

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. 23/202, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 09.12.2010

Cord Bockhop
Bürgermeister

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 14.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/202 "Ortsdurchfahrt Brinkum I" beschlossen.

Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.04.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Stuhr, den 09.12.2010

Cord Bockhop
Bürgermeister

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

Stuhr, den 09.12.2010

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 08.09.2010 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 15.09.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.09.2010 bis 28.10.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 09.12.2010

Cord Bockhop
Bürgermeister

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 09.12.2010

Cord Bockhop
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.12.2010 im Amtsblatt Nr.19/2010 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.12.2010 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 20.12.2010

Cord Bockhop
Bürgermeister

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

Planunterlagen

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

© 2010 GLL

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

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (MVermlG) 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)

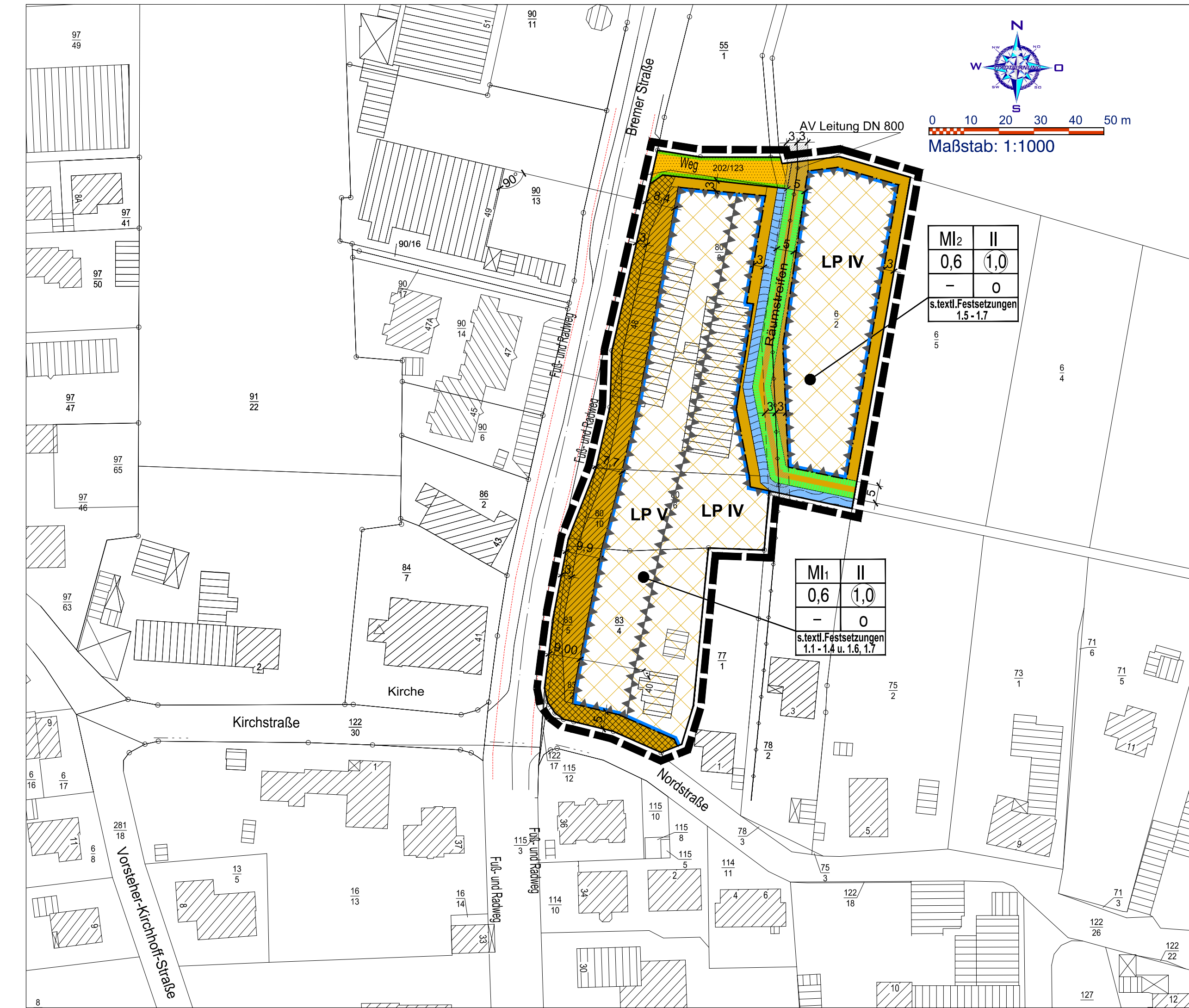
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06. 07. 2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

