

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 04.05.2011 diesen Bebauungsplan Nr. 23/205, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO als Satzung beschlossen.

Stuhr, den

gez. Unterschrift
Cord Bookhop
Bürgermeister

L. S.

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 09.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/205 "Allerstraße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.02.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Stuhr, den 12.07.2011

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 11.07.2011

gez. Unterschrift
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 09.02.2011 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 16.02.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.02.2011 bis 31.03.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 12.07.2011

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 04.05.2011 als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO beschlossen.

Stuhr, den 12.07.2011

gez. Unterschrift
Cord Bookhop
Bürgermeister

L. S.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.08.2011 im Amtsblatt Nr. 10/2011 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 01.08.2011 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 17.08.2011

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.



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

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 17.12.2010). 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.

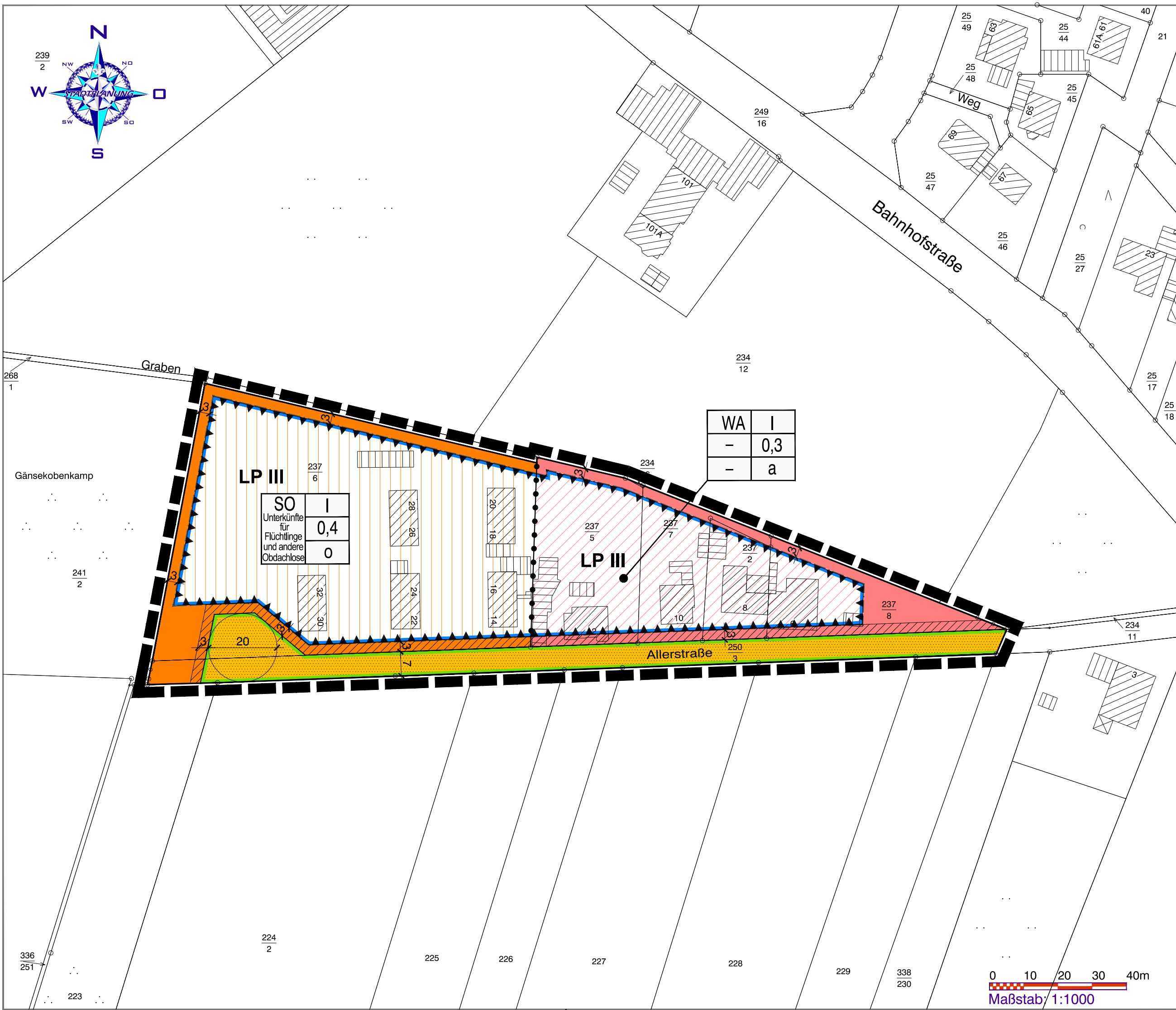
LGLN Sulingen, den 21.07.2011

gez. Unterschrift
Katasteramt Syke

L. S.

Unterschrift

nichtzutreffendes streichen



Örtliche Bauvorschriften für das WA Gebiet
(nur für das WA Gebiet)

