

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

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 23.06.2021 diesen Bebauungsplan Nr. 23/209 „Auf dem Steinkamp II“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 25.06.2021

gez. Unterschrift
Stephan Korte
Bürgermeister

L.S.

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: RFK
Gemarkung: Brinkum, Flur: 6, Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
Die Vervielfältigung und Verwertung für nichtlegene 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 27.06.2018).
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.

gez. Unterschrift
Syke, den 21.06.2021
VernAmtinspektor
L.S.
Katasteramt Syke -
Landsamt für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen -Regionaldirektion Sulingen

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 04.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/209 „Auf dem Steinkamp II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Stuhr, den 25.06.2021

gez. Unterschrift
Stephan Korte
Bürgermeister

L.S.

Planverfasser

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

Stuhr, den 25.06.2021

gez. Unterschrift
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 04.09.2019 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 03.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 12.06.2020 bis einschließlich 14.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 25.06.2021

gez. Unterschrift
Stephan Korte
Bürgermeister

L.S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.05.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Stuhr, den 25.06.2021

gez. Unterschrift
Stephan Korte
Bürgermeister

L.S.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.07.2021 im Amtsblatt Nr.49/2021 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 01.07.2021 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 07.07.2021

gez. Unterschrift
Stephan Korte
Bürgermeister

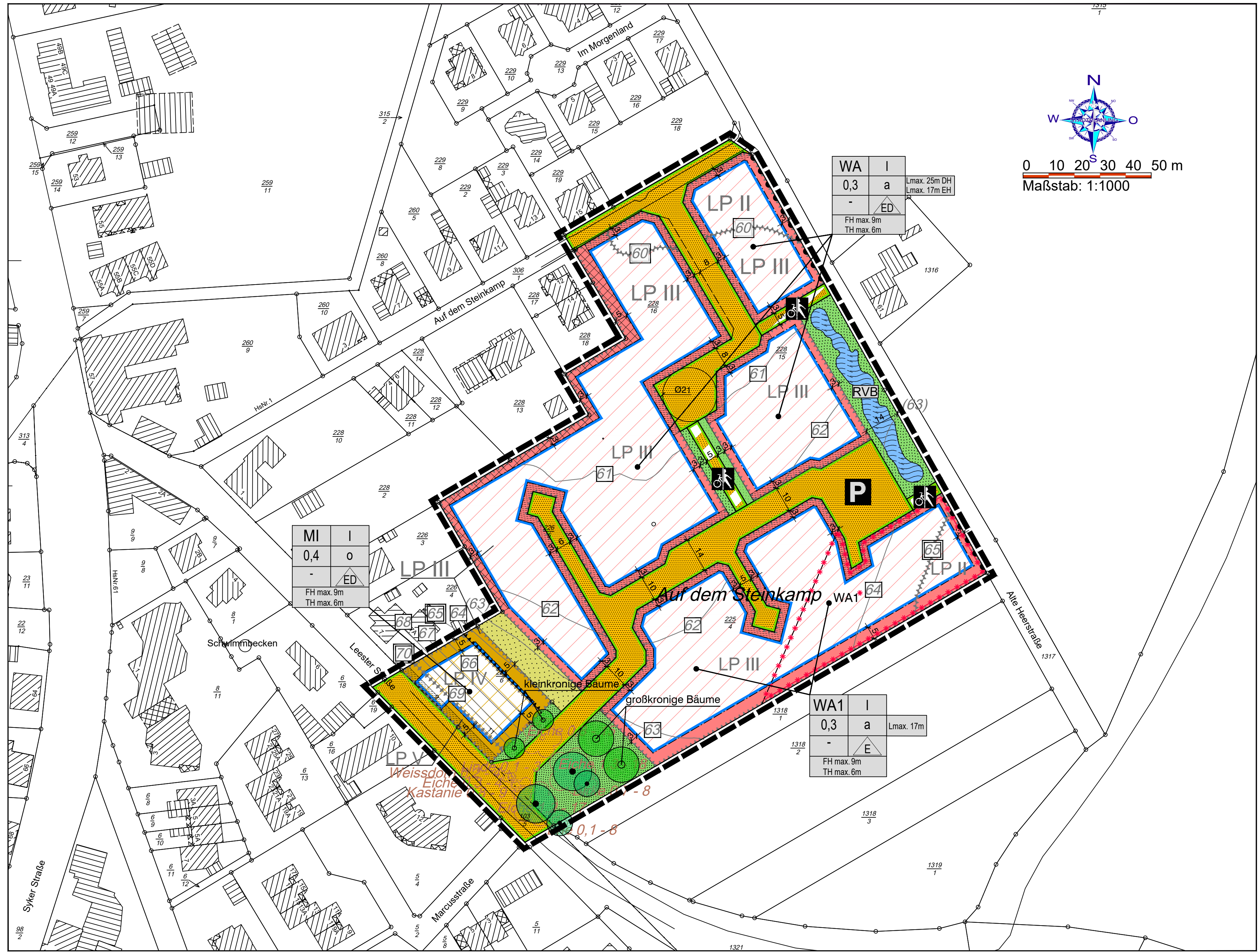
L.S.

