

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Stuhr diesen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/210 mit der Bezeichnung "Varreler Landstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den

Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung Herausgeber: LGLN - Regionaldirektion Sulingen - Verden - Katasteramt Syke
Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische 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 LGLN- Regionaldirektion 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 XX.XX.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Stuhr,

Landesamt für Geoinformation
und Landvermessung Niedersachsen
- Regionaldirektion Sulingen - Verden
- Katasteramt Syke

Siegel

Unterschrift

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am XX.XX.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/210 "Varreler Landstraße" beschlossen.

Stuhr, den

Der Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf es Bebauungsplans Nr. 23/210 "Varreler Landstraße" wurde ausgearbeitet von: Planungsbüro Weinert

Norden, den

(Dipl.-Ing. T. Weinert)

5. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/210 "Varreler Landstraße"mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/210 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom XX.XX.2013 bis XX.XX.2013 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den

Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/210 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Stuhr, den

Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 23/210 ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 23/210 "Varreler Landstraße" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den

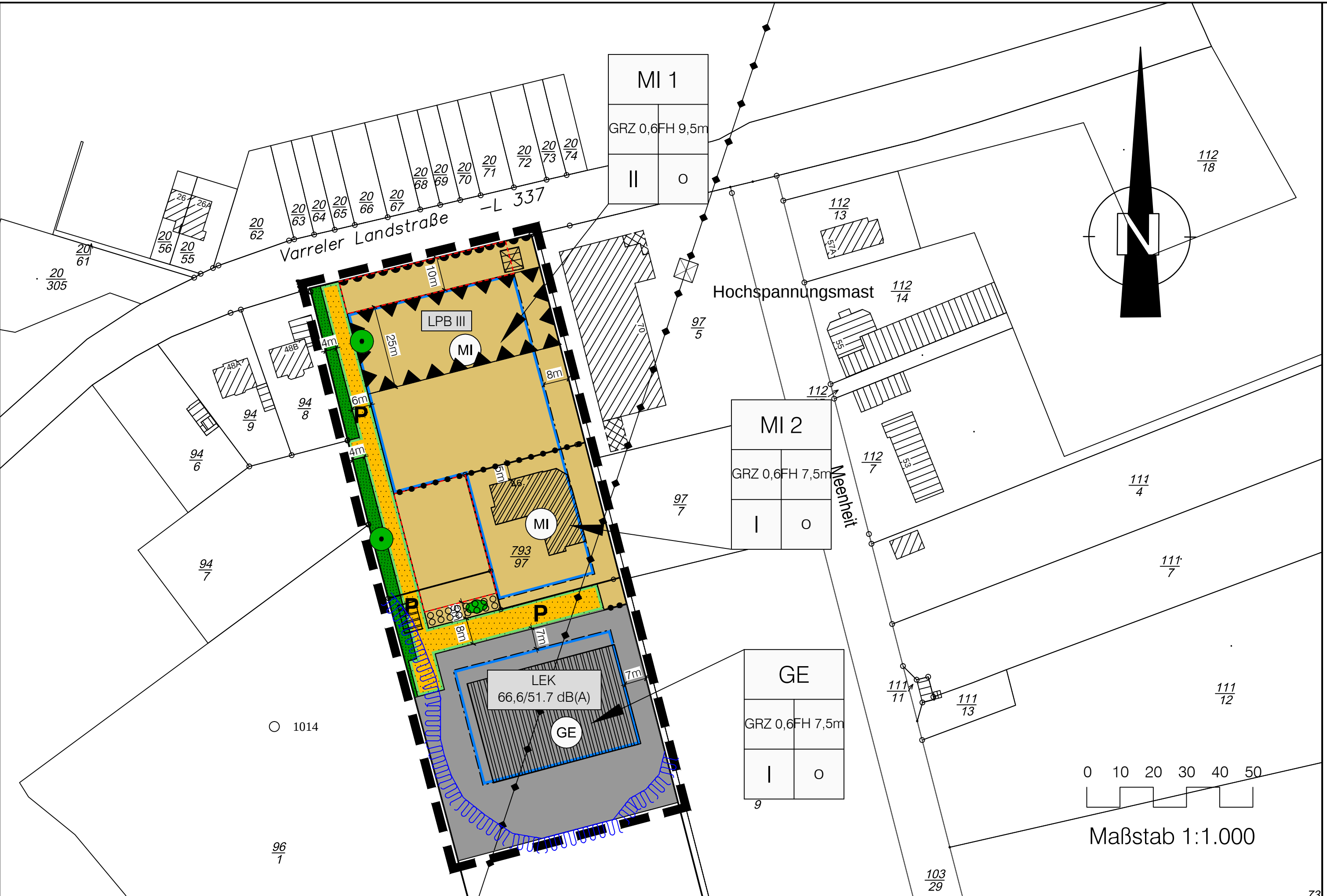
Der Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23/210 "Varreler Landstraße" ist die Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Baugesetzbuches und beachtliche Mängel im Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht. worden.

