

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Nr. 23/204 „Hinter der Bassumer Straße“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Stuhr am 23.02.2011 diesen Bebauungsplan Nr. 23/204 „Hinter der Bassumer Straße“ bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften gemäß der §§ 56, 97 und 98 NBauO als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

L.S.

Stuhr, den 31.03.2011

Gez. Cord Bockhop / Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 17.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 23/204 „Hinter der Bassumer Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.11.2010 bzw. 25.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

L.S.

Stuhr, den 31.03.2011

Gez. Cord Bockhop / Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 17.11.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 23/204 „Hinter der Bassumer Straße“ und der Begründung zugestimmt und seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.11.2010 bzw. 25.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 23/204 „Hinter der Bassumer Straße“ mit der Begründung hat vom 06.12.2010 bis 13.01.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

L.S.

Stuhr, den 31.03.2011

Gez. Cord Bockhop / Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 23/204 „Hinter der Bassumer Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.02.2011 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

L.S.

Stuhr, den 31.03.2011

Gez. Cord Bockhop / Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 23/204 „Hinter der Bassumer Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt vom 01.04.2011, Nr. 05/2011 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.04.2011 rechtsverbindlich geworden.

L.S.

Stuhr, den 04.04.2011

Gez. Cord Bockhop / Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 23/204 „Hinter der Bassumer Straße“ ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den

.....
Der Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000,

Gemeinde Stuhr, Gemarkung Brinkum, Flur 8, Stand: 06.05.2010

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgebervemerkt: Behörde für GeoInformation, Landentwicklung und Liegenschaft (LGLN) Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für 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 Abs. 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 06.05.2010). 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.

LGLN, Regionaldirektion Sulingen– Katasteramt Syke, den

gez. i.A. Göbberd

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den 25.3.2011

gez. Schneider / Planverfasser

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 56 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23/204 „Hinter der Bassumer Straße“.

§ 2 Dachneigung

Gemäß § 56 NBauO dürfen Hauptgebäude/Gebäudeteile 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.

§ 3 Dacheindeckung

Gemäß § 56 NBauO dürfen für die Dachdeckungen und Außenwandflächen nur nicht glänzende Materialien verwendet werden. Ausgenommen sind Flächen von Dächern, die mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.

§ 4 Dachfarbe

Für Dächer der Hauptgebäude 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.

Nachrichtliche Übernahmen

Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb des **bergrechtlichen Erlaubnisfeldes Achim**, Teilgebiet Barrier der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hier bestehen öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Im Plangebiet sind keine bergbaulichen Aktivitäten erfolgt, daher wird die Planung der Gemeinde durch die genannten Berechtigungen nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen** zwischen dem 4 und 6km –Kreis. Bei Überschreitung der Höhe von 65 m ü. 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.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1(9) BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Nutzungen nicht zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4(2), Nr. 2 BauNVO);
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke (§ 4(2), Nr. 3 BauNVO);
- alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4(3) BauNVO.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16(2) Nr. 4 BauNVO werden die Bauhöhen begrenzt:

- Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf insgesamt 9,00m nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der baulichen Anlagen.
- Die maximale Traufhöhe darf 4,50m nicht überschreiten.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Anlagen zur Ableitung von Emissionen (Schornsteine). Ihre Ausführung richtet sich nach Immissionsschutzrecht.

- Gemäß § 9(3) BauGB darf die Höhe des Rohgeschossfussbodens in den Hauptgebäuden im Erdgeschoss an keiner Stelle die Höhe von 0,20m unter- und von 0,50m überschreiten.

Der Bezugspunkt gemäß § 18(1) BauNVO für die festgesetzte Höhe ist die Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Bassumer Straße).

§ 3 Nicht überbaubare Flächen

Gemäß § 23(5) BauNVO sind Garagen (§12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) - außer Einfriedungen – innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen, die sich ganz oder teilweise unter der Geländeoberfläche befinden.

