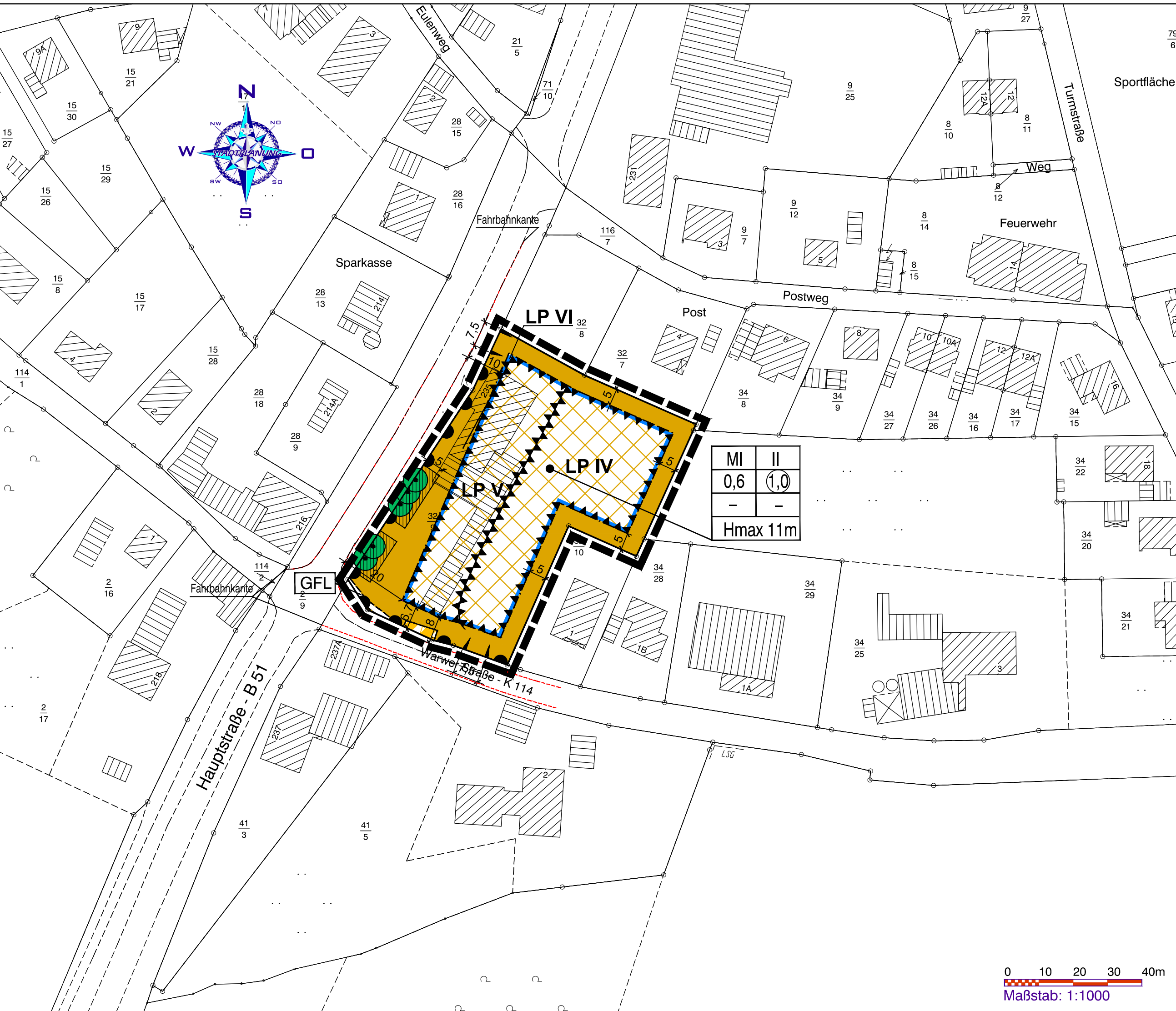
GLL Sulingen, den 07.07.2011

Katasteramt Syke

L. S.

gez. Unterschrift
Unterschrift

nichtzutreffendes streichen



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO i. Vb. m. § 1 (9) BauNVO sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmittelsortiment unzulässig.

