

Satzung **zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 23/213 „Waldsiedlung Fahrenhorst“ der Gemeinde Stuhr, Landkreis Diepholz**

Aufgrund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das das Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz (AsylVfBeschlG) vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), in Kraft getreten am 24.10.2015, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des o. g. Gesetzes vom 11. Juni 2013, der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 29 des Gesetzes v. 13.10.2011 (Nds. GVBl. S. 353) und Art. 10 des Gesetzes v. 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422) hat der Rat der Gemeinde Stuhr in seiner Sitzung am 23.08.2017 die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23/213 „Waldsiedlung Fahrenhorst“ beschlossen.

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 23/213 „Waldsiedlung Fahrenhorst“ besteht aus dieser Satzung.

§ 2

Diese Satzung gilt für den Bereich, der von der Straße „Am Forst“, der Waldstraße und der Kirchseelter Straße umschlossen wird; ausgenommen sind der Geltungsbereich des umschlossenen Bebauungsplanes Nr. 29/2 „Waldsiedlung“ sowie die Straßenparzelle „Zum Hasenkamp“. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist aus dem anliegenden Lageplan ersichtlich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

Für den gesamten Geltungsbereich werden WR-Gebiete i. S. d. § 3 BauNVO festgesetzt.

3.1 Gemäß § 1 (10) BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der folgenden vorhandenen Betriebe und der ihnen zugeordneten Anlagen zulässig, wenn gewährleistet ist, dass für die umliegenden Wohnnutzungen der hier anzusetzende Schutzanspruch (WR) eingehalten wird:

- Werbeagentur, Zum Hasenkamp 5
- Kosmetik und Fußpflege, Waldstraße 43 b
- Büroservice, Zum Hasenkamp 18
- Großhandel Stahlbauteile, Zum Hasenkamp 16
- Großhandel / Service / Entwicklung technischer Messgeräte, Zum Hasenkamp 16 a
- Immobilien / Investmentvermittlung, Kirchseelter Straße 28

3.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Räume für freie Berufe i. S. v. § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

3.3 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes i. S. d. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO unzulässig; von den Anlagen i. S. d. § 3 (3) Nr. 2 BauNVO sind nur solche für sonstige soziale Zwecke zulässig.

3.4 Gemäß § 1 (9) i. V. mit § 14 (1) BauNVO sind **Werbeanlagen** nur an der Stätte der Leistung zulässig.

§ 4

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird die GRZ im Geltungsbereich der Satzung auf 0,15 beschränkt.

§ 5

4.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind **maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte** zulässig.

4.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB sind **Gebäude nur mit 1 Vollgeschoss** zu errichten.

§ 6

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. Ausgenommen ist unbehandeltes Holz beim Einsatz in ergänzenden Heizungsanlagen (z. B. Kamin- und Kachelöfen).

§ 7

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser dezentral auf diesen zu versickern ist. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird.

§ 8

Die gemäß § 1a (3) BauGB auf 12.632 qm der Flurstücke Nr. 122/1 und 124/2, Flur 2, Gemarkung Heiligenrode, sowie Nr. 22/4 und 22/5, Flur 2, Gemarkung Seckenhausen durchzuführenden Ersatzmaßnahmen (s. Begründung Kapitel 15, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) werden gemäß § 9 (1a) BauGB den Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig zugeordnet (Sammeltersatzmaßnahme).

§ 9

Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 84 NBauO dürfen aus ökologischen Gründen keine ungeschützt bewitterten, **metallischen Dachdeckungen** verwendet und keine Schluckbrunnen oder Schächte zur Niederschlagswasserbeseitigung eingesetzt werden (s. auch Kapitel 11 „Oberflächenentwässerung“ und Hinweis Nr. 7, Kapitel 17 der Begründung).

§ 10

Hinweise

1. Kampfmittel

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst) teilte im Rahmen des Verfahrens mit, dass die Auswertung der alliierten Luftbildaufnahmen eine Aussage über den Planbereich ist nicht zulässt, da das Gebiet damals bewaldet war.

Die Gemeinde Stuhr als Gefahrenabwehrbehörde wird im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren die Antragsteller über den nicht auszuschließenden Kampfmittelverdacht informieren und auf Wunsch des Grundstückseigentümers ggf. eine Sondierung bzw. Aushubüberwachung veranlassen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen. Die Kampfmittel werden im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geräumt. Werden keine Kampfmittel gefunden, so trägt die Gemeinde die Kosten der Sondierung.