Verletzung von Vorschriften

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 Abwägungsgang beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den

Der Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
1.1 In den WA - Gebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke unzulässig.
1.2 In MI - Gebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergrüßungsstätten i. S. v. § 2 (2) Nr. 8 unzulässig. 1. Vb. m. § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur mit Nahrungs- und Genussmittelfestsetzung bis zu einer Nutzfläche von 400 qm zulässig.
1.3 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den WA - Gebieten und im MI - Gebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i. S. v. § 4 (3) bzw. § 6 (3) BauNVO unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Gemäß § 18 (3) Nr. 2 BauNVO i. Vb. m. § 18 (1) BauNVO wird die **maximal zulässige Firsthöhe** baulicher Anlagen in den WA-Gebieten und im Mischgebiet auf 9,00 m begrenzt. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen.
2.2 Die **maximal zulässige Traufhöhe** baulicher Anlagen im Plangebiet wird auf 6,00 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt die Schnittkante der Außenwandflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Krüppelwäldern.
2.3 Gemäß § 9 (3) BauGB darf die **Öberkante des Rohgeschosslaufbodens** im Erdgeschoss von Hauptgebäuden die Höhe von 0,20 m nicht unterschreiten und die Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt für die Höhenmaße ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes bestimmten, öffentlichen Verkehrsfläche am der jeweils mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze. Maßgebend ist das Mittel aus den Höhenberechnungen an den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Verkehrsfläche.
- Zwei-Wohnungsklausel**
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind und maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte.
- Abweichende Bauweise**
Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO wird für die WA - Gebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind nur Gebäudelängen bis 17 m Länge (Einzelhaus) bzw. 25 m Länge (Doppelhaus) zulässig. Maßgebend ist jeweils der Außenmaß der Außenwand.
5. **Zulassung von Nebenanlagen in nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
5.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ist auf den nicht erschlossenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die Errichtung von Garagen und offenen Garagen (Carports) i. S. d. Garagenverordnung (GarV) ausgeschlossen. Im MI gilt dies sinngemäß auch für den Abschnitt des entsprechenden 3,00 m tiefen Streifens entlang der Leester Straße innerhalb der überbaubaren Fläche (Gebäudebestand).
5.2 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den doppel schraffierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedigungen unzulässig.
- Grundstückszuordnung**
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird für die allgemeinen Wohngebiete 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.
- Luftreinhaltung**
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, Asphal aller Art) nicht zulässig ist. Ausgenommen ist unbehandeltes Holz beim Einsatz in ergänzenden Heizungsanlagen (z. B. Kamin- und Kachelöfen).
- Passiver Lärmschutz**
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, in Gebäuden, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm) i. S. des BImSchG festgesetzt.
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (I, II, III und IV) sind für **Außenhaltungsbäume in Wohnungen** (erster Wort) sowie für **Bürobäume und ähnliches** (zweiter Wort) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ innerhalb der zulässigen baulichen Anlagen die folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung (resultierende Schalldämmmaße) durch Außenbauteile sicherzustellen:
Lärmpegelbereich V: erf. $R_{w, res}$ = 45 / 40 dB
Lärmpegelbereich IV: erf. $R_{w, res}$ = 40 / 35 dB
Lärmpegelbereich III: erf. $R_{w, res}$ = 35 / 30 dB
Lärmpegelbereich II: erf. $R_{w, res}$ = 30 / 30 dB
In der als **WA1** gekennzeichneten Fläche innerhalb des WA1 - Gebietes sind **Schlafräume und Kinderzimmer in Richtung Nordwesten oder Südwesten anzuordnen, im Mischgebiet in Richtung Nordosten**. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungöffnungen oder eine Befüllung mittels raumtechnischer Anlage vorzusehen.
Im **Mischgebiet** sind die **haushalten Außenwohnbereiche** auf der der Leester Straße abgewandten Gebäuseite anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation mittels verglaster Loggien oder Wintergärten vorzusehen.
Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudebeschürmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.
Hinweis: Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäuseiten darf der maßgebliche Außenlärmpiegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden (Abschnitt 5.1.1, DIN 4109). Entsprechend verkürzen sich auch das resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R_{w, res}$ für diese Gebäuseite. Darüber hinaus sind die Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten.
- Regenwasserbeseitigung**
9.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen oberirdisch auf diesen über begrenzte Flächen oder (max. 30 cm tiefe) Mulden zu versickern ist. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird.
9.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenversickerbecken“ folgende **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen** festgesetzt:
Es ist ein naturnah gestaltetes **Regenversickerbecken** anzulegen. Die übrige Fläche ist mit einer Wildweidenansiedlung einzusäen und extensiv zu pflegen.
- Zuordnungsfestsetzung**
Die gemäß § 1a (3) BauGB auf 8.200 qm des Flurstücks Nr. 421, Flur 9, Gemarkung Stuhr durchzuführenden Ersatzmaßnahmen (s. Begründung Kapitel 07) werden gemäß § 9 (1a) BauGB den Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig zugeworfen (Sammelersatzmaßnahme).
- Erhaltung von Bäumen**
9.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der Ersatz durch Pflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbäum (Pflanzenqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm) zu ersetzen; diese sind dauerhaft zu erhalten und im Falle des Abgangs erneut zu ersetzen.
12. **Pflanzgebot**
Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind im Plangebiet erforderlichen Einzelbäume an den in der Planzeichnung vorgesehenen Standorten durch Anpflanzen zweier standortgerechter, einheimischer Laubbäume (Pflanzenqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm) zu ersetzen; diese sind dauerhaft zu erhalten und im Falle des Abgangs erneut zu ersetzen.
Auf der öffentlichen Grünfläche im Einmündungsbereich sind kleinere Straßenbegleitbäume anzupflanzen. Empfohlen werden heimische Gehölze wie Mehlbeere, Zierpappel oder Weißdorn.