1. Dachgestaltung

1.1 Hauptgebäude sind mit **symmetrisch geneigten Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern** zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:

- Anbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden mit abweichender Dachneigung

- untergeordnete Gebäudeteile i. S. des § 7b NBauO

- Wintergärten

- 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 / Dachgauben** können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 60% der darunter liegenden Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand (Orngang) 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.

Bebauungsplan: Nr. 23/205 "Allerstraße"

Gemeinde: Stuhr

Gemarkung: Brinkum Flur: 9

Antragsnummer: L4

Stand: Dez. 2010

Maßstab 1:1000

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

- Katasteramt Syke -

Schloßweide 37 28857 Syke

Telefon 04242/166-0

Telefax 04242/166-166

Daten sind durch Digitalisierung der bisher manuell geführten Liegenschaftskarte entstanden.

Genauigkeit der Koordinaten entspricht der geometrischen Karte im Maßstab 1 : 1000

Hinweise

Kampfmittelbeseitigung

Die Bezirksregierung Hannover hat mitgeteilt, dass die alliierten Luftbildaufnahmen keine Bombardierung des Planungsbereiches zeigen.

Altablagerungen

Im Plangebiet befinden sich derzeit (12/2010) keine erfassten Altlasten. Zu Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde keine flächendeckenden Informationen vor. Der Vorhabenträger hat bei Verdachtsmomenten daher eigene Recherchen zu veranlassen. Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

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.

Bauschutzbereich des 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 das zweite Gesetz zur Harmonisierung des Haftungsrechtes im Luftverkehr vom 5. August 2010 (BGBl. I S. 1126), 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 vorlagenepflichtige 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 Luftfahrthin-dernisse 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.

Bergrechtliches Erlaubnisfeld Achim der Wintershall Holding GmbH

Der Planbereich liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Achim der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hier besteht eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Zu berücksichtigende Bohrungen oder Anlagen unter Betriebsführung der Wintershall Holding GmbH sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bauzeitenregelung im Rahmen der Speziellen Artenschutzprüfung

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen i. S. d. § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Bäume und sonstige Gehölze nur zwischen dem 1.10. und dem 28./29.2. entfernt werden (außerhalb der Vogelbrutzeit).

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet

Gemäß § 11 (2) BauNVO ist die Errichtung **baulicher Anlagen** zulässig, die der **Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen** dienen.

2. Art der baulichen Nutzung im WA-Gebiet

2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind **Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke** i. S. v. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO unzulässig.

2.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen** i. S. v. § 4 (3) Nrn. 1 bis 5 BauNVO unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Gemäß § 16 (3) Nr. 2 in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die **maximal zulässige Gebäudehöhe** (höchster Punkt der Dachkonstruktion) auf **9,00 m** begrenzt, die **maximal zulässige Traufhöhe** (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk) **für das WA - Gebiet auf 4,50 m** und für das **SO-Gebiet auf 5,50 m**. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern.

3.2 Gemäß § 9 (2) 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.

3.3 Als **unterer Bezugspunkt** gilt die Oberkante der endgültig hergestellten öffentlichen Verkehrsfläche der Allerstraße in deren Querschnittsmitteln, jeweils im Streckenabschnitt vor dem Grundstück; maßgebend ist das Mittel aus den Verkehrsflächenhöhen an den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der gedachten Mittellinie durch die Länge der Verkehrsfläche.

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.

4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für das **WA - Gebiet** festgesetzt, dass je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind und maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte.

5. Abweichende Bauweise

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO wird für das **WA - Gebiet** eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind bei Einzelhäusern nur Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) bis 16 m und bei Doppelhäusern nur Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) bis 8,00 m (je Doppelhaushälfte) zulässig.

6. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auf den schraffierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und offene Garagen i. S. der Garagenverordnung unzulässig.

7. Grundstückszuwegungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird für das **WA - Gebiet** zur Regelung des **Anschlusses der Grundstücksflächen** an die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, dass für jedes sich ergebende Grundstück Zufahrten und Zugänge nur in einer Breite von **insgesamt maximal 6,00 m** angelegt werden dürfen.