2. Altlasten

Zu Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) keine flächendeckenden Informationen vor. Sollten bei Bautätigkeiten schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, so hat der Eigentümer eigenverantwortlich einen sachverständigen Gutachter zur Ermittlung des Schadens heran zu ziehen und die UBB zu informieren, insbesondere bei ehemaliger bzw. heutiger gewerblicher Nutzung, oder wenn der Umgang mit umweltgefährlichen oder Wasser gefährdenden Stoffen bekannt oder vermutet wird.

3. Bergbauberechtigung Erlaubnisfeld Harpstedt

Das Plangebiet liegt innerhalb der Konzession Erlaubnisfeld Harpstedt der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG. Hier besteht eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Es besteht eine Verpflichtung, Konzession erhaltende Maßnahmen wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

4. Sichtdreiecke

In den Einmündungsbereichen der Gemeindestraßen sind Sichtdreiecke mit Schenkellängen von je 3,00 m in Achse der jeweils rechten Fahrspur, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand bzw. von der Straßenbegrenzungslinie der jeweils einzusehenden Straße (Föhrenweg und Hasenkamp sind unbefestigt), und 30 m in Achse der Fahrbahnen der jeweils einzusehenden Straße jeweils für die Verkehre aus beiden Richtungen gemäß RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege von jeglicher Sicht versperrender bzw. -behindernder Nutzungsart ständig freizuhalten.

5. 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 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 Nachtstunden auftreten (z. B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind im Rahmen der Bewirtschaftung unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anliegern toleriert werden.

6. Archäologische Bodenfunde

Nach Kenntnisstand der Nds. Denkmalschutzbehörde befand sich ein vorgeschichtlicher, auf eine Düne aufgesetzter Grabhügel oder zumindest der Rest eines solchen im Bereich des Grundstückes Zum Hasenkamp 17. Für weitere, bisher abgetragene oder eingeebnete Bestattungsplätze in diesem Bereich sprach der Fund eines bronzenen Tüllenbeiles auf dem Nachbargrundstück Waldstraße 43, einer typischen Grabbeigabe der jüngeren Bronzezeit. Bei zukünftigen Erdarbeiten muss daher mit weiteren Funden gerechnet werden. Daher bedürfen sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Ob und mit welchen Auflagen eine solche Genehmigung erteilt werden kann, ist stark abhängig von der Lage des einzelnen Bauvorhabens innerhalb des Geltungsbereiches und der Art und Größe des geplanten Bodeneingriffs. Hier muss im Einzelfall entschieden werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken 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. Bodenfunde 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.

7. Wasserschutzgebiet Ristedt

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Ristedt. Aus Sicht des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die an dem Bauvorhaben beteiligten Firmen sind darauf hinzuweisen, dass sich die Baustelle in einem Wasserschutzgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten. Dies gilt ganz besonders für den Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Betriebsstoffen (z. B. Treibstoff u. ä.).
- Sofern bei dem Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass nur inertes (chemisch nicht reagierendes) Material zum Einsatz kommt.
- Eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den privaten Wohnbaugrundstücken über Schluckbrunnen und Schächte ist auszuschließen.
- Bei der Versickerung des Niederschlagswassers in Versickerungsmulden ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, um ein Überlaufen der Mulde und längere Standzeiten zu vermeiden sowie eine optimale Versickerungsleistung zu gewährleisten.
- Die Sohle der Versickerungsanlage muss – entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 -einen Mindestabstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen.
- Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) sowie die Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten (BeStWag) sind bei der Ausführung zu beachten.

Weiterhin sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Ristedt einzuhalten. Nähere Auskünfte geben die Harzwasserwerke Hildesheim (s. auch Kapitel 11 „Oberflächenentwässerung“).

8. Spezieller Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen i. S. d. § 44 BNatSchG zu vermeiden ist in künftige **Baugenehmigungen** folgender Hinweis aufzunehmen:

Bäume und sonstige Gehölze dürfen unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen) nur zwischen dem 1.10. und dem 28./29.2. entfernt werden (außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubenquartierszeit von Fledermäusen).

Bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie im Bereich von Waldkiefern sind diese 2 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen ganzjährig auf Fledermausvorkommen zu kontrollieren.

Gemäß § 44 (5) BNatSchG ist bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.

§ 11

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

März 2016 / Juli 2017
Gemeinde Stuhr
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Gez. Unterschrift

Geppert

Stuhr, den 21.09.2017

L.S.

Gez. Unterschrift
Niels Thomsen
Bürgermeister

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 23.08.2017 diesen Bebauungsplan Nr. 23/213 „Waldsiedlung“, bestehend aus den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 21.09.2017

Gez. Unterschrift

.....

Niels Thomsen
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 06.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/213 „Waldsiedlung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Stuhr, den 21.09.2017

Gez. Unterschrift

.....

