

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 23/218

„Eulenweg“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Stuhr am 06.11.2019 diesen Bebauungsplan Nr. 23/218 „Eulenweg“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO, als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Stuhr, den 08.01.2020

L.S. Bürgermeister
Gez. In Vertretung / Richter / Erster Gemeinderat

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 16.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23/218 „Eulenweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 25.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Stuhr, den 08.01.2020

L.S. Bürgermeister
Gez. In Vertretung / Richter / Erster Gemeinderat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 16.08.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23/218 „Eulenweg“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 05.02.2018 bis einschließlich 08.03.2018 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 08.01.2020

L.S. Bürgermeister
Gez. In Vertretung / Richter / Erster Gemeinderat

Erneute Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 10.04.2019 dem geänderten bzw. ergänzten Entwurf des Bebauungsplan Nr. 23/218 „Eulenweg“ und der geänderten bzw. ergänzten Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der geänderten bzw. ergänzten Entwurfsbegründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß §4a (3) BauGB vom 24.09.2019 bis einschließlich 09.10.2019 gemäß § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 08.01.2020

L.S. Bürgermeister
Gez. In Vertretung / Richter / Erster Gemeinderat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan Nr. 23/218 „Eulenweg“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 06.11.2019 als Satzung (§10 (1) BauGB) sowie die Begründung (§ 9 (8) BauGB) beschlossen.

Stuhr, den 08.01.2020

L.S. Bürgermeister
Gez. In Vertretung / Richter / Erster Gemeinderat

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 23/218 „Eulenweg“ ist gemäß § 10 (3) BauGB im Amtsblatt Nr. 03.2020 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.02.2020 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 10.02.2020

L.S. Bürgermeister
In Vertretung / Richter / Erster Gemeinderat

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

Der Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung
Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000.
Gemeinde Stuhr, Gemarkung Fahrenhorst, Flur 10, Gemessen: 15.06.2017, Gezeichnet 30.06.2017
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk:
© 2017 LSGUN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion (Sülingen/Verden)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 15.06.2017). 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.

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn, Öff. bestellter Vermessungsingenieur, Achim den 06.09.2020

Gez. Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GBR mbH, Offener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, den

Gez. Schneider

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO kein Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Wohngebäude nur höchstens zwei Wohnungen zulässig. Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung ist jeweils das Einzelhaus bzw. das Doppelhaus (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

§ 3 Höhen

Geländehöhen: Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung sind die im Plan bezeichneten mindestens erforderlichen Geländehöhen (GH über NN) zu berücksichtigen. Alternativ muss die Entsorgung (Abwasser) durch andere geeignete Systeme sichergestellt werden (§ 9 (3) BauGB).

Bauhöhen: Die maximal zulässige Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen wird auf 8,5 m, die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk) auf 4,5 m begrenzt, jeweils gemessen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- bzw. Firsthöhe. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern (§ 16 (3) Nr. 2 i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

Bezugsebene für die benannten baulichen Höhen ist die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks dienenden angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. der eingetragenen privaten Wegefläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (gemessen in der Mitte der Fahrbahn bzw. des Fahrrechts) (§ 18 (1) BauNVO).

Bauweise
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. zulässigen Gebäudelänge (maßgeblich Außenwand) bis 20,0 m (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO). Grundsätzlich gilt die offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO).

§ 5 Nicht überbaubare Fläche – Nebenanlagen

Auf den gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen und Carports nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Ausgenommen davon sind die verfahrensfreien Baumaßnahmen „Einfriedungen“ (NBauO, Anhang zu § 60 (1), dort Nr. 6) sowie „bauliche Anlagen in Gärten oder zur Freizeitgestaltung“ (NBauO, Anhang zu § 60 (1), dort Nr. 9).

§ 6 Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle flächenhaft oder in flachen Mulden zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsflächen müssen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Bei Bau und Betrieb von Versickerungsmulden sind die Anforderungen der technischen Regeln (DWA-Arbeitsblatt A 138) einzuhalten. Die Mächtigkeit des Sickerraums muss mindestens 1,0 Meter betragen. Auch Mulden-Rigolenversickerungsanlagen sind zulässig. Eine direkte Ableitung von Regenwasser in unterirdische Versickerungsanlagen ohne Behandlung des Regenwassers ist aufgrund der Lage innerhalb der Schutzzone III B des Wasserwerks Ristedt nicht zulässig. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

§ 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Nutzungsberechtigten der hier-über erschlossenen Grundstücke und der Versorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

§ 8 Immissionsschutz

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen der nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume müssen in den im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen innerhalb der benannten Himmelsrichtungen nachfolgende Schalldämmmaße aufweisen (§ 9 (1), Nr. 24 BauGB) (Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109).

