

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 23.02.2011 diesen Bebauungsplan Nr. 23/203, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO, als Satzung beschlossen:

Stuhr, den 16.03.2011 L.S. gez. Cord Bockhop
Cord Bockhop
Bürgermeister

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Sulingen

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 19.05.2010). 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.

Barnstorf, den 10. März 2011 L.S. gez. Unterschrift
OBV Lambers & Ostendorf

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 08.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/203 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Stuhr, den 16.03.2011 L.S. gez. Cord Bockhop
Cord Bockhop
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 23.02.2011 gez. Th. Aufleger
Th. Aufleger

Öffentliche Auslegung

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 27.09.2010 bis einschließlich 28.10.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 16.03.2011 L.S. gez. Cord Bockhop
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 23.02.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Stuhr, den 16.03.2011 L.S. gez. Cord Bockhop
Cord Bockhop
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.07.2011 im Amtsblatt Nr. 08/2011 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 01.07.2011 rechtsverbindlich geworden.

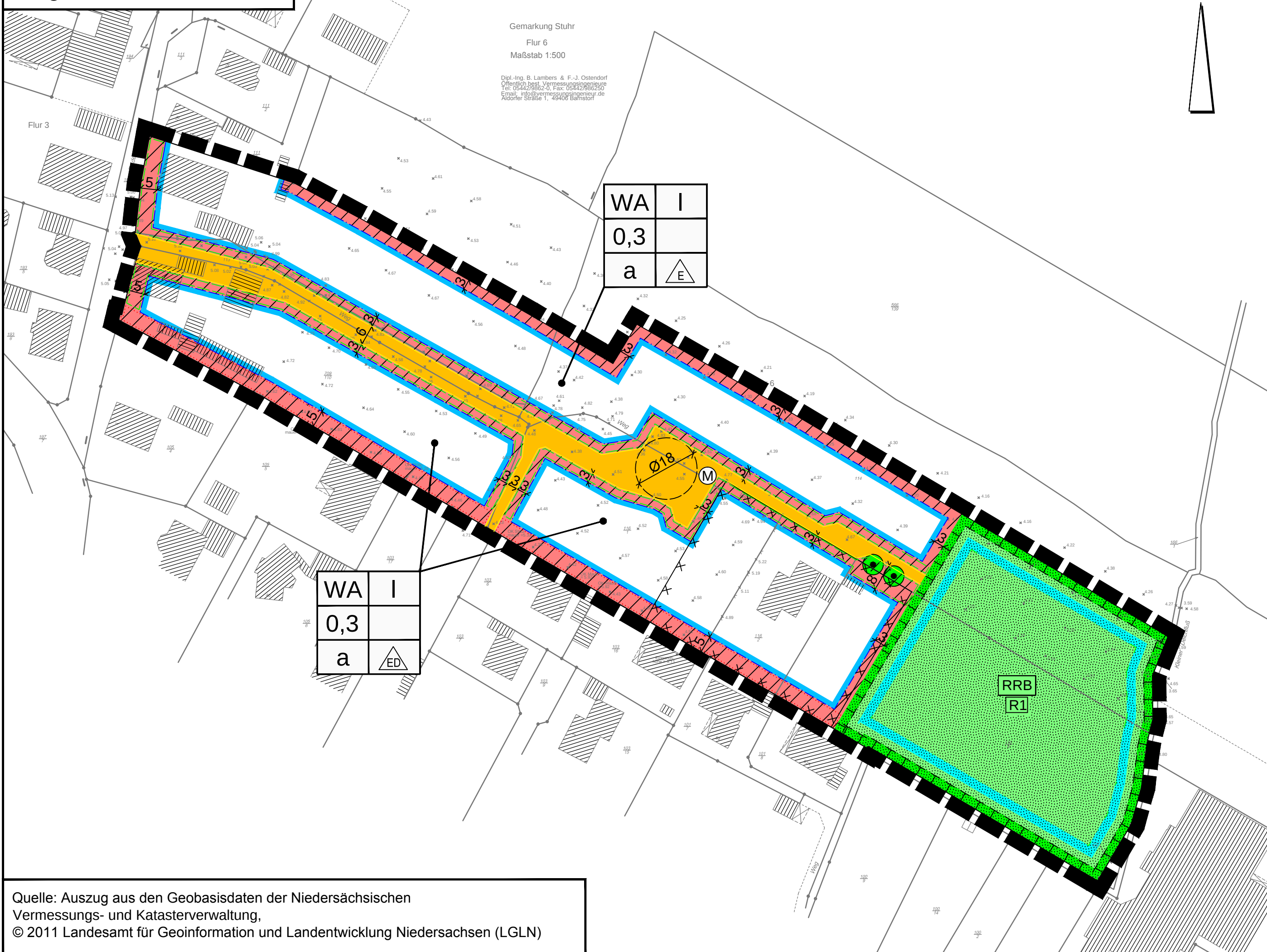
Stuhr, den 05.07.2011 L.S. gez. Cord Bockhop
Cord Bockhop
Bürgermeister