Örtliche Bauvorschriften

- Dachformen**
Hauptgebäude sind mit **symmetrisch geneigten Sattel-, Wal-, Zelt- oder Krüppelwalmdächern oder mit Pultdächern** zu errichten.
Bei Sattel-, Wal-, Zelt- oder Krüppelwäldern muss die Dachneigung mindestens 30° und der hochstens 48° betragen. Bei Traufhöhen über 5,50 m darf die Dachneigung bis auf 25° herabgesetzt werden.
Bei Pultdächern muss die Dachneigung mindestens 20° und darf höchstens 42° betragen. Bei Traufhöhen über 5,50 m darf die Dachneigung einer Dachfläche bis auf 15° herabgesetzt werden. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:
- Gebäudeteile mit untergeordneter optischer Wirkung
- Wintergärten
- abgewalmte Flächen von Wal- und Krüppelwalmdächern
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.
Zur Herstellung eines Pultdaches ist eine abweichende Höhe der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig, soweit die Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen den gleichen Neigungswinkel aufweist.
- Dachaufbauten / Gauen**
Dachaufbauten / Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 60% der darunter liegenden Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.
- Dachdeckungen / Boden- und Grundwassererschütz**
Gemäß § 84 (3) NBauO dürfen im gesamten Plangebiet aus ökologischen Gründen keine ungeschützt bewitterten, metallischen Dachdeckungen verwendet werden (s. Kapitel 10 „Oberflächenentwässerung“, Unterkapitel „Grundwassererschütz“ und Kapitel 07 „Luftreinhaltung / Klimaschutz“ unter „Klimaschutz“).
- Einfriedungen und Gartengestaltung**
4.1 Grundstücksanfriedungen sollen dem ursprünglichen ortstypischen Erscheinungsbild entsprechen; gemäß § 84 (3) NBauO sind sie im gesamten Plangebiet daher nur zulässig als
- lebende Hecken oder Hecken in Verbindung mit Maschenendrahtzaun, soweit dieser weitgehend durch lebende Hecken verdeckt wird,
- Metall- oder Holzzaun mit senkrechten Latten, Stäben, Elementen u. a., ohne Kunststoffs
- Mauer aus Schichtmauerwerk / verputzten Mauerwerk / Natursteinmauerwerk.
4.2 Gemäß § 84 (3) NBauO sind im gesamten Plangebiet aus ökologischen Gründen private Grundstücksflächen, die nicht für bauliche Anlagen i. S. v. § 2 (1) NBauO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungezogene Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig. Für die Bepflanzung von Versickerungsanlagen eignet sich die durchgehende Rasenansaat (s. Kapitel 10 „Oberflächenentwässerung“).