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außen-Lärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _w res der Außenbauteile in dB		
		Bettenräume in Krankenanstalten/ Sanatorien	Raumarten Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹ u. ä.
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes innerhalb des Lärmpegelbereichs III bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorzusehen, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen (§ 9 (1), Nr. 24 BauGB). Als wesentliche Lärmquelle nachts gilt die Hauptstraße im Osten des Plangebietes.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- und anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

Hinweis: Das resultierende Schalldämmmaß R_wres der Außenbauteile muss vom Gesamtbauelt erbracht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenstern, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Danach sind die für die einzelnen Bauteile erforderlichen Schalldämmmaße R_w festzustellen. Für Räume in Wohngebäuden mit einer Raumhöhe von etwa 2,5 m, einer Raumtiefe von mehr als 4,5 m und einem Fensteranteil von 10 % bis 60 % gelten die Anforderungen der Norm als erfüllt, wenn Wand bzw. Fenster bestimmte Mindestwerte überschreiten, die in Tabelle 10 der DIN 4106 genannt sind.

§ 9 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).

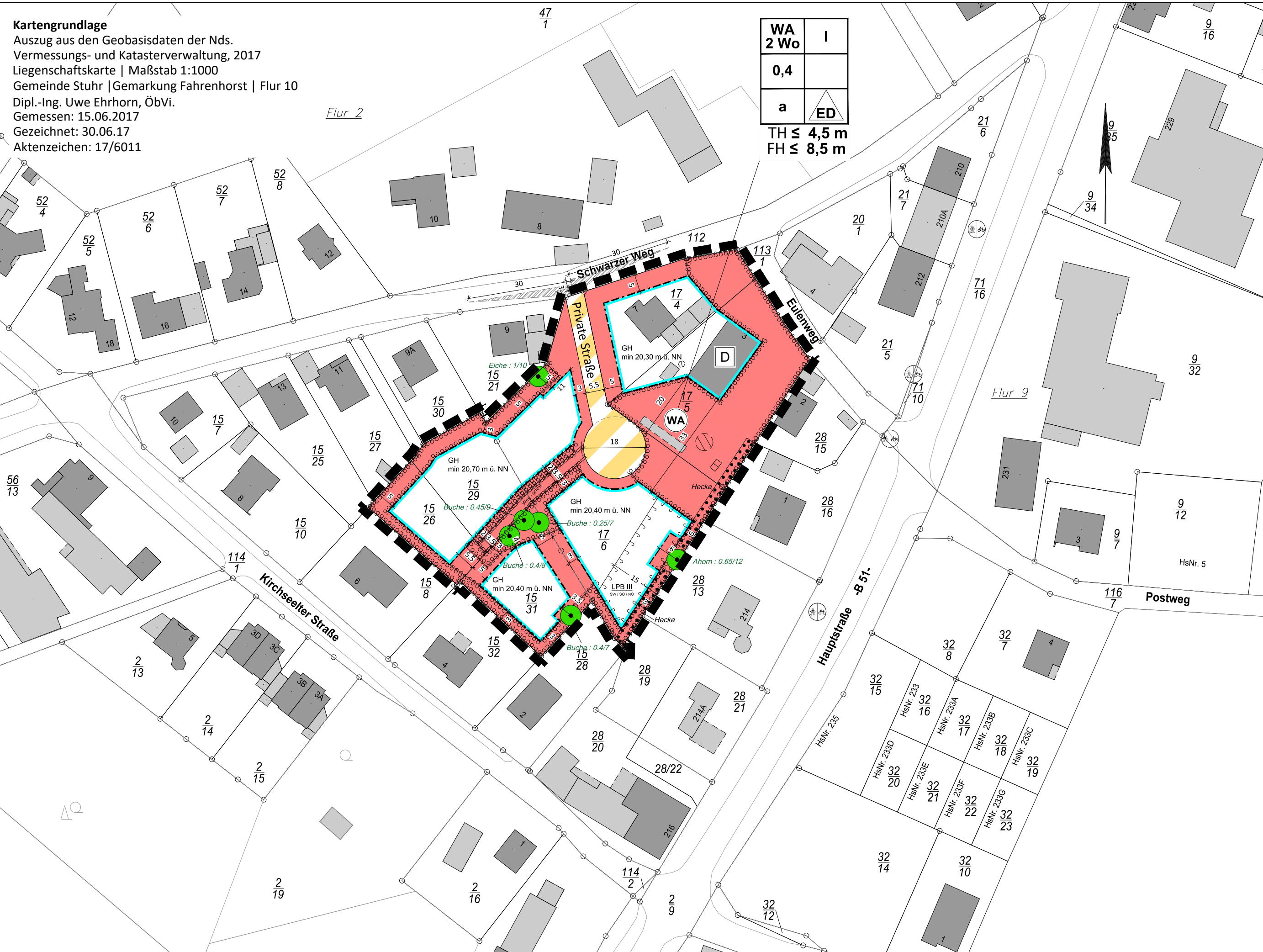
§ 10 Pflanzeralht / Pflanzgebot

- Auf dem Flurstück Nr. 17/6, der Flur 10, Gemarkung Fahrenhorst, Gemeinde Stuhr sind zwei Walnussbäume (juglans regia) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind sie zu ersetzen. Als Mindestpflanzgröße sind zu verwenden: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Stammumfang 12/14 cm (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
- Die im Plan festgesetzten und bezeichneten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind sie zu ersetzen. Die Bäume sind vor etwaigen Schäden infolge von Baumaßnahmen zu schützen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).
- Die im Plan festgesetzte Hecke am südöstlichen Plangebietsrand ist dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist sie zu ersetzen. Die Hecke ist vor etwaigen Schäden infolge von Baumaßnahmen zu schützen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Trinkwasserschutzgebiets** Ristedt (Schutzzone III B) sowie innerhalb des **Trinkwassergewinnungsgebiets** Ristedt. Die geltenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Planzeichnung



Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

§ 1 Dachgestaltung

- Dachformen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel-, Walm-, Zelt-, oder Krüppelwalmdächern oder mit Pultdächern zu errichten sind.

Bei Sattel-, Walm-, Zelt- oder Krüppelwalmdächern muss die Dachneigung mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen.

