

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 23.09.2015 diesen Bebauungsplan Nr. 23/211 „Zum Sportplatz“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 01.10.2015

gez. Niels Thomsen L.S.
Niels Thomsen
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: RFK
Gemarkung: Seckenhausen Flur: 3 Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
Die Vervielfältigung und Verwertung für nichteigene 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 02.06.2014). 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.

Syke, den 02.11.2015

L.S. gez. Göbberd
LGLN Landesamt für Geoinformationen und Landent-
wicklung Niedersachsen –Regionaldirektion Sulingen
- Katasteramt Syke -

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/211 „Zum Sportplatz“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Stuhr, den 01.10.2015

gez. Niels Thomsen L.S.
Niels Thomsen
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 01.10.2015

gez. Hinrichsen
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 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 15.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 26.01.2015 bis einschließlich 27.02.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 01.10.2015

gez. Niels Thomsen L.S.
Niels Thomsen
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 29.04.2015 dem geänderten bzw. ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der geänderten bzw. ergänzten Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 21.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte bzw. ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der geänderten bzw. ergänzten Entwurfsbegründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 28.05.2015 bis einschließlich 12.06.2015 öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 01.10.2015

gez. Niels Thomsen L.S.
Niels Thomsen
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.09.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Stuhr, den 01.10.2015

gez. Niels Thomsen L.S.
Niels Thomsen
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.12.2015 im Amtsblatt Nr. 15/2015 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 01.12.2015 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 14.01.2016

