

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Stuhr am 02.05.2012 diesen Bebauungsplan Nr. 23/206, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO, als Satzung beschlossen:

Der Bürgermeister

**Gemeinde Stuhr**  
B-Plan Niddastraße

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Gemeinde: Stuhr  | gegr.: 01.04.2011 |
| Gemarkung: Stuhr | R. Dorke          |
| Flur: 6          | M. Plogstedt      |
|                  | 08.04.2011        |
|                  | 08.04.2011        |
|                  | 08.04.2011        |

Maßstab: 1:1000  
Blatt Nr.: Bp-1  
Tafelnummer: T1/6009

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

§ 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 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 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 maximale zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufsteigenden 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.

§ 6 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 der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude) liegen.

§ 7 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).

§ 8 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den in der Planzeichnung gestrichelten nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und offene Kleingärten (i.S.v. § 1 (3) GAVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Auf den gepunkteten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Einfriedungen zulässig.

§ 9 Das auf den privaten Grundstücken und auf der Straßenfläche anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern. Es dürfen nur oberflächige Versickerungsanlagen zum Einbau kommen. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird.

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- 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.
2. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
3. 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.

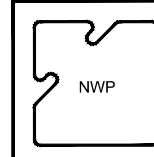
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

A detailed topographic map of a residential area. A specific building is highlighted with a thick black border. The map shows various streets, including 'Spielplatz' and 'Sportplatz'. A river, 'Bach', flows through the area. A scale bar indicates a distance of 3.0 units. A north arrow is located in the upper right corner.

M. 1 : 1.000



NWP · Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/ 97174-0  
Internet: [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
· 26121 Oldenburg  
· 26028 Oldenburg  
· Telefax 0441/97174-73  
· Email: [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)