GLL Sulingen, den 16.12.2010

gez. Unterschrift
Katasteramt Syke

L. S. Unterschrift

nichtzutreffendes streichen



Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachgestaltung

1.1 Gemäß § 56 NBauO dürfen Hauptgebäude nur mit symmetrisch geneigten Sattel, Waln- und Krüppelwalmdächern mit einer Neigung zwischen 30° und 48° errichtet werden. Ausgenommen von der Vorschrift über die Dachform sind

- Anbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden mit abweichender Dachneigung
- Wintergärten
- untergeordnete Gebäudeteile i. S. des § 7b NBauO
- abgewalmte Flächen von Waln- 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.

An den Traufseiten der Hauptgebäude sind so genannte Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung von maximal 68° zulässig, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite unter 50% der Länge des Hauptgebäudes beträgt.

1.2 Dachaufbauten / Gauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 60 % der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

1.3 Gemäß § 56 NBauO dürfen für die Dachdeckungen von Hauptgebäuden nur nicht glänzende Materialien in den Farben schwarz, anthrazit sowie in Rottönen verwendet werden. Ausgenommen sind Flächen von Dächern, die begrünt sind, und solche, die mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.

§ 2 Fassadengestaltung

2.1 Gemäß § 56 NBauO sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude in Ziegelsichtmauerwerk oder Putz auszuführen. Es dürfen nur weiße oder Rottöne verwendet werden.

§ 3 Werbeanlagen

Gemäß § 56 NBauO dürfen keine beleuchteten Werbeanlagen mit fluoreszierendem Licht errichtet werden (s. auch textliche Festsetzung Nr. 1.7).

Hinweise

1. Kampfmittel
Die Auswertung von Luftbildaufnahmen im April 1995 hat eine Bombardierung von Teilflächen im Plangebiet ergeben (siehe Anhang 6 der Begründung). Mit Schreiben vom 5. Mai 1995 hat die Bezirksregierung Hannover - KBD - aus Sicherheitsgründen eine Überprüfung der Flächen durch Sondierungsmaßnahmen empfohlen. Die Eigentümer der betreffenden Grundstücke sind mit dem Schreiben vom 04. Januar 1996 hierüber informiert worden.

Die Gemeinde Stuhr wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Antragstellerinnen über den Kampfmittelverdacht informieren, die einen Bauantrag für ein betroffenes Grundstück stellen, und rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten eine Ausbüberwachung 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.

2. Bauschutzbereich der Flughafens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß § 12 (3) Ziffer 1a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 d. Gesetzes vom 24. August 2009, BGBl. I, S. 2942, innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen, und zwar außerhalb von Anflugsektoren zwischen dem 1.5- und 4-km-Kreis um den Flughafenbezugspunkt.

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Erteilung einer Baugenehmigung ist dann erforderlich, wenn Bauwerke die vorangepflanzte Höhe von 28,20 m über NN überschreiten sollen.

Die zuvor genannte Höhe gilt nach § 15 (1) LuftVG sinngemäß für Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrthindernisse bedarf nach § 15 (2) LuftVG der Genehmigung. Falls die Genehmigung von einer anderen als der Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, bedarf diese der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Ist eine andere Genehmigung nicht vorgesehen, so ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde einzuholen.

Bei Überschreitung der Höhe von 28,20 m über NN 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.

3. Radaranlage

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im technischen Anlagenerschutzbereich der Mittelbereichs-anlage SRE-LL sowie der vorgesehenen ASR-Anlage am Flughafen Bremen. Die Entfernung des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 2000 m bis zur Anlage. Alle nach Norden gerichteten großflächigen Fassaden sowie Dachaufbauten können zu Störungen der Radaranlagen führen, soweit keine Vorbauten diese Fassaden beschatten.