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 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)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 nur Einzelhäuser zulässig
a abweichende Bauweise

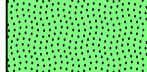
 Baugrenze

 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche mit Nutzungseinschränkung sh. Textliche Festsetzung § 5
 nicht überbaubare Fläche mit Nutzungseinschränkung sh. Textliche Festsetzung § 5

6. Verkehrsflächen

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

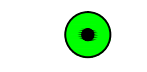
9. Grünflächen

 Öffentliche Grünfläche

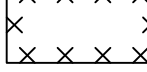
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

 Müllsammelplatz
 Verdachtsbereich Kampfmittel
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- § 1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO nicht zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.
- § 2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben nicht zulässig.
- § 3 Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind bei Einzelhäusern nur Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) bis 17 m und bei Doppelhäusern nur Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) bis 12 m (je Doppelhaushälfte) zulässig.
- § 4 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in dem Allgemeinen Wohngebiet maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
- § 5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den in der Planzeichnung gestrichelten nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zulässig. Auf den gepunkteten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Einfriedungen zulässig.
- § 6 Zur Verbesserung der Luftqualität wird gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB bestimmt, dass in Verbrennungsanlagen die Verwendung von flüssigen oder festen Brennstoffen (z. B. Kohle, Öl und Abfälle aller Art) nicht zulässig ist. Von der Festsetzung ausgenommen ist unbehandeltes Holz beim Einsatz in ergänzenden Heizungsanlagen (z.B. Kamin- oder Kachelöfen).
- § 7 Gemäß § 9 (2) BauGB darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens - gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht mehr als 0,50 m über der Fahrbahnoberkante und nicht weniger als 0,20 m über der Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude) liegen.
- § 8 Gemäß § 16 (3) Nr.2 in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen auf 9 m und die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) auf 6 m begrenzt, jeweils gemessen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- bzw. Gebäudehöhe. Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks dienenden angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude). Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern.
- § 9 Gemäß § 9 (3) Satz 1 BauGB sind die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen und überbaubaren Flächen innerhalb der festgesetzten Baugebiete auf eine Höhe von mindestens 5,1 m über Normalnull (NN) zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung aufzuheben.
- § 10 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche R 1 ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Innerhalb der Fläche ist ein 3 m breiter Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig.
- § 11 Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die in Teilen zugleich als Fläche für die Wasservirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt ist, ist mit Ausnahme der für die Regenrückhaltung erforderlichen Anlagen als extensiv zu unterhaltende Grünfläche mit Gehölzbewuchs zu entwickeln und zu erhalten.

Für die Gehölzpflanzungen sind die Arten der untenstehenden Pflanzliste zu verwenden. Als Ersatzpflanzungen für den Verlust von nach Baumschutzsatzung geschützten Gehölen ist die Anpflanzung von mindestens 16 Sandbirken in die Pflanzmaßnahme zu integrieren. Die näheren Details der Maßnahme richten sich nach den Maßgaben des wasserrechtlichen Verfahrens. Die Erfordernisse der Unterhaltung sowie die nachbarschaftsrechtlichen Bestimmungen sind zu berücksichtigen.

- § 12 Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB werden für das Bebauungsplangebiet folgende Festsetzungen getroffen:
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.
- Ausnahmen hiervon dürfen nur aus landespflegerischen Gründen erfolgen, zum Beispiel Herausnahme kranker Bestände. Abgängige Bäume gemäß § 11 Nr. 1 der textlichen Festsetzungen sind mit geeigneten Laubbäumen (als Solitärstäume, Solitärstammbüsche, oder Hochstämmen) mit einem Stammumfang von 18/20 cm nachzupflanzen.

Pflanzliste

deutscher Artname	wissenschaftlicher Name	deutscher Artname	wissenschaftlicher Name
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Silberweide	<i>Salix alba</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Örtliche Bauvorschriften

- § 1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel-, Waln-, Zelt- oder Krüppelwalmdächern oder mit Pultdächern zu errichten sind.
- Bei Sattel- Waln- Zelt- oder Krüppelwalmdächern muss die Dachneigung mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen. Bei Traufhöhen über 5,50 m darf die Dachneigung bis auf 25 Grad herabgesetzt werden.
- Bei Pultdächern muss die Dachneigung mindestens 20 Grad und darf höchstens 42 Grad betragen. Bei Traufhöhen über 5,50 m darf die Dachneigung einer Dachfläche bis auf 15 Grad herabgesetzt werden.
- Ausgenommen von dieser Vorschrift sind
- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
 - Wintergärten,
 - an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwergegiebel mit einer Dachneigung von maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,
 - Anbauten und Erweiterungen an bereits bestehenden Gebäuden mit abweichender Dachform,
 - Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt sind oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.
- Zur Herstellung eines Pultdaches ist eine abweichende Höhe der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig, soweit die Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen den gleichen Neigungswinkel aufweist.
- § 2 Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 60% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) 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.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, wenn sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.
- Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung im Planungsbereich. Eine Sondierung bzw. Bauaushubüberwachung wird rechtzeitig vor Baubeginn veranlasst. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