Bei Pultdächern muss die Dachneigung mindestens 20° und darf höchsten 42° betragen.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind

- untergeordnete Gebäudeteile,
- Wintergärten,
- an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung von maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite geringer als 50% der Länge des Wohngebäudes ist,
- Anbauten und Erweiterungen an bereits bestehenden Gebäuden mit abweichender Dachform.

Zur Herstellung eines Pultdachs ist eine abweichende Höhe der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig, soweit die Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen den gleichen Neigungswinkel aufweist.

1.2 Dachaufbauten/Dachgauben

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 60% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.

1.3 Dachfarben und -materialien

Für die Dachdeckungen von Hauptgebäuden dürfen ausschließlich nicht glänzende Materialien in Rottönen sowie den Farben Schwarz und Anthrazit verwendet werden. Ausgenommen sind Flächen von Dächern, die begrünt sind.

§ 2 Fassadengestaltung

Gemäß § 84 NBauO sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude in Ziegelsichtmauerwerk, Putz, oder als mit Ziegelsichtmauerwerk ausgemauertes Holzmassivfachwerk auszuführen.

Für Ziegelsichtmauerwerk und Putz dürfen nur Rottöne verwendet werden.

Werden weniger als 1/3 der Fassadenfläche des Hauptgebäudes in Putz vorgesehen, so können für diese Dachflächen auch Weißtöne vorgesehen werden.

Die Rottöne sind vergleichbar den nachfolgenden Mustern des NCS-Farbcodes* zu verwenden:

Bevorzugt:		Auch möglich:	
S 2050 - Y 70 R		S 2570 – Y 70 R	
S 2060 - Y 70 R		S 3020 – Y 70 R	
S 2070 - Y 70 R		S 3060 – Y 70 R	
S 2075 – Y 70 R		S 4050 – Y 70 R	
S 3050 – Y 70 R			
S 4040 – Y 70 R			



Hinweise

Altlasten - Sollten bei weiteren Planungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder Altstandorte erkannt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde im Landkreis Diepholz sofort zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

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.

Artenschutz – Im Rahmen der Baumschutzsatzung zulässige Entfernungen von Bäumen und sonstigen Gehölzen sollten aus Gründen des Artenschutzes nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. und damit außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubenquartierszeit von Fledermäusen) vorgenommen werden. Bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden ist auf Fledermäuse zu achten.

Sichtdreieck – Das im Plan bezeichnete Sichtdreieck ist oberhalb von 80 cm von jeder Sichtbehinderung (Bebauung, Bewuchs, Beschilderung, Werbung) freizuhalten.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Stuhr (Stadtentwicklung und Umwelt) eingesehen werden.