Entsprechend § 18a LuftVG ist die DFS Deutsche Flugsicherung GmbH im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens und bei Verfahren nach § 69 a NBauO zu beteiligen. Sollten Dämpfungmaßnahmen aufgrund der Größe der Fassadenfläche, des vorgesehenen Baumaterials bzw. des Einfallwinkels der Radarstrahlen auf die Fassadenflächen erforderlich werden, sind diese in der Vorplanung mit radartechnischen Gutachtern abzustimmen. Die Beauftragung eines Gutachters und der eventuelle Aufwand zur Fassadenänderung erfolgen dann im Auftrage und zu Lasten des Gebäudeeigentümers.

4. Altlasten

Im Geltungsbereich befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (07/2010) keine erfassten Altlasten.

Zu Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde derzeit (07/2010) keine flächendeckenden Informationen vor. Hier hat der Planungs- bzw. Vorhabenträger bei Verdachtsmomenten eigene Recherchen zu veranlassen, insbesondere bei ehemalige bzw. heutiger gewerblicher Nutzung oder wenn der Umgang mit umweltgefährlichen oder Wasser gefährdenden Stoffen bekannt oder vermutet wird.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich diverse Grundwasserverunreinigungen. Aus Vorsorgegründen sollte daher möglichst auf die Entnahme von Grundwasser im Planungsgebiet verzichtet werden.

Falls Grundwassernutzungen trotzdem im Plangebiet vorhanden oder geplant sind, sind aus Vorsorgegründen die konkreten Planungen oder Nutzungen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vom Planungs- bzw. Vorhabenträger mitzuteilen, damit von dort aus eine Beurteilung erfolgen kann. Sicherheitshalber sollte der Vorhabenträger Grundwasserproben gutachterlich untersuchen 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 Landkreises Diepholz ebenfalls unverzüglich mitzuteilen.

5. Sichtdreiecke Nordstraße / Bremer Straße und Planstraße / Bremer Straße

In den Einmündungsbereichen der Nordstraße bzw. der Planstraße in die Bremer Straße ist jeweils ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 10 m in Achse der rechten Fahrspur der Nordstraße bzw. der Planstraße, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Bremer Straße, und 70 m in Achse der einzusehenden Fahrspur der Bremer Straße für den Verkehr aus Richtung Brinkum Nord bzw. aus Richtung Brinkum Zentrum, gemäß RAST 06 zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über den Fahrbahnkanten der Verkehrswege von jeglicher Sicht versperrend bzw. -behinderndem Nutzungsart ständig frei zu halten (s. Anhang 5 der Begründung).

6. 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.

7. Gewässerandstreifen

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Räumstreifen entlang des Grabens (Gewässer III. Ordnung) östlich des Grundstückes Bremer Straße 48 sind nach Maßgabe des zuständigen Unterhaltungsverbandes (Abwasserverband Stuhr / Weyhe) die Bestimmungen des § 8 der Satzung des Mittelwasserverbandes Beschänkungen des Grundigentums und besondere Pflichten der Mitglieder zu beachten (s. Kapitel 10 „Oberflächenentwässerung“, Unterpunkt „Gewässerandstreifen“ der Begründung).

8. Abwasserleitung

Etwa parallel zum Graben (s. Hinweis Nr. 7) verläuft eine Sammel-Abwasser-Leitung DN 800 über das Flurstück 6/2, Flur 10, Gemarkung Brinkum. Innerhalb des beidseitigen, 3,00 m breiten Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Entsorgungsanlage keine Einwirkungen stattfinden, die den Leitungsbstand beeinträchtigen oder gefährden. Baumfällungen und die Errichtung von Nebenanlagen können zugelassen werden. Nähere Auskünfte erteilt der Abwasserverband Stuhr-Weyhe.

9. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Bauzeitenregelung im Rahmen der Speziellen Artenschutzprüfung

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen i. S. d. § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Bäume und sonstige Gehölze unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen) nur zwischen dem 1.10. und dem 28.22.2, entfernt werden (außerhalb der Vogelnutzung, Fledermäuse im Winterquartier).

