Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Stuhr am 10.05.2017 diesen Bebauungsplan Nr. 23/221 "Kita Neukrug", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 16.05.2017

gez. Unterschrift
Niels Thomsen
Bürgermeister

L. S.

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 14.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/221 "Kita Neukrug" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
Stuhr, den 16.05.2017

gez. Unterschrift
Niels Thomsen
Bürgermeister

L. S.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stuhr, Blockener Straße 6, 28816 Stuhr
Stuhr, den 16.05.2017

gez. Unterschrift
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 14.12.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.01.2017 bis 20.02.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Stuhr, den 16.05.2017

gez. Unterschrift
Niels Thomsen
Bürgermeister

L. S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauunsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.05.2017 als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.
Stuhr, den 16.05.2017

gez. Unterschrift
Niels Thomsen
Bürgermeister

L. S.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.06.2017 im Amtsblatt Nr. 09/2017 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 01.06.2017 rechtsverbindlich geworden.
Stuhr, den 05.08.2017

gez. Unterschrift
Niels Thomsen
Bürgermeister

L. S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und beachtliche Mängel im Abwägungsvorgang beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Stuhr, den

i.A. der Bürgermeister

Planunterlage

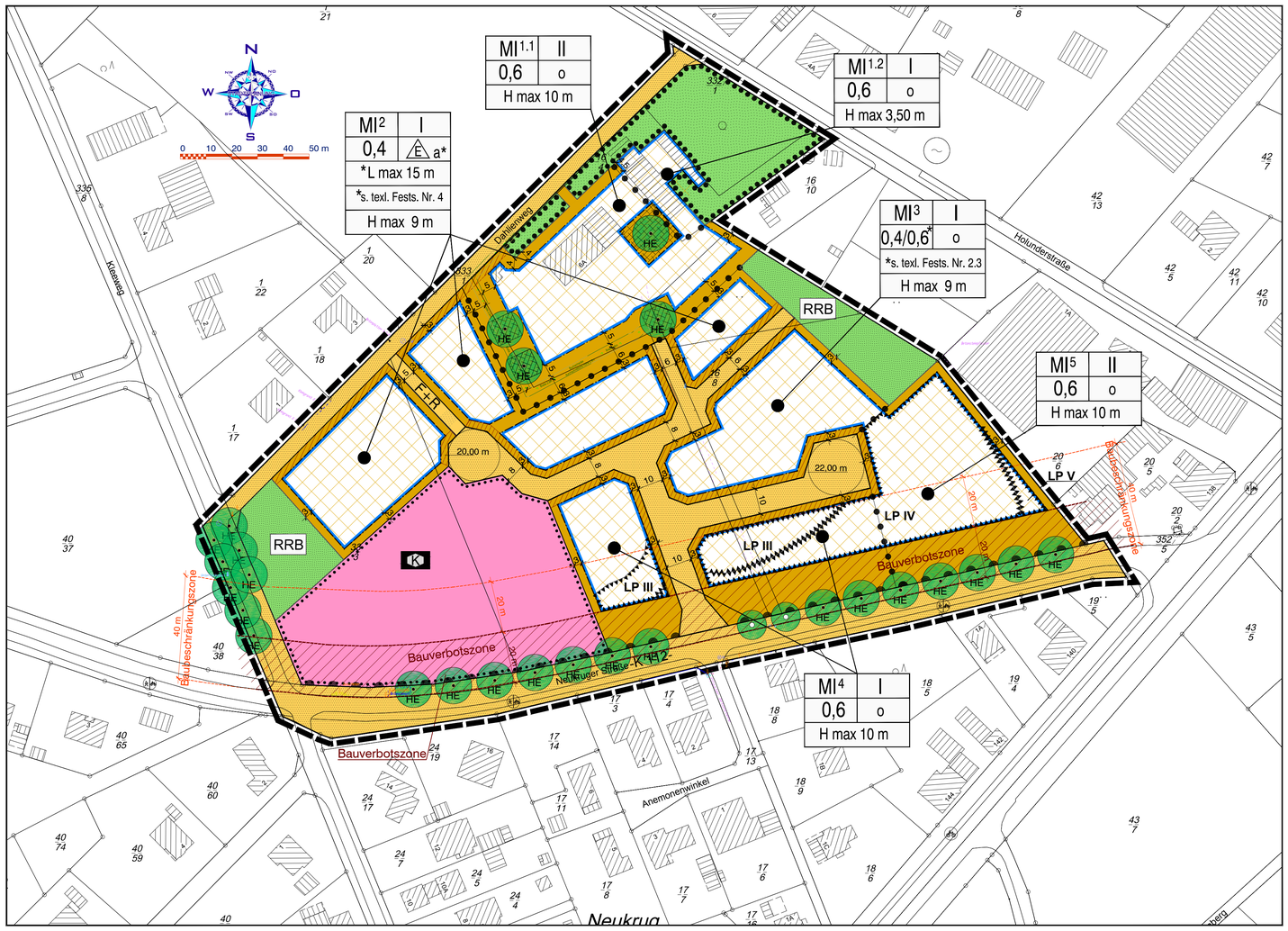
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: RFK .....
Gemarkung: Heiligenrode.....-..... Flur: ..... Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
Die Vervielfältigung und Verwertung für nichteigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche 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 12.10.2016). 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 26.06.2017

gez. Göbbert
.....
gez. LGLN Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen -Regionaldirektion Sulingen
- Katasteramt Syke -

L. S.

nichtzutreffendes streichen



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im gesamten Plangebiet unzulässig, ausgenommen **Einzelhandelsbetriebe** mit Nahrungs- und Genussmittelsortiment; diese sind i. Vb. m. § 1 (9) BauNVO bis zu einer Nutzfläche von 400 qm zulässig.