gez. Niels Thomsen L.S.
Niels Thomsen
Bürgermeister

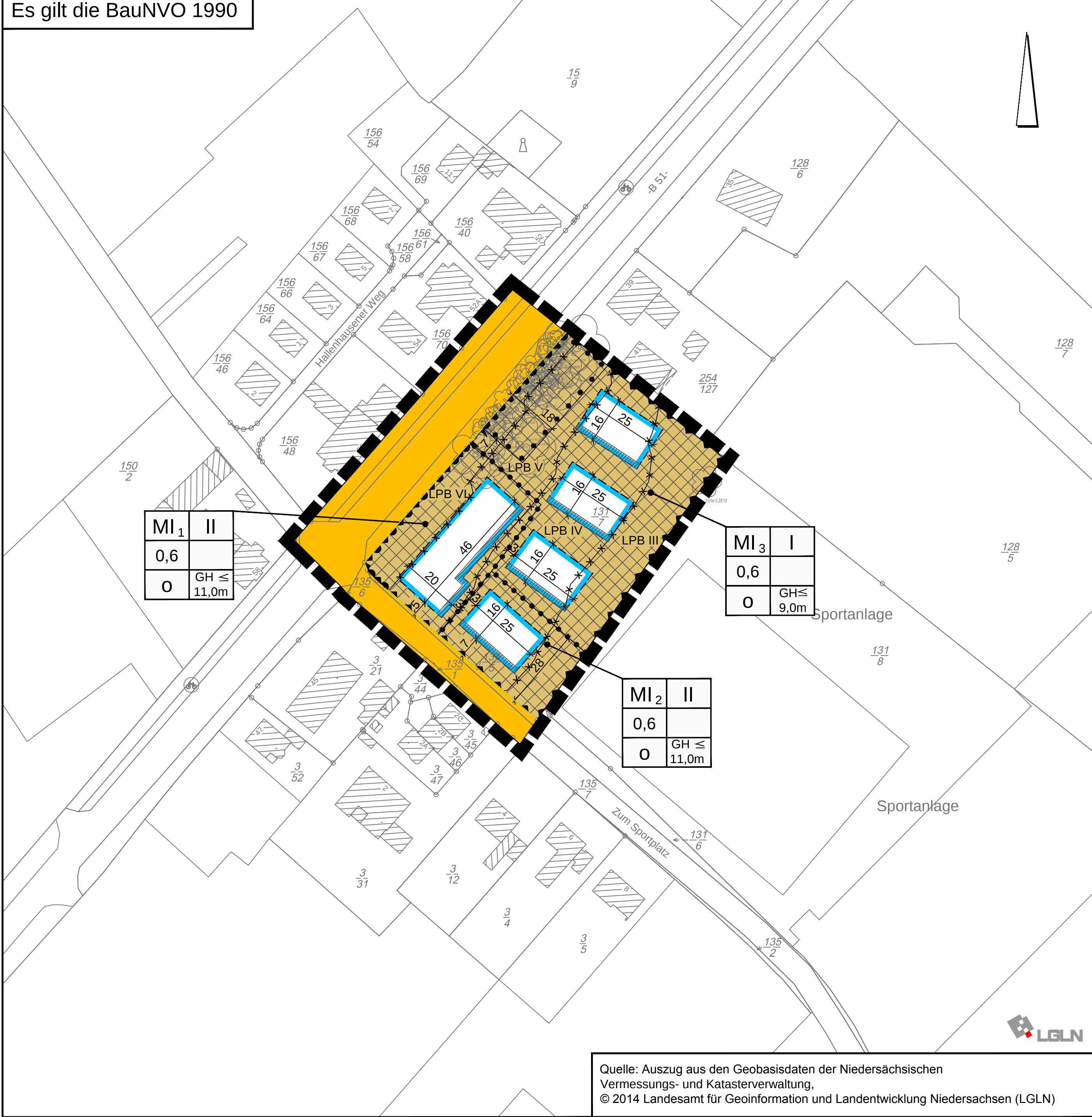
Verletzung von Vorschriften

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

Es gilt die BauNVO 1990



Textliche Festsetzungen

- In den Mischgebieten MI1 bis MI3 (gemäß § 6 BauNVO) sind Gartenbaubetriebe (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO), Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes (gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig.
- In dem Mischgebiet MI1 (gemäß § 6 BauNVO) sind Wohnnutzungen ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- In den Mischgebieten MI1 und MI2 wird eine maximale Gebäudehöhe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB) von 11,0 m festgesetzt. In dem Mischgebiet MI3 wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maximalwerte. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahn der Straße „Zum Sportplatz“. Das Maß wird mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.
- In den Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) ist der Rückschnitt und die Entnahme von Einzelbäumen, wenn von einem Baum Gefahren für Personen und Sachen ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand zu beheben sind oder ein Baum krank ist und die Erhaltung auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses daran mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist, zulässig. Ob und in welchem Umfang dabei Neuanpflanzungen notwendig sind, regelt weiterhin die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stuhr.
- In den Mischgebieten MI1 bis MI3 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für alle Grundstücke vorgeschrieben, dass das gesamte infolge der Versiegelung anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf dem Grundstück selbst zurückzuhalten und zu versickern ist.
- Zur Verbesserung der Luftqualität wird gemäß § 9 Abs. 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- und Kachelöfen).
- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III, IV, V und VI sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich III
Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. : erf. R'W,res = 35 dB
Büroräume u. ä. : erf. R'W,res = 30 dB
Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. : erf. R'W,res = 40 dB
Büroräume u. ä. : erf. R'W,res = 35 dB
Lärmpegelbereich V
Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. : erf. R'W,res = 45 dB
Büroräume u. ä. : erf. R'W,res = 40 dB
Lärmpegelbereich VI
Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. : erf. R'W,res = 50 dB
Büroräume u. ä. : erf. R'W,res = 45 dB
In den Mischgebieten MI1 bis MI3 dürfen schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Dachterrassen usw.) ausschließlich entlang der markierten Baugrenzen angeordnet werden. Von dieser Festsetzung darf abgewichen werden, wenn die Einhaltung der zugehörigen Orientierungswerte durch andere Schallschutzvorkehrungen nachgewiesen wird.
- In den Mischgebieten MI1 bis MI3 sind Überschreitungen der Baugrenzen entlang der markierten Bereiche für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone usw.) bis zu einer Tiefe von maximal 3,5 m und einer Länge von max. 5,0 m zulässig. Die Überschreitungen dürfen in der Summe eine Länge von zwei Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßescherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
- Die DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.
- Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen sollten im konkreten Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
- Die textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Stuhr während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