1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet Anlagen für kirchliche Zwecke i. S. v. § 6 (2) Nr. 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe i. S. v. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO und Tankstellen i. S. v. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO unzulässig.

1.3 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet Vergnügungstätten i. S. v. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO unzulässig. gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten gemäß § 6 (3) BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 16 (2) in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 11 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Warwer Straße an der mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze. Maßgebend ist das Mittel aus den Verkehrsfächtenhöhen an den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Verkehrsfächten tangente. 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.

2.2 Gemäß § 9 (3) BauGB darf die Höhe des Rohgeschossfußbodens in den Hauptgebäuden im Erdgeschoss an keiner Stelle die Höhe von 0,50 m überschreiten.

3. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind in der schraffierten, nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zum Schutz der bestehenden Linden und Eichen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB jegliche Versiegelungen und bauliche Anlagen unzulässig. Errichtet werden dürfen nur Einfriedungen.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist die in der Planzeichnung entsprechend bezeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Erreichbarkeit der Bushaltestelle an der Warwer Straße zu belasten.

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).

6. Passiver Lärmschutz

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm) i. S. des BImSchG festgesetzt.
Für Bettenräume in Krankenanstalten (erster Wert) und für Wohn- und Aufenthaltsräume (zweiter Wert) sowie für Büroräume und ähnliches (dritter Wert) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ innerhalb der zulässigen baulichen Anlagen sind die folgenden resultierenden Schalldämmmaße durch Außenbauteile sicherzustellen:

Lärmpegelbereich VI: erf. Rw, res = 50 / 45 dB
Lärmpegelbereich V: erf. Rw, res = 50 / 45 / 40 dB
Lärmpegelbereich IV: erf. Rw, res = 45 / 40 / 35 dB

* Der Nachweis der Luftschalldämmung ist im Einzelfall zu führen für einen kennzeichnenden Schalldruckpegel im Innenraum von LAIT ≤ 25 dB (A) tags.

Die Wahl eines davon abweichenden Rw, res der Außenbauteile zu geringeren Schalldämmungen hin ist durch Berechnung nach DIN 4109 nachzuweisen. Außenfenster an Schlafräumen sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes Rw, res berücksichtigt werden müssen.

Hinweis: Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB (A) gemindert werden (Abschnitt 5.5.1, DIN 4109). Entsprechend verknechtet sich auch das resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maß Rw, res für diese Gebäudeseite. Darüber hinaus sind die Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten.

7. Werbeanlagen

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig (s. auch Örtliche Bauvorschrift § 4).

8. Versickerung

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf diesen zu versickern ist. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird.

9. Zuordnungsfestsetzung

Die gemäß § 1a (3) BauGB auf 3.370 qm des Flurstückes Nr. 34/1, Flur 3, Gemarkung Heiligenrode durchzuführenden Ersatzmaßnahmen (s. Begründung Kapitel 15) werden gemäß § 9 (1a) BauGB den Vorhaben auf der Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vollständig zugeordnet (Sammeleratzmaßnahme), auf der vor Aufstellung des Bebauungsplanes keine Baurechte i. S. d. § 34 BauGB bestanden haben (s. Kennzeichnung im Anhang 1 der Begründung).

Örtliche Bauvorschriften

§ 1

Gemäß § 56 NBauO dürfen Hauptgebäude / Gebäudeteile, die der B 51 (Hauptstraße) zugewandt sind, nur mit symmetrisch geneigten Dächern errichtet werden. Die Dachneigung muss mindestens 30 ° und darf höchstens 48 ° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind

- Wintergärten
- untergeordnete Gebäudeteile i. S. des § 7b NBauO
- abgewalmte Flächen von Walm- und Krüppelwalmdächern
- Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt sind oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.

§ 2

Gemäß § 56 NBauO dürfen für die Dachdeckungen und Außenwandflächen nur nicht glänzende Materialien verwendet werden. Aus ökologischen Gründen dürfen keine metallischen Dachdeckungen ausgeführt werden (Wasserschutzgebiet).

§ 3

Für Dächer wird zusätzlich die Farbauswahl auf schwarz, anthrazit sowie Rottöne beschränkt. Ausgenommen sind Flächen von Dächern, die begrünt sind, und solche, die mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.

