

Verfahren
Bebauungsplan Nr. 23/214 "Langenstraße"

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 22.06.2016 diesen Bebauungsplan Nr. 23/214 „Langenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 20.07.2016
L.S.

gez. Unterschrift
gez. Niels Thomsen
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: RfK

Gemarkung: Flur: 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 „30.09.2015.....“). 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 11.07.2016 L.S.
gez. Unterschrift
gez. LGLN Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung
Niedersachsen -Regionaldirektion
Sulingen
- Katasteramt Syke -

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 18.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/214 „Langenstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Stuhr, den 20.07.2016

gez. Unterschrift
gez. Niels Thomsen
Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Oldenburg, den 04.07.2016

gez. Unterschrift
gez. Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 25.11.2015 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 01.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 10.02.2016 bis einschließlich 11.03.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 20.07.2016
L.S.

gez. Unterschrift
gez. 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 22.06.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Stuhr, den 20.07.2016

gez. Unterschrift
gez. Niels Thomsen
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.08.2016 im Amtsblatt Nr. 13/2016 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

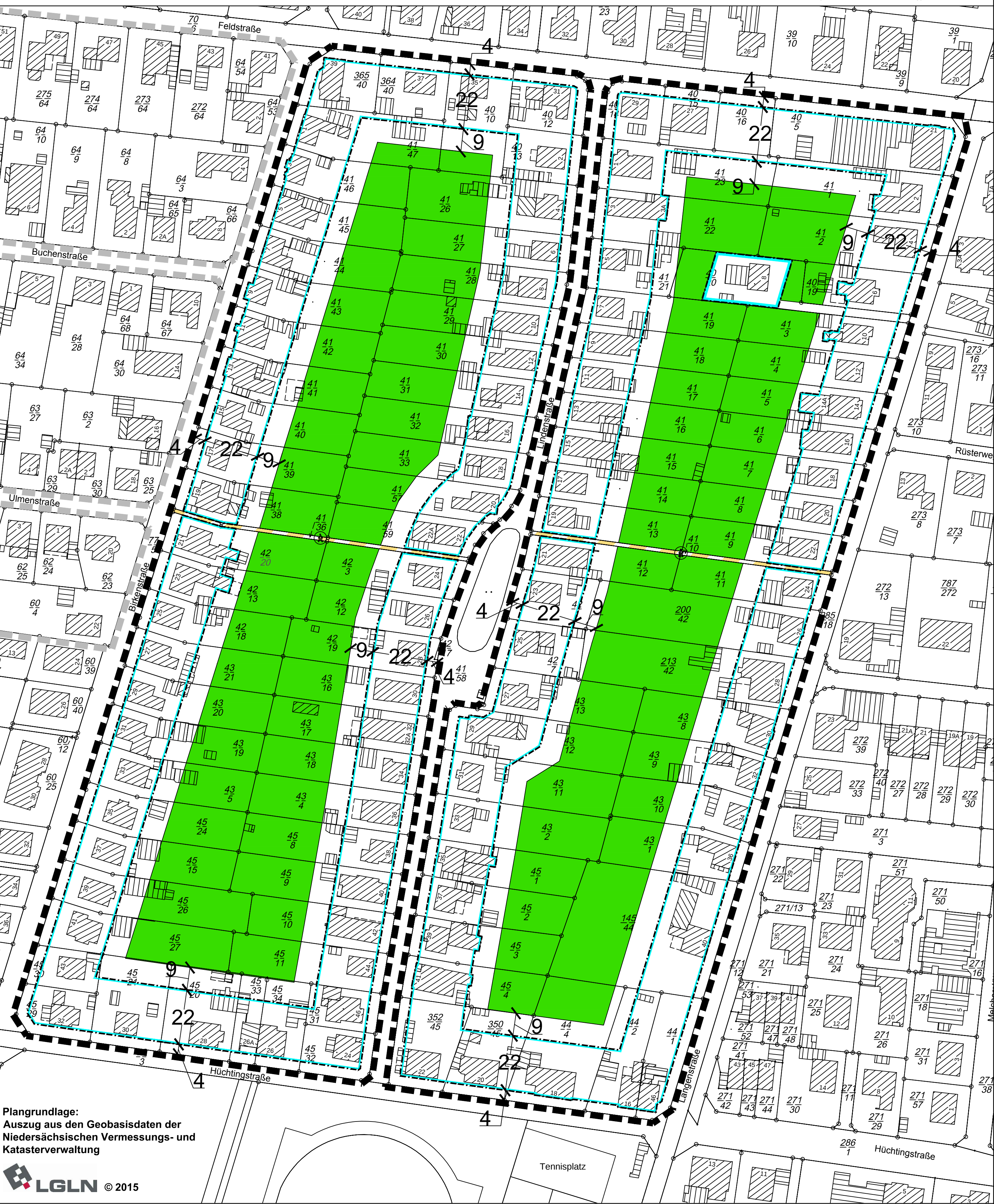
Stuhr, den 14.09.2016
L.S.