§ 4 Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

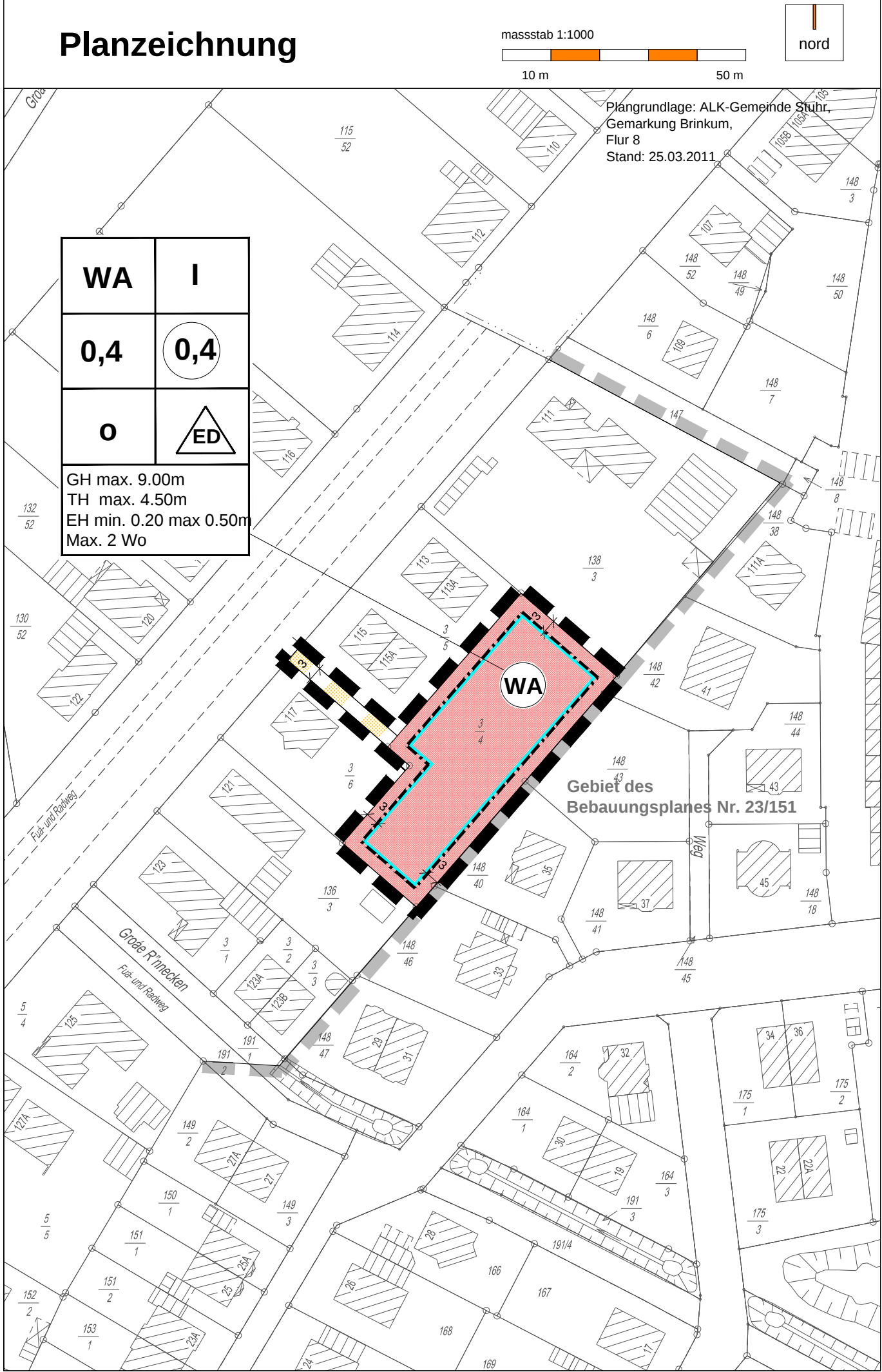
§ 5 Verwendungsverbot bestimmter Brennstoffe

Zur Verbesserung der Luftqualität wird gemäß § 9(1) Nr. 23 BauGB bestimmt, dass in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet oder wesentlich erweitert werden, die Verwendung von flüssigen oder festen Brennstoffen (z.B. Kohle, Öl, Abfälle aller Art) nicht zulässig ist. Ausgenommen ist unbehandeltes Holz beim Einsatz in ergänzenden Heizungsanlagen (z.B. Kamin- und Kachelöfen).

§ 6 Versickerung des Regenwassers

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf diesen zu versickern. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird. Beim Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind die Anforderungen der technischen Regeln (DWA Arbeitsblatt A 138) einzuhalten

Planzeichnung



Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege der Gemeinde Stuhr unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand (9/2010) keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen oder **Altstandorte** (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der im II. Weltkrieg bombardiert wurde und in dem mit Munitionsfunden gerechnet werden muss. 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 Aushubüberwachung 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.

Rechtsgrundlagen

Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

Die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

Die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990.

Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV ´90)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO

siehe auch
textliche Festsetzung § 1

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4

Geschossflächenzahl

GH

Maximale Gebäudehöhe über Erschließungsstraße

siehe auch
textliche Festsetzung § 2

TH

Maximale Traufhöhe über Erschließungsstraße

siehe auch
textliche Festsetzung § 2

EH

Mindeste und maximale Höhe des Erdgeschossfussbodens

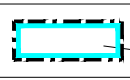
2 Wo

Maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

siehe auch
textliche Festsetzung § 4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze



Nicht überbaubare Fläche

Überbaubare Fläche

O



Offene Bauweise

nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

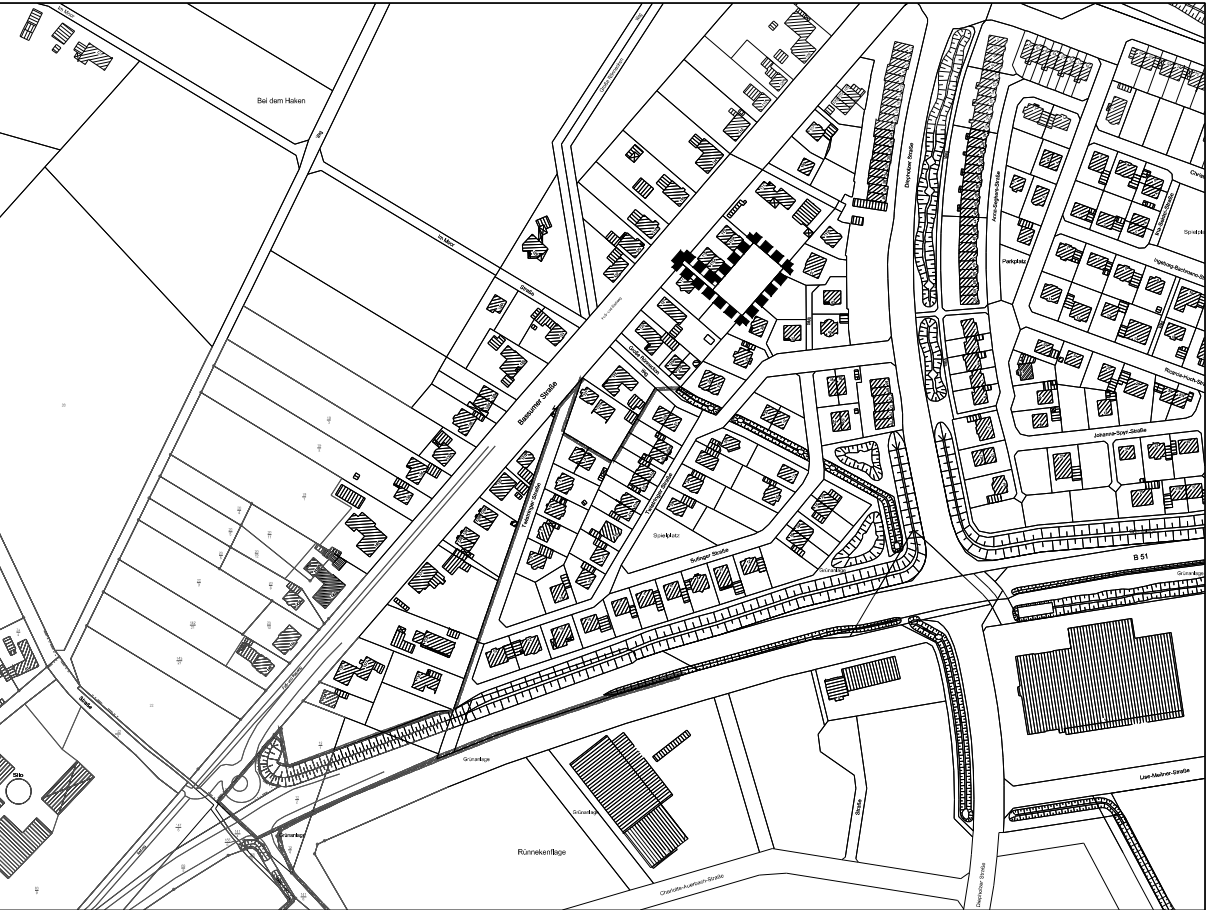
Private Zufahrt

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 23 / 204

"Hinter der Bassumer Straße"

mit **Örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 56 NBauO

Bebaungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Gemeinde Stuhr

Landkreis Diepholz



Stand: Satzungsbeschluss 23.02.2011

Im Auftrag erstellt

durch:



Ofener Straße 33a 26121
Oldenburg

Fon: 0441 74 210 Fax: 0441 74211

Abschrift