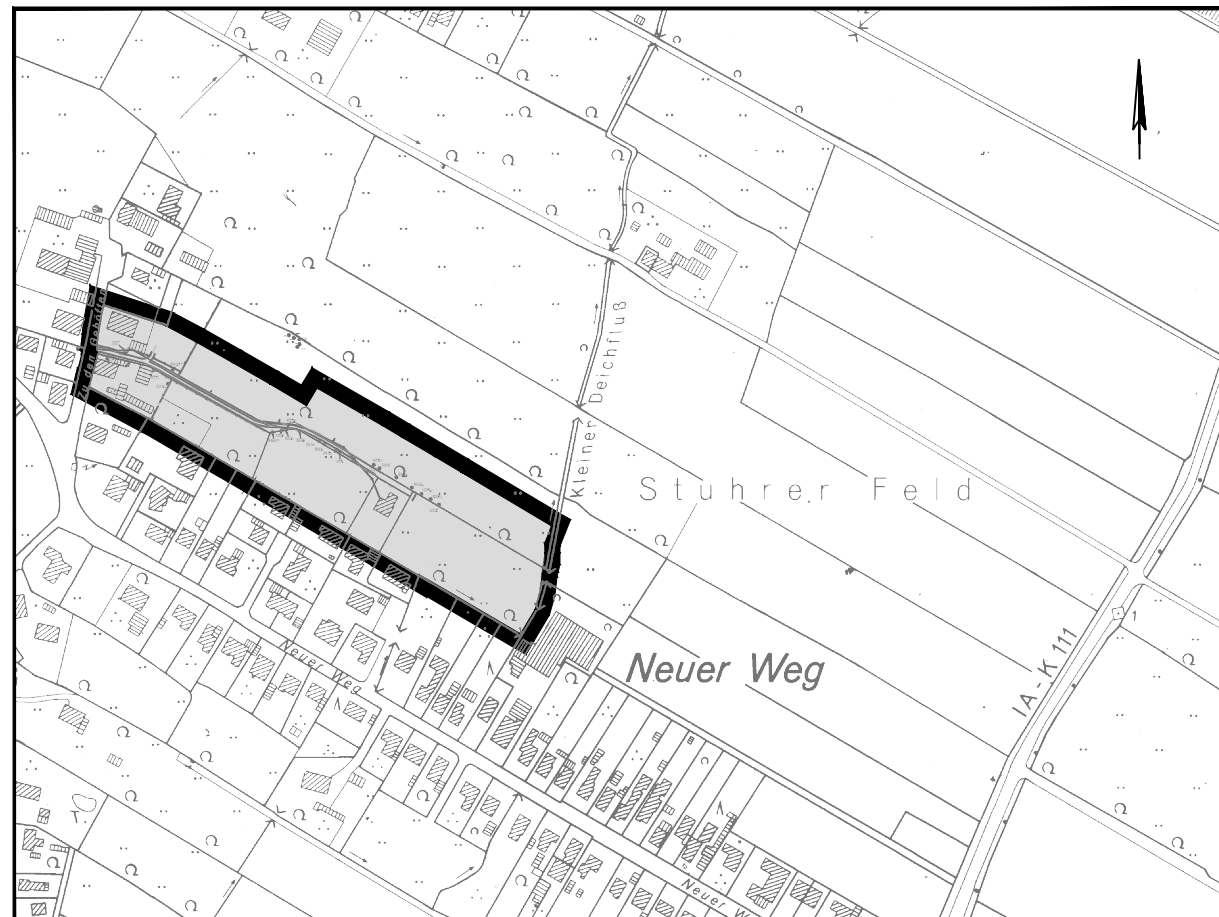
Gemeinde Stuhr

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 23/203

"Zu den Gehöften"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

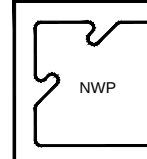


Übersichtsplan M 1 : 5.000

23.02.2011

M 1 : 1.000

Abschrift

	NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 26121 Oldenburg Postfach 3867 Telefon 0441/ 97174-0 Internet: www.nwp-ol.de	Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung Escherweg 1 26121 Oldenburg Telefon 0441/ 97174-73 Telefax 0441/ 97174-73 Email: info@nwp-ol.de
---	--	---