gez. Unterschrift
gez. 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
gez. Der Bürgermeister

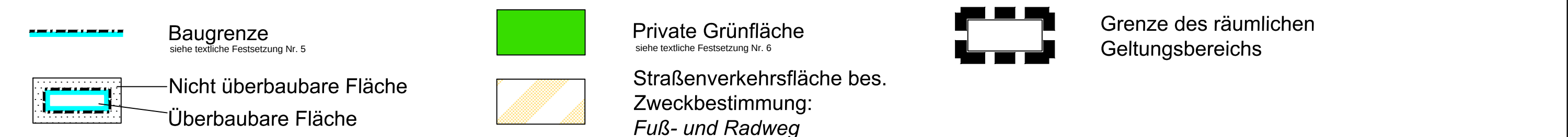
Planzeichnung



Plangrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung



Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV '90)



Textliche Festsetzungen

- § 1 Gebäudehöhen
- § 1.1 Traufhöhe
Im Plangebiet wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 4,50 Meter festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion, Anlagen des Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).
- § 1.2 Firsthöhe
Im Plangebiet wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 9,00 Meter festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion, Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).
- § 1.3 Höhenbezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Maße gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmittle (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO).
- § 2 Bauweise
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit einer max. zulässigen Gebäudelänge (maßgeblich Außenwand) bis 22,00 m (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO). Grundsätzlich gilt die offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO).
- § 3 Geschossigkeit
Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss (I) (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO).
- § 4 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf 3 beschränkt (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- § 5 Nicht überbaubare Flächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der jeweils zugehörigen Erschließungsstraßen sind Garagen und offene Garagen (Carports) i. S. der Garagenverordnung unzulässig (§ 23 (5) BauNVO).
- § 6 Private Grünflächen
Die privaten Grünflächen sind als Hausgärten zu unterhalten. Untergeordnet ist pro Grundstück ein verkehrsfreies Gebäude nach § 60 (1) NBauO i. V. m. Anhang zur NBauO Nr. 1.1 zulässig (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).
- § 7 Zufahrten
Für jedes Grundstück dürfen nur eine Zufahrt und ein Zugang mit einer Breite von insgesamt maximal 6,00 m angelegt werden (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).
- § 8 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 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).
- § 9 Niederschlagswasser
Der Generalentwässerungsplan der Gemeinde Stuhr (1995) weist für die bestehenden Grundstücke entlang der die Teilgeliebteile begrenzenden Straßen die Anbindung an einen Regenwasserkanal aus. Sofern bei Umbau- oder Neubaumaßnahmen ein Anschluss an diesen nicht möglich ist, ist anfallendes Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zu versickern. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird. Die Versickerungsflächen sollen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Das Wasser der Fahr- und Stellflächen für den Fahrzeugverkehr darf nicht direkt, z.B. über Sickerschächte oder Rigolen, ins Grundwasser eingeleitet werden. Die Vorgaben des technischen Regelwerks (DWA-A 138) sind zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften

nach § 84 NBauO

- 1. Dachformen
Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Sattel-, Walm-, Zelt- oder Krüppelwalmdächern zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf höchstens 60° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten sowie Dächer und Teildachflächen, die zu mehr als 80 % begrünt sind.