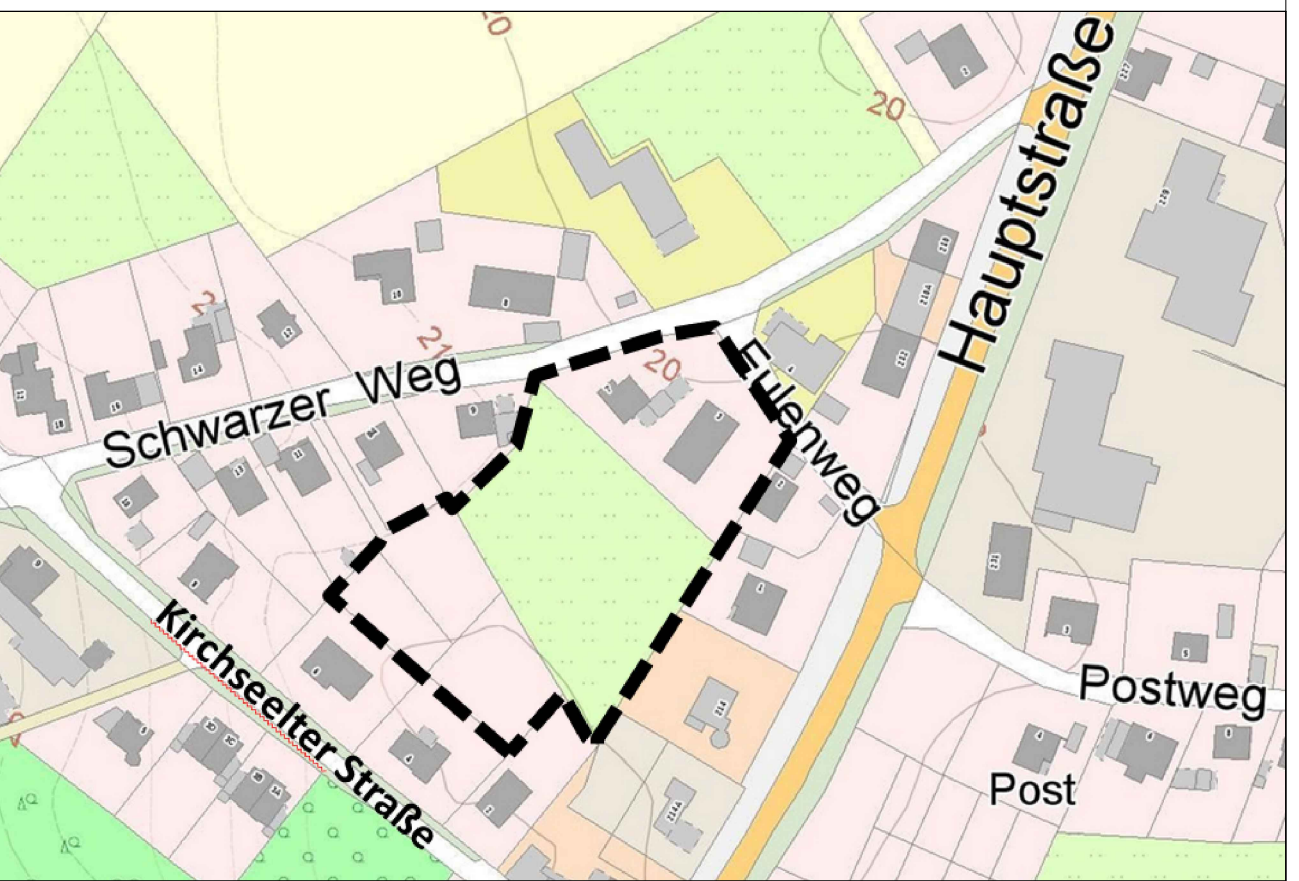
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist;
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) geändert worden ist.

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet (s.4 BauNVO)	siehe textliche Festsetzung § 1
2 Wo	Maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	siehe textliche Festsetzung § 2
Maß der baulichen Nutzung		
0,4	Grundflächenzahl	
I	Maximale Zahl der Vollgeschosse	
TH	Maximale Traufhöhe über Erschließungsstraße	siehe textliche Festsetzung § 3
FH	Maximale Firsthöhe über Erschließungsstraße	siehe textliche Festsetzung § 3
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	siehe textliche Festsetzung § 2
a	Abweichende Bauweise	siehe textliche Festsetzung § 4
	Baugrenze	
	Nicht überbaubare Fläche	siehe textliche Festsetzung § 5
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Straße	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz		
D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
Sonstige Planzeichen		
	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen	siehe textliche Festsetzung § 7
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	siehe textliche Festsetzung § 8
LPB III 	Lärmpegelbereich mit Himmelsrichtung der zu schützenden Hausseite	siehe textliche Festsetzung § 8
GH	Geländehöhe als Mindesthöhe, um Entsorgung sicherzustellen	siehe textliche Festsetzung § 3
	Umgrenzen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	siehe textliche Festsetzung § 5
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
	Baumerhalt	
	Sichtdreieck	

Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2019

Bebauungsplan Nr. 23/218 "Eulenweg"

Verfahren nach § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Gemeinde Stuhr

Landkreis Diepholz

Im Auftrag: Satzungsbeschluss: 06.11.2019

P3 Offener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fax: 0441 74 210 Fax 0441 74 211

Abschrift