§ 4

Gemäß § 56 NBauO dürfen keine beleuchteten Werbeanlagen mit fluoreszierendem Licht errichtet werden (s. auch textliche Festsetzung Nr. 7).

Hinweise

1. Kampfmittel

Die Auswertung der alliierten Luftbilder vom 23.03.2010 zeigt im gesamten Plangebiet keine Bombardierung. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion Hannover zu benachrichtigen.

2. Altablagierungen

Zu Altstandorten liegen der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde (UAB) derzeit (3/2010) keine flächendeckenden Informationen vor. Hier hat der Planungs- bzw. Vorhabenträger bei Verdachtsmomenten eigene Recherchen zu veranlassen, insbesondere bei gewerblicher Nutzung, oder wenn der Umgang mit umweltgefährlichen oder Wasser gefährdenden Stoffen bekannt oder vermutet wird.
Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies der UAB des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

3. Wasserschutzgebiet Ristedt

Der Planbereich liegt in der festgesetzten Schutzzone III b des Wasserwerkes Ristedt. Die Bau ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass die Baustelle in einem Trinkwassergewinnungsgebiet liegt und dass dementsprechend vorsichtig vorzugehen ist. Dies gilt insbesondere für den Umgang mit Betriebsstoffen und deren Lagerung. Sofern Recyclingmaterial verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass nur unbedenkliches Material zum Einsatz kommt. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten. Nähere Auskünfte geben die Harzwasserwerke Hildesheim.

4. Sichtdreieck „K114 (Warwer Straße) / B 51 (Hauptstraße)“

Im Einmündungsbereich der K 114 in die B 51 ist ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 20 m in Achse der rechten Fahrspur der Warwer Straße, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der B 51, und 70 m in Achse der einzusehenden Fahrspur der B 51 für den Verkehr aus Richtung Sackhausen, gemäß RAST 06 zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege von jeglicher Sicht versperrender bzw. -behindernder Nutzungsart ständig frei zu halten (s. Anhang 3).

5. Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich strukturierten Bereich, in dem es häufig zu landwirtschaftsspezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z. B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

6. Archäologische Bodenfunde

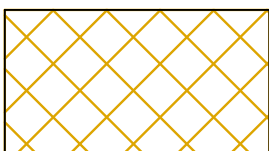
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 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.

7. Bauzeitenregelung im Rahmen der Speziellen Artenschutzprüfung

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen i. S. d. § 44 BNatG zu vermeiden dürfen Gebäude unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach § 39 (1) BNatG nur außerhalb der Wochenstubenquartierszeiten von Fledermäusen (Mai, Juni, Juli) abgebrochen werden.

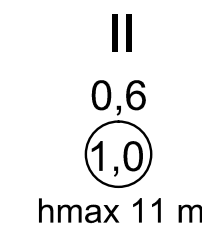
Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung



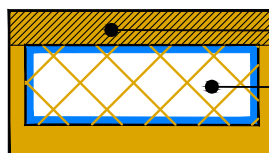
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

maximal zulässige Gebäudehöhe
(Siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

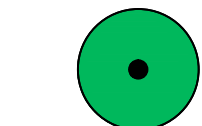
Bauweise, Baulinie, Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche
mit Nutzungseinschränkungen
(Siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

überbaubare Grundstücksfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Bindung für Erhaltung von Bäumen

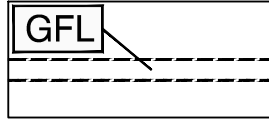
Straßenfläche



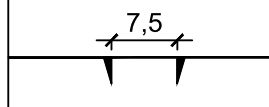
private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
hier "Wartebereich ÖPNV u. Abstellanlage v. Fahrrädern"



Zu- und Abfahrtsverbot

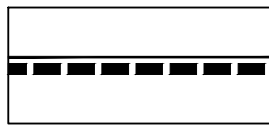


mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(Siehe textliche Festsetzung Nr. 4)



Bereich für Zu- und Abfahrten

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des B-Planes



Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(Siehe textliche Festsetzung Nr. 6)



Lärmpegelbereich
(Siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