8. Verwendungsverbot bestimmter Brennstoffe

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB wird zur **Verbesserung der Luftqualität** bestimmt, dass in Verbrennungsanlagen 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).

9. Passiver Lärmschutz

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen an Wohn- und Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrs-, Gewerbelärm) 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 (erf. R'w, res) durch Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) sicherzustellen:

Lärmpegelbereich IIII. erf. R'w, res = 35 / 30 dB

Schallschutz an Schlafräumen

Außenfenster an Schlafräumen bzw. an zum Schlafen geeigneten Räumen sind bei Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w, res. berücksichtigt werden müssen. Sie dürfen die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

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

Schutz von Aufenthaltsbereichen im Freien

Außenwohnbereiche dürfen bei Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen ohne Lärmschutzvorkehrungen nicht angelegt werden. Als Maßnahme geeignet ist die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den Straßenlärm abgewandten Seiten (südöstlich); Im SO-Gebiet sind seitlich Schall abschirmende Maßnahmen zu ergänzen.

In anderen Grundstücksbereichen können Außenwohnlflächen zugelassen werden, wenn durch Einzelnachweis die Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes von tags 55 dB(A) sichergestellt ist.

10. Regenwasserversickerung

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken und auf der Straßenfläche anfallende Niederschlagswasser dezentral zu versickern ist (s. Begründung Kapitel 10 „Oberflächenentwässerung“). Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird.

11. Zuordnungsfestsetzung

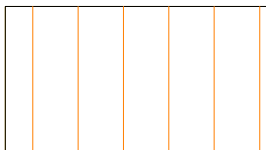
Die gemäß § 1a (3) BauGB auf 5.160 qm des Flurstückes Nr. 40/1, Flur 3, Gemarkung Heiligenrode durchzuführenden Ersatzmaßnahmen (s. Begründung Kapitel 7) werden gemäß § 9 (1a) BauGB den Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig zugeordnet (Sammelersatzmaßnahme).

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)



Sondergebiet (SO)

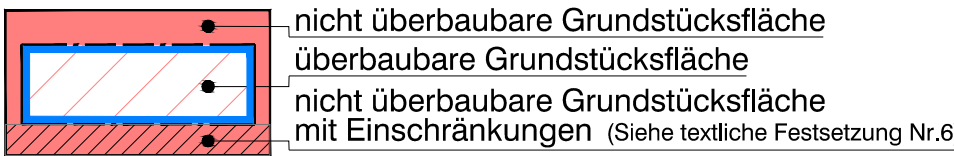
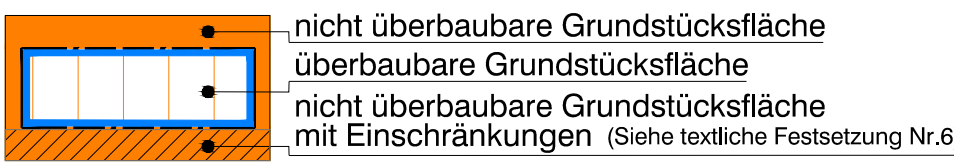
Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

Maß der baulichen Nutzung

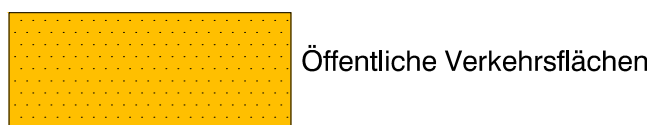
I
0,3
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl

Bauweise
a
0
abweichende Bauweise (Siehe textliche Festsetzung Nr.5)
offene Bauweise

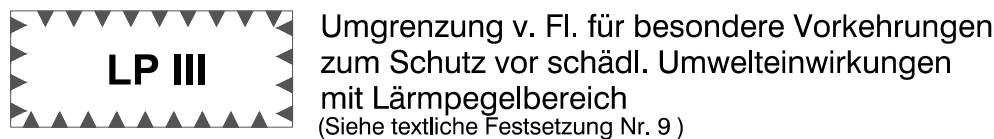
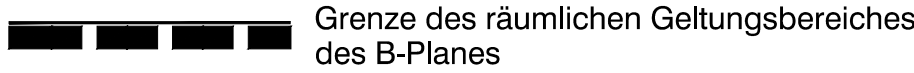
Baulinie, Baugrenze



Straßenverkehrsfläche



Sonstige Planzeichen



Bebauungsplan 23/205
"Allerstraße"

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

Abschrift
Übersichtsplan
Stand: März 2011