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.
- 2. Dachaufbauten / Gauben
Dachaufbauten / Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtlänge 60 % der darunterliegenden Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen. Einzelne Dachaufbauten / Dachgauben dürfen eine Länge von 6,00 Meter nicht überschreiten.
- 3. Grundstückseinfriedungen
Grundstückseinfriedungen müssen sich in Gestaltung und Material in das ortsübliche Erscheinungsbild einfügen. Von den Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen. Die Einfriedungen der Grundstücke zu öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen im Abstand von bis zu 3 m sind nur zulässig als
 - lebende Hecken oder Hecken in Verbindung mit z. B. Maschendrahtzaun, soweit dieser weitgehend durch die lebenden Hecken verdeckt wird;
 - Metall- und Holzzäune mit senkrechten Latten, Stäben, Elementen und ähnlichem;
 - Mauern aus Sichtmauerwerk / verputztem Mauerwerk/ Natursteinmauern.

Die Höhe von Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße der Grundstücke darf maximal 1,00 Meter über Oberkante der Straßenachse betragen, bei lebenden Hecken maximal 1,50 Meter. In Einmündungsbereichen öffentlicher Straßen dürfen Einfriedungen jeglicher Art aus Gründen der Verkehrssicherheit 0,80 Meter nicht überschreiten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548);
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);
Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46); zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206);
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311).

Hinweise

- 1. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) 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 bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 2. Altlasten – Sollten bei weiteren Planungen oder Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen erkannt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde im Landkreis Diepholz sofort zu benachrichtigen.
Für das Grundstück Birkenstraße 3 besteht eine Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster, die eine Einstufung in die Altlastenrelevanzklasse 2. vornimmt (Schreiben der UAB/UBB des Landkreises Diepholz vom 22.09.2015). Auch wenn die Einstufung ausschließlich aufgrund einer langjährigen, branchenspezifischen (Vor-)Nutzung erfolgt, sind Bau- und Umbauarbeiten aus Sicherheitsgründen durch einen anerkannten Bodengutachter zu begleiten.
- 3. Baumschutzsatzung – Für das gesamte Gemeindegebiet gilt die Satzung über den Schutz des Baum-, Hecken und Gehölzbestandes in der Gemeinde Stuhr in ihrer aktuell gültigen Fassung.
- 4. Schutz von Leitungen – Im Plangebiet sowie in den angrenzenden Straßenräumen können Leitungen vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen sind Erkundigungen über deren Verlauf einzuholen. Die Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber sind zu beachten.
- 5. Artenschutz – Im Rahmen der Baumschutzsatzung zulässige Entfernungen von Bäumen und sonstigen Gehölzen sind aus Gründen des Artenschutzes nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. und damit außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubenquartierszeit von Fledermäusen vorzunehmen. Bei baulichen Maßnahmen an bestehenden Gebäuden ist auf Habitatstrukturen von Vögeln und Fledermäusen zu achten.
- 6. Kampfmittel – Die Luftbildauswertungen des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen gibt für alle Plangebiete Bombardierungen aus Kriegszeit an. Es ist daher davon auszugehen, dass in den Plangebieten trotz der bereits vorgenommenen Bebauung noch immer Blindgänger vorhanden sein können. Mögliche Blindgänger dürfen nicht zu einer Gefahr werden. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten. Zu gegebener Zeit und in Verbindung mit Baumaßnahmen im Gebiet (Abbruch, Ausbau) wird den Flächeneigentümern im Verdachtsfall vorab eine Gefahrenerforschung des Plangebietes zu möglichen Blindgängern und Kampfmitteln durch eine Fachfirma empfohlen. Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren. Mit diesem Vorgehen können die Belange der öffentlichen Sicherheit sichergestellt werden.
- 7. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Stuhr (Stadtentwicklung und Umwelt) eingesehen werden.

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 23/214
"Langenstraße"

Gemeinde Stuhr
Ortsteil Brinkum
Landkreis Diepholz