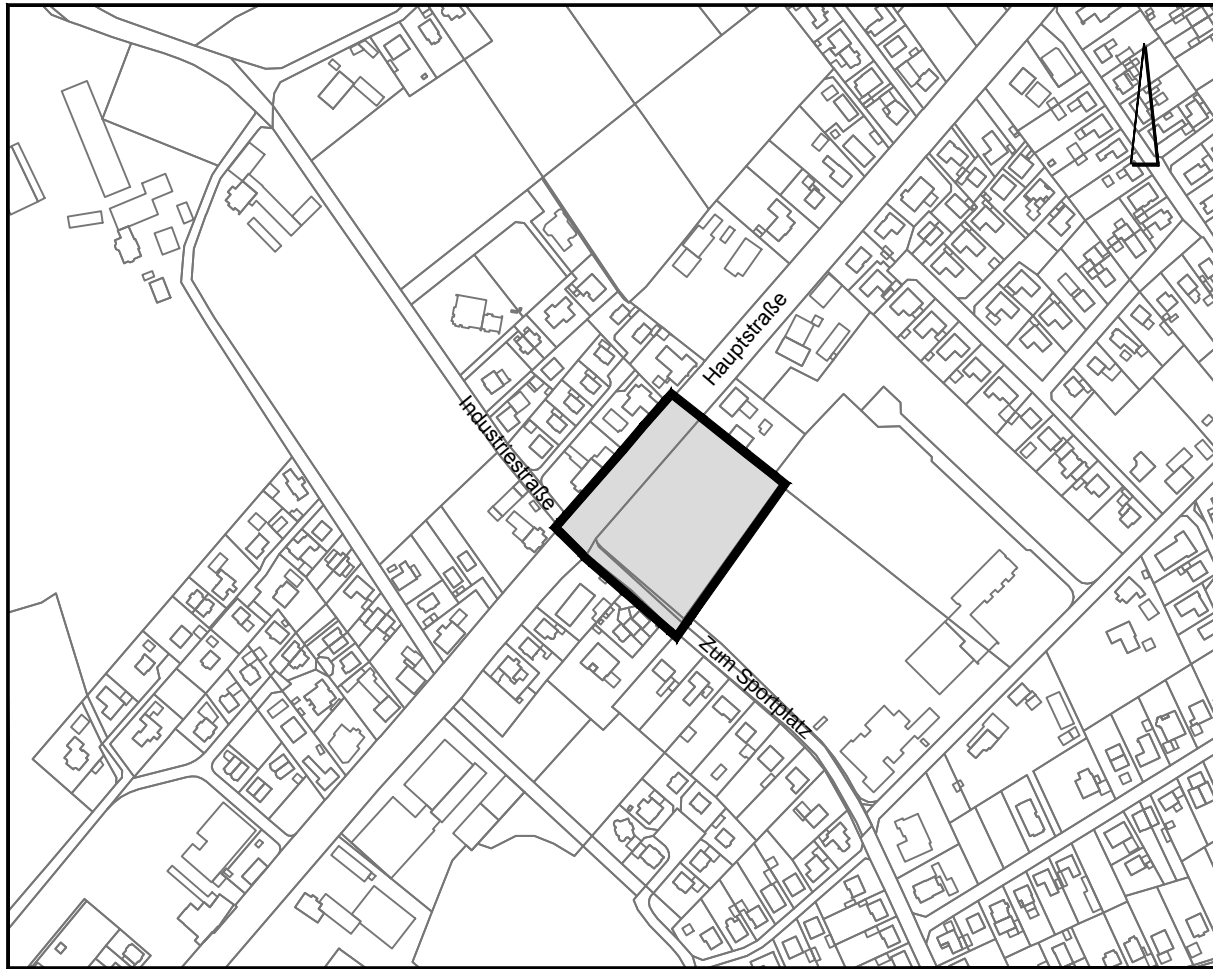
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH≤9,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
o Offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
Zulässigkeit von Außenwohnbereichen
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
Lärmpegelbereich
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Stuhr
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 23/211
"Zum Sportplatz"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



September 2015
Abschrift

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@mwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de
NWP