Hinweise

- Kampfbetrieb**
Die Auswertung der alliierten Luftbildaufnahmen zeigt eine Bombardierung von Teillflächen innerhalb des Plangebietes. Der Kampfbetriebsdienst beim LGLN (Regionaldirektion Hameln - Hannover) hat daher aus Sicherheitsgründen Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf den betroffenen Flächen empfohlen.
Die Gemeinde Stuhr wird rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten eine Oberflächenbeurteilung und ggf. eine Beurteilung der Flächen veranlassen.
Sollten bei späteren Erdarbeiten noch Kampfbetriebs (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Stelle der Gemeindeverwaltung für Öffentliche Ordnung oder der Kampfbetriebsbeauftragten beim LGLN (Regionaldirektion Hameln - Hannover) zu benachrichtigen.
- Altablagungen**
Im Geltungsbereich befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (07/2020) keine erfassten Altablagungen (ehemalige Deponien).
Im Plangebiet befindet sich allerdings eine Versteckfläche. Bei der Versteckfläche handelt es sich aufgrund ehemaliger gewerblicher Nutzung auf dem Grundstück Leester Straße 9 und 11 um den Standort Nr. 251.037.5.001.0187. Ein Auszug aus der Datenbank zu der Versteckfläche (sogenannter „EVA-Kurzbericht“) ist der Begründung als Anlage beigelegt.
Bei geplanten Erdarbeiten (Baumaßnahmen inklusive Radaumaßnahmen) auf dem Grundstück der Versteckfläche ist eine gründliche Begleitung der Erdarbeiten zur Entlastung der Gebäude und sonstiger Erdarbeiten von einem Gutachter oder Sachverständigen erforderlich.
Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Ämtl- und Bodenbeschützbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.
- Landwirtschaftliche Immissionen**
Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich strukturierten Bereich, in dem es häufig zu landwirtschaftsspezifischen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben kommt. Diese treten bewirtschaftungsbedingt auch in den frühen Morgen- und späten Abendstunden auf; sie 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 Nachstunden auftreten (z. B. Mähtraktor, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind im Rahmen der Bewirtschaftung unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anliegern toleriert werden.
- Archäologische Bodennutzung**
Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege hat auf die Nähe des Plangebietes zu bereits bekannten Fundstellen mit vor- und frühgeschichtlichen Funden hingewiesen; daher ist mit dem Auftreten weiterer archäologischer Funde zu rechnen und sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.
Die Gemeinde Stuhr wird hierfür rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten die geforderten archäologischen Erkundungen durchführen lassen.
Sollten bei den späteren geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodennähe (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Fischknochenreste, Schichten 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.
Bodenrunde 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 nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sichtbereiche**
An der Einmündung der Erschließungsstraße / Leester Straße sind Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 3,00 m in Achse der rechten Fahrspur der Erschließungsstraße, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Leester Straße, und 50,00 m in Achse der rechten Fahrspur der Leester Straße für den Verkehr ortsauswärts in Richtung Weyher / Leeste sowie 70,00 m in Achse der Fahrspur der Leester Straße für den Verkehr ortseinwärts in Richtung Weyher / Leeste gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAS, Ausgabe 2006) oberhalb von 0,80 m Höhe über den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege von jeglicher Sicht versperrenden bzw. behindernden Nutzungspunkt ständig freizuhalten.
Entsprechendes gilt für die Einmündung der Straße „Auf dem Steinkamp“ / Erschließungsstraße für Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 3,00 m in Achse der rechten Fahrspur der Erschließungsstraße, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Straße „Auf dem Steinkamp“, und je 30 m in Achse der Fahrspur bzw. Fahrbahn der Straße „Auf dem Steinkamp“.
Maßgebend ist jeweils die Lage des Fahrbahnrandes nach endgültiger Herstellung der Einmündungsbereiche.
- Niederschlagswasserbeseitigung**
Durch die teils teils Festsetzung Nr. 9 ist Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken vorgeschrieben. Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände kommen nur oberflächennahe Versickerungsanlagen in Form von Becken oder Mulden in Frage (s. auch Kapitel 10 „Oberflächenentwässerung“).
Bei Ausführung einer Sickermulde ist die benötigte Fläche neben der Durchlässigkeit des Bodens auch stark von der Muldenform abhängig. Die optimale Form wäre eine runde oder quadratische Mulde, ungünstig sind langgestreckte Mulden im Flächenverbrauch.
Die Neubau- und Erweiterungmaßnahmen sind daher dringend zu empfehlen. In der Planung der Hochbau- und Verkehrsanlagen frühzeitig einen Fachplaner für die Entwässerungsanlagen einzubeziehen. Die Größe und Ausgestaltung der Hochbau- und Verkehrsanlagen ist während des Planungsprozesses immer wieder mit den notwendigen Größen der Versickerungsanlagen und der verfügbaren Fläche abzugleichen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass für die erforderlichen Versickerungsanlagen keine ausreichenden Flächen mehr zur Verfügung stehen.
- Bauregelnregelung im Rahmen der Speziellen Antragsprüfung und des Allgemeinen Schutzes wild lebender Tiere und Pflanzen, ganzjährige Pflanzenschutzmaßnahmen**
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 Oktober und Ende Februar entfernt werden (außerhalb der Vegetationszeit, Niedermähen im Winterquartier).
Sollte dies nicht möglich sein, so ist der Vorhabenbereich auf Gehölz- bzw. Bodenrinden zu kontrollieren. Bei Baumfällarbeiten von Gehölzen mit Brusthöhendurchmessern > 30 cm sind diese ganzjährig unmittelbar vor den Fällarbeiten durch eine federkundige Person, ggf. mittels Endoskop, Spiegel etc., auf vorhandene Fledermausindividuen zu überprüfen.
Gleiches gilt für ggf. vorgesehene Gebäudeabrissarbeiten. Sind Tiere vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Der günstigste Zeitpunkt für Baumaßnahmen ist der Oktober, da dann die Tiere eigenständig, nach der Wochenruhezeit und vor der Winterruhe, in der Lage sind, in andere Quartiere auszuweichen. Die Überprüfung ist zu dokumentieren und das Protokoll der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- 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. 2688), zuletzt geändert durch Artikel 2, Abs. 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2017, BGBl. I S. 2868, 2018, S. 472), innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen, und zwar außerhalb von Anflugsektoren zwischen dem 4.- und 84m-Kreis um den Flughafenbezugspunkt.
Die Belang der DFS (Deutsche Flugsicherung) GmbH bezüglich § 14 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) werden nicht berührt. „Bauwerke dürfen nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungsanlagen gestört werden können.“
Einschränkungen für die Umsetzung der Planung ergeben sich dadurch nicht.
- Bergrechtliches Erlaubnisfeld**
Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Adrian“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.
Einschränkungen für die Umsetzung der Planung ergeben sich dadurch nicht.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- | | |
|------------|--|
| WA1 | Allgemeines Wohngebiet (WA)
* (Siehe textliche Festsetzung Nr. 8) |
| MI | Mischgebiet (MI) |