11. Glockenläutzeiten der ev.-luth. Kirche

Gegenüber dem Plangebiet, Ecke Kirchstraße / Bremer Straße, befindet sich die ev.-luth. Kirche Brinkum mit folgenden, regelmäßigen Glockenläutzeiten: täglich (auch samstags und sonntags) um 8.00 Uhr, um 12.00 Uhr und um 18.00 Uhr für jeweils 5 bis 10 Minuten; außerdem zu den Gottesdiensten und anderen kirchlichen Veranstaltungen. Zu jeder halben und vollen Stunde (auch nachts) gibt es einen Zeitschlag.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO i. Vb. m. § 1 (9) BauNVO sind im **MI 1 - Gebiet Einzelhandelsbetriebe** mit Nahrungs- und Genussmittelsortiment nur bis zu einer Nutzfläche von 400 qm zulässig.

1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im **MI 1 - Gebiet 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 **MI 1 - Gebiet Vergnügungsstätten** i. S. v § 6 (2) Nr. 8 BauNVO unzulässig, gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO unzulässig.

1.4 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im **MI 1 - Gebiet Wohnnutzungen** nur ausnahmsweise innerhalb des Lärmpegelbereiches IV zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 5).

1.5 Gemäß § 1 (9) BauNVO sind im **MI 2 - Gebiet nur Wohngebäude** zulässig.

1.6 Gemäß § 1 (9) BauNVO i. V. mit § 14 (2) BauNVO sind im **MI 1- und MI 2 - Gebiet Mobilfunksendeanlagen** nur als untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO zulässig.

1.7 Gemäß § 1 (9) i. V. mit § 14 (1) BauNVO sind im **MI 1- und MI 2 - Gebiet Werbeanlagen** nur an der Stätte der Leistung zulässig (s. auch Örtliche Bauvorschrift § 3).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 16 (2) in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die maximal zulässige **Höhe baulicher Anlagen** auf 12 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden Straße an der mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze. Maßgebend ist das Mittel aus den Verkehrsflächenhöhen an den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Verkehrsflächengradienten. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der baulichen Anlagen. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Mobilfunkanlagen sowie 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 0,20 m unterschreiten und an keiner Stelle die Höhe von 0,50 m überschreiten.

3. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

3.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind in den doppelt schraffierten, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen i. S. v. § 23 (5) BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig (s. auch Hinweis Nr. 5 „Sichtdreiecke“).

3.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind in den einfach schraffierten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bremer Straße Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen i. S. v. § 23 (5) BauNVO nur bis zu einer Länge von 9,00 m zulässig; ab einer Länge von 6,00 m müssen sie mindestens 6,00 m Abstand zu anderen Nebenanlagen einhalten.

4. 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).

Der Bestandsschutz von Anlagen wird durch diese Festsetzung nicht berührt. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn betriebs- und produktionsbedingte Gegebenheiten dieses erfordern (z. B. wenn die thermische Anlage nach dem Stand der Technik auf die genannten Brennstoffe angewiesen ist).

5. Passiver Lärmschutz

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen an Wohn- und Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm) i. S. des BImSchG festgesetzt.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen (erster Wert) sowie für Büroräume und ähnliches (zweiter Wert) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ innerhalb der zulässigen baulichen Anlagen sind die folgenden resultierenden Schalldämmmaße durch Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) sicherzustellen:

Lärmpegelbereich V: erf. R'w, res = 45 / 40 dB

Lärmpegelbereich IV: erf. R'w, res = 40 / 35 dB

Schallschutz an Schlafräumen

Außenfenster an Schlafräumen bzw. an zum Schlafen geeigneten Räumen sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w, res.berücksichtigt werden müssen.

Die Wahl eines abweichenden R'w, Ares der Außenbauteile zu geringeren Schalldämmungen hin ist durch Berechnung nach DIN 4109 nachzuweisen.

Schutz von Aufenthaltsbereichen im Freien

Ohne aktive Lärmschutzvorkehrungen dürfen Außenwohnbereiche nur im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den Straßenrändern abgewandten Seiten angelegt werden. Außenwohnflächen in anderen Grundstücksbereichen können zugelassen werden, wenn durch Einzelnachweis die Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes von tags 60 dB(A) sichergestellt ist.

6. Regenwasserrückhaltung

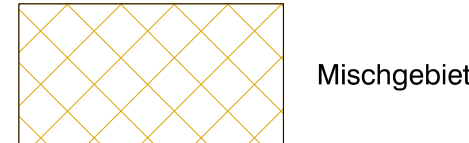
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das auf dem privaten Flurstück 6/2 anfallende Niederschlagswasser durch abschnittweises Ausbilden des vorhandenen Grabens zum Staugraben zurückzuhalten ist (s. Begründung Kapitel 10 „Oberflächenentwässerung“). Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird.