Stuhr, den

Der Bürgermeister

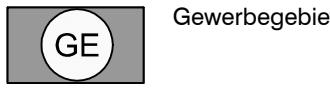


Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete



Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

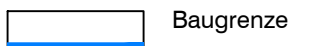
GRZ Grundflächenzahl

FH max. zulässige Firsthöhe

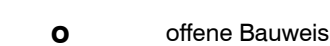
I - II

Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

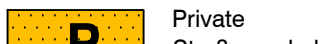


Baugrenze

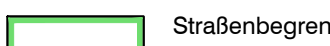


offene Bauweise

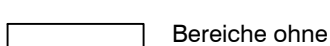
4. Verkehrsflächen



Private Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



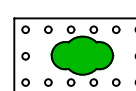
Bereiche ohne Zu- und Abfahrt

5. Grünflächen

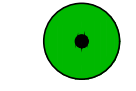


Private Grünfläche

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

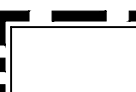


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern



Zu erhaltender Laubbaum

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

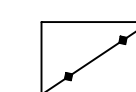


Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: Emissionskontingente, gem. textliche Festsetzung Nr. 1



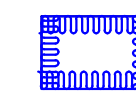
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: Lärmpegelbereich III, gem. textliche Festsetzung Nr. 4

Zeichnerischer Hinweis



Hauptversorgungsleitung / oberirdisch hier: 110 kV - Freileitung

Zeichnerische nachrichtliche Übernahme



Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Moordeicher Wasserzuges

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Diepholz - Untere Denkmalschutzbehörde 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. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen / Altstandorte

Innerhalb des Plangebietes können Böden teilweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein. Es ist daher nach abfallrechtlichen Anforderungen erforderlich, kontaminierten Aushub vor Abtransport nach den Kriterien der LAGA – Mitteilung 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln; Teil I: Allgemeiner Teil (2003) in Verbindung mit Teil II: Technische Regeln für die Verwertung – Bodenmaterial (TR Boden, 2004) zu überprüfen. Entsprechend der Vorgaben der TR Boden der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (Stand 2004) ist bei Baumaßnahmen durchzuführender Bodenaushub fachgutachterlich zu begleiten. Im Falle, dass ein nicht zu verwertender Bodenaushub vorliegt, ist die Zuziehung eines zertifizierten Entsorgungsfachbetriebes erforderlich. Die Verwertung des Bodens ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Kampfmittel

Die Auswertung der alliierten Luftbildaufnahmen zeigt keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Stelle der Gemeindeverwaltung für Öffentliche Ordnung oder die Zentrale Polizeidirektion Hannover, Abteilung 5 (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu benachrichtigen.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Sichtfelder

Gem. § 31 Abs.2 NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In dem Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

Gewässer II. Ordnung

Östlich angrenzend zum Plangebiet verläuft das Gewässer II. Ordnung, "Wasserzug 21" Entsprechend § 6 der Satzung des Ochturnverbandes ist ein Räumstreifen von 5 m gemessen von der Böschungsoberkante, freizuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer entsprechend der Satzung des Ochturnverbandes verpflichtet sind, Baggerungen zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzverbot von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu beachten und ein Bauverbot einzuhalten.

Überschwemmungsgebiet

Im Überschwemmungsgebiet unterliegen bauliche Veränderungen der vorherigen Genehmigung gem. § 78 Abs. 3 WHG. Erhöhungen und Vertiefungen der Erdoberfläche sowie Baumpflanzungen bedürfen der Genehmigung gem. § 78 Abs. 4 WHG.

Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen i. S. d. § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Baufeldräumung und Baumaßnahmen nur außerhalb der Brutphase (1. April bis 15. Juli) durchgeführt werden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist der Vorhabenbereich auf Gehölz- bzw. Bodenbrüter zu kontrollieren.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes sind die allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Weiterhin werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungstätten ausgeschlossen. Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) von 66,6 dB(A) noch nachts (22:00 bis 06:00) von 51,7 dB(A) überschreiten.

Mischgebiet

Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind Anlagen für Sportliche Zwecke und die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO in den Mischgebieten nicht zulässig.

In den Mischgebieten sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Mobilfunkseenanlagen

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes Mobilfunkseenanlagen (auch als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO) unzulässig; dies gilt auch für einzelne Antagentele.

Werbeanlagen

Gem. § 1 Abs. 9 i.V.m. § 14 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig.

2. Maß der baulich Nutzung

Gem. § 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximal zulässige Höhe Firsthöhe im Mischgebiet MI 1 auf 9,5 m sowie im Mischgebiet MI 2 und im Gewerbegebiet auf 7,5 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Geländeoberkante.

3. Anpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, zweireihig, auf Lücke zu pflanzen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB). Der Pflanzabstand beträgt hierbei 1,5 x 1,5 m bei einer Qualität der Gehölze von 100/150 m.

Der Pflanzenbestand ist auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

4. Immissionsschutz

Lärmpegelbereich III:

An allen der "Varreler Landstraße" zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der "Varreler Landstraße" abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. Werden besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlafräume) auf der geräuschquellenzugewandten Gebäudesseite im Lärmpegelbereich III errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sichergestellt werden (z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftung über eine lärmabgewandte Fassadenseite).

Für den Lärmpegelbereich III ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß R_{w,res} = 35 dB. Etwaige Korrekturen müssen u. U. entsprechend DIN 4109, Tabelle 9 vorgenommen werden. Die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109, Tabelle 10, übernommen werden.

Im Lärmpegelbereich III sind Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) nur auf der geräuschquellenabgewandten Gebäudesseite, im direkten Schallschatten des Hauses, zulässig. Alternativ sind diese zulässig, sofern sie durch eine mind. 2 m hohe Abschirmungsmaßnahme (z.B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

5. Luftreinhaltung

Zur Verbesserung der Luftqualität wird 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 (1) Nr. 23 BauGB).

6. Versickerung des Oberflächenwassers

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf diesen zu versickern ist. Ausgenommen ist das Regenwasser das als Brauchwasser genutzt wird. Innerhalb des Mischgebietes MI 1 hat die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über Versickerungsmulden mit einer Tiefe von 0,3 m und einem Grundwasserflurabstand von mind. 1m (entsprechend dem Oberflächenentwässerungskonzept) zu erfolgen. Zur Herstellung des Grundwasserflurabstandes sind Geländeerhöhungen auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude dürfen nur als symmetrisch geneigte Sattel-, Walml-, Krüppelwalmdächer oder Mansardendächer mit flacher Zinne (Mischformen aus Masarden- und Flachdächern) errichtet werden. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Bauvorschrift sind:

- Anbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden mit abweichender Dachneigung
- Wintergärten
- untergeordnete Gebäudeteile (wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster)
- Abgewalmte Flächen von Walml- oder Krüppelwalmdächern
- Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt sind oder auf mehr als 30% der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.