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- | | I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
|-----------------|-----------|--|
| | 0,3 | Grundflächenzahl |
| Bauweise | a | abweichende Bauweise (Siehe textliche Festsetzung Nr.4) |
| | o | offene Bauweise |
| | L max 17m | maximale Länge Einzelhaus |
| | L max 25m | maximale Länge Doppelhaus |
| | ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| | FH max 9m | maximale Höhe Gebäude (Siehe textliche Festsetzung Nr.2) |
| | TH max 6m | maximale Höhe Traufe |

- | | |
|------------------|---|
| Baugrenze | nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Einschränkungen (Siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1) |
| | nicht überbaubare Grundstücksfläche |
| | überbaubare Grundstücksfläche |
| | nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Einschränkungen (Siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2) |

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- | | |
|----------|--|
| P | Straßenverkehrsflächen
evtl öffentlicher Parkstreifen
Öffentliche Parkfläche |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier Rad- und Fußweg |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- | | |
|--|--------------------------|
| | Grünflächen privat |
| | Grünflächen öffentlich |
| | Regenversickerungsfläche |
| | Erhaltung: Bäume |
| | Ersatzpflanzung: Bäume |

Sonstige Planzeichen

- | | |
|--|--|
| | Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB) |
| | Isophone (dB(A)) |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB) |



Fachdienst Stadtplanung

Varrel Moordeich Stuhr **Brinkum** Seckenhausen Fahrenhorst Heiligenrode Gr. Mackenstedt