7. Zuordnungsfestsetzung

Die gemäß § 1a (3) BauGB auf 8.000 qm des Flurstückes Nr. 40/1, Flur 3, Gemarkung Heiligenrode durchzuführenden Ersatzmaßnahmen (s. Begründung Kapitel 16) werden gemäß § 9 (1a) BauGB den Vorhaben auf der Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vollständig zugeordnet (Sammelsatzmaßnahmen), auf der vor Aufstellung des Bebauungsplanes keine Baurechte i. S. d. § 34 BauGB bestanden haben (s. Kennzeichnung im Anhang 1 der Begründung).

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

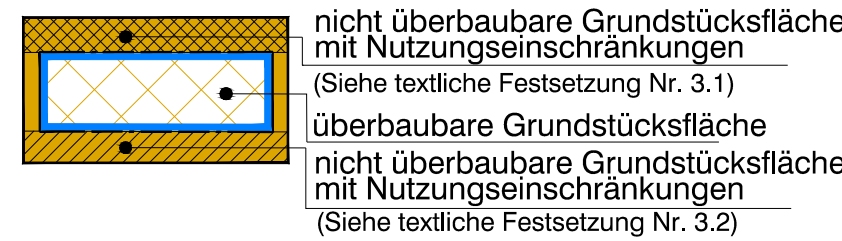


Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,6	Grundflächenzahl
1,0	Geschosflächenzahl
0	offene Bauweise

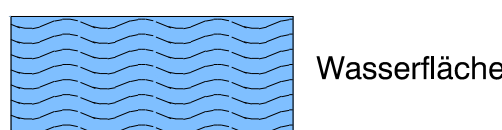
Baulinie, Baugrenze



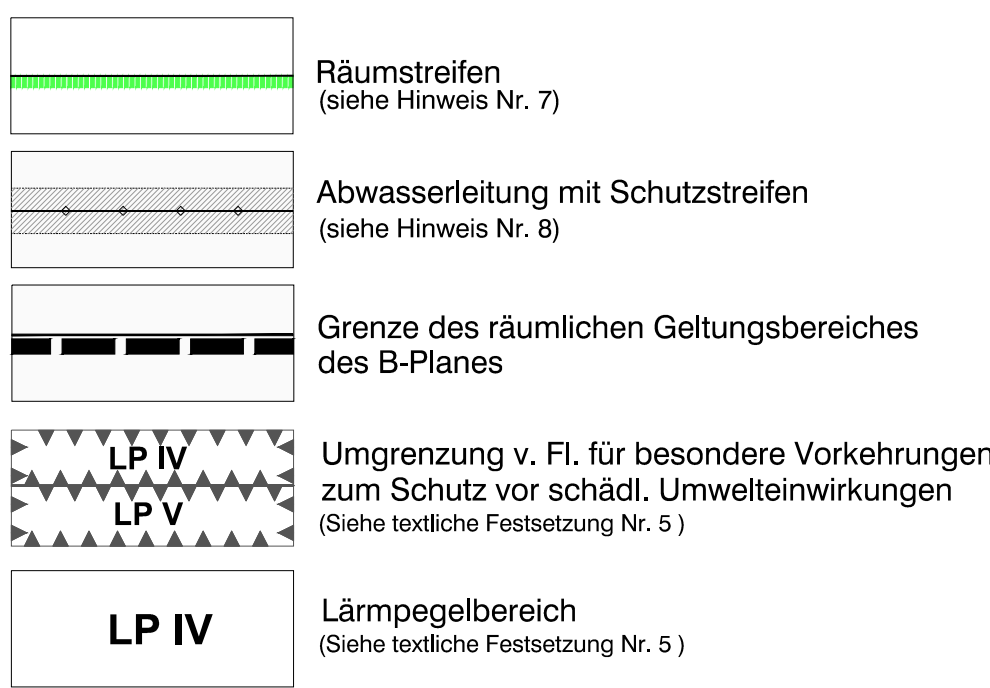
Straßenverkehrsfläche



Wasserfläche



Sonstige Planzeichen



Bebauungsplan 23/202
"Ortseingang Brinkum I"

Abschrift

BauNVO '90
i. d. F. vom Mai '93