2. Dachaufbauten

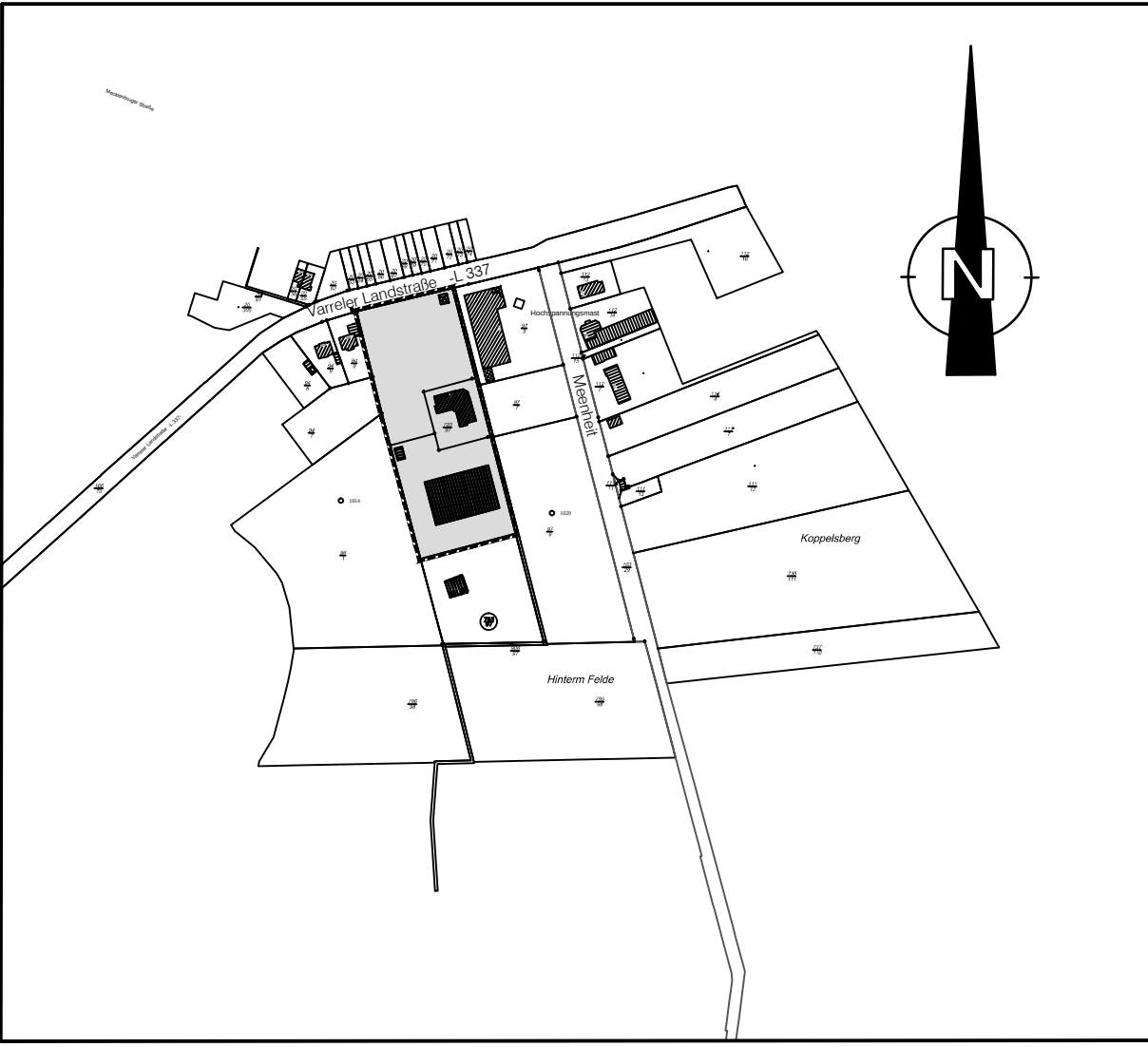
Dachaufbauten / Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgliedert werden. Die Gesamtlänge dieser Dachaufbauten darf 60 % der Trauflänge nicht überschreiten.

3. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung dürfen nur nicht glänzende Materialien in den Farben Schwarz, Anthrazit sowie Rottönen verwendet werden. Ausgenommen sind Flächen von Dächern, die begrünt sind, sowie Dächer, die mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind. Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO dürfen aus ökologischen Gründen keine metallischen Dacheindeckungen an den Hauptdächern ausgeführt werden.

4. Fassadengestaltung

Die Außenwandflächen von Gebäuden sind mit nicht glänzenden Materialien auszuführen. Fassadenöffnungen sind stehend rechteckig auszubilden. Ab einer Breite von 1,2 m Maueröffnung ist eine konstruktive Unterteilung vorzunehmen. Von der örtlichen Bauvorschrift (Fassadengestaltung) sind Schauenster und Dachaufbauten ausgenommen.



Übersichtskarte

Maßstab 1:5.000

Projekt

BEBAUUNGSPLAN Nr. 23/210
"Varreler Landstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Maßstab

1:1.000

w e i n e r t
p l a n u n g s b ü r o

Norddeicher Str.7
Tel.: 04931 / 93366-0

26 506 Norden
Fax.: 04931 / 93366-29