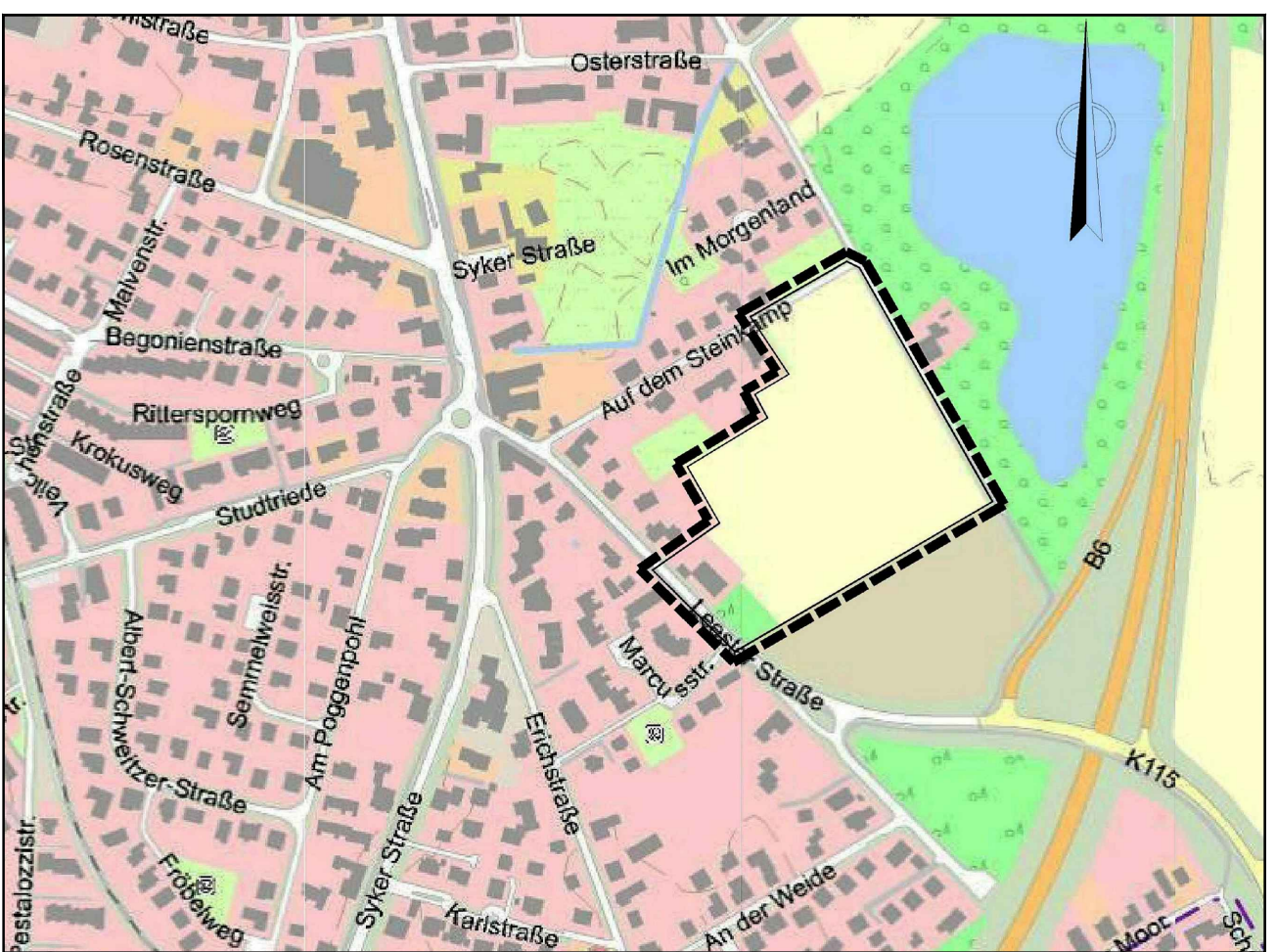
Bebauungsplan 23/209 "Auf dem Steinkamp II"

Abschrift

BauNVO '90
i. d. F. vom Nov. 2017

Übersichtsplan

Stand: März 2021



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



Bebauungsplan: Nr. 23/209 „Auf dem Steinkamp II“
Gemeinde: Stuhr
Gemarkung: Brinkum, Flur: 6
Antragsnummer: L4-2202018
Stand: 2021
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Katasteramt Syke
Schloßstraße 27 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

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N