Niels Thomsen
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 06.07.2016 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 03.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 12.04.2017 bis einschließlich 17.05.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Stuhr, den 21.09.2017

Gez. Unterschrift

.....

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 23.08.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Stuhr, den 21.09.2017

Gez. Unterschrift

.....

Niels Thomsen
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.10.2017 im Amtsblatt Nr. 16/2017 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 02.10.2017 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 19.04.2018

Gez. Unterschrift

.....

Niels Thomsen
Bürgermeister

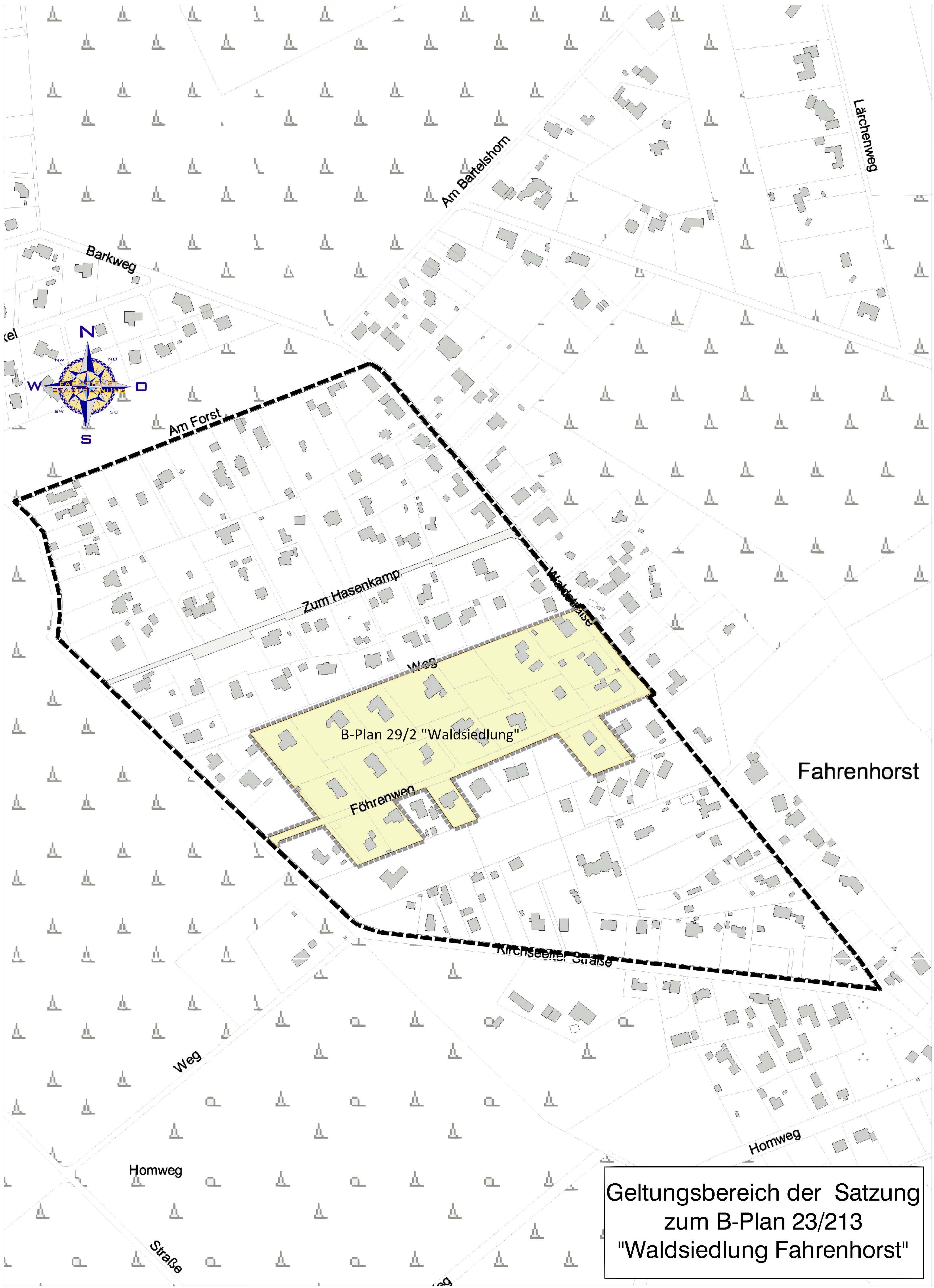
Verletzung von Vorschriften

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 Abwägungsvorgang beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den

.....

Niels Thomsen
Bürgermeister



Geltungsbereich der Satzung
zum B-Plan 23/213
"Waldsiedlung Fahrenhorst"