1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Mischgebieten **Gartenbaubetriebe** i. S. v. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO und **Tankstellen** i. S. v. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO unzulässig.

1.3 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Mischgebieten **Vergnügungsstätten** i. S. v § 6 (2) Nr. 8 BauNVO unzulässig und gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO ebenfalls unzulässig.

1.4 Gemäß § 1 (9) BauNVO i. V. mit § 14 (2) BauNVO sind in den Mischgebieten **Mobilfunksendeanlagen** nur als untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO zulässig.

1.5 Gemäß § 9 (1) Nr, 5 BauGB ist innerhalb der **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte"** die Errichtung zweckgebundener Einrichtungen und baulicher Anlagen zulässig.

1.6 Gemäß § 9 (1) Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 b) BauGB ist innerhalb der privaten Grünfläche mit Pflanzerhaltungsbindung die Errichtung eines **Baumseilgartens** incl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen zulässig.

1.7 Gemäß § 1 (9) i. V. mit § 14 (1) BauNVO sind **Werbeanlagen** in den **Mischgebieten nur an der Stätte der Leistung** zulässig (s. auch textliche Festsetzung Nr. 6 und Örtliche Bauvorschrift Nr. 4).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 16 (2) in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im MI 1.1 - Gebiet, in den MI 4 - Gebieten und im MI 5 - Gebiet auf 10 m begrenzt, in den MI 2 - Gebieten und im MI 3 - Gebiet auf 9,00 m. Im MI 1.2 - Gebiet sind Gebäudehöhen von maximal 3,50 m zulässig.
Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen.
Die **maximal zulässige Traufhöhe** (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk) **von Wohn- und Geschäftshäusern wird** auf 6,00 m begrenzt; ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern.
Gemäß § 9 (3) BauGB darf die **Höhe des Rohgeschossfußbodens** in den Hauptgebäuden im Erdgeschoss an keiner Stelle die Höhe von 0,20 m unterschreiten und an keiner Stelle die Höhe von 0,50 m überschreiten.

2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der endgültig hergestellten, zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes herangezogenen öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweils mit ihr zusammenfallenden Grundstücksgrenze. Maßgebend ist das Mittel aus den Verkehrsflächenhöhen an den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Verkehrsflächengradiente.

2.3 Für das MI3-Gebiet wird gemäß § 16 (2) BauNVO eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt, die i. S. v. § 16 (6) BauNVO bis zu 0,6 erhöht werden kann, wenn das betroffene Grundstück ganz oder überwiegend gewerblich genutzt wird.

3. Zwei-Wohnungsklausel

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind.

4. Abweichende Bauweise

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO wird für die MI 2 - Gebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind nur Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) bis 15 m zulässig. In den übrigen Gebieten gilt die offene Bauweise.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Zulässigkeit von Nebenanlagen

5.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ist auf den einfach schraffierten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die Errichtung von Garagen und offenen Garagen (Carports) i. S. d. Garagenverordnung (GaVO) ausgeschlossen.

5.2 Gemäß § 23 Abs, 5 BauNVO sind innerhalb der doppelt schraffierten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der festgesetzten Einzelbäume Versiegelungen unzulässig.

5.3. Gemäß § 23 (5) BauNVO ist in den schraffierten, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der **Bauverbotszone** entlang der K 112 die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen, Einfriedungen, Spielgeräten sowie die Anlage von Regenversickerbereichen u. a. nur in Abstimmung mit der NLBStbV Nienburg zulässig. Es gelten weiterhin die Bestimmungen des § 24 (1) und (2) NStrG (s. Nachrichtliche Übernahme).

6. Werbeanlagen innerhalb der Bauverbots- / Baubeschränkungszone der K 112

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird bestimmt, dass **innerhalb der Bauverbotszone** gemäß § 24 (1) Nr.1 NStrG bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 112 Werbeanlagen nicht zulässig sind. **Innerhalb der Baubeschränkungszone** gemäß § 24 (2) Nr. 1 NStrG bis 40 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 112 wird gemäß § 1 (9) BauNVO bestimmt, dass in Sichtrichtung zur K 112 nur unbeleuchtete, sich nicht bewegende Werbeanlagen errichtet werden dürfen; sonstige Werbe- und Beleuchtungsanlagen bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Weiterhin sind die textlichen Festsetzungen 1.7 und die Örtliche Bauvorschrift Nr. 4 beachtlich sowie § 24 (1) und (2) NStrG (s. Nachrichtliche Übernahme).

7. Luftreinhaltung

Gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB wird zur Verbesserung der Luftqualität 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).
Ausnahmsweise ist die Verwendung von flüssigen oder festen Brennstoffen zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass betriebs- oder produktionsbedingte Gegebenheiten dieses erfordern (z. B. wenn die thermische Anlage nach dem Stand der Technik auf die genannten Brennstoffe angewiesen ist.)

8. Passiver Lärmschutz

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden für Wohn- und Aufenthaltsräume in Neubauten technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm) i. S. des BImSchG festgesetzt.
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III; IV und V sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen (erster Wert) sowie für Büroräume und ähnliches (zweiter Wert) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" innerhalb der zulässigen baulichen Anlagen die folgenden resultierenden Schalldämmaße durch Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) sicherzustellen:

Lärmpegelbereich V: erf. R'w, res = 45 / 40 dB
Lärmpegelbereich IV: erf. R'w, res = 40 / 35 dB
Lärmpegelbereich III: erf. R'w, res = 35 / 30 dB

Die Wahl eines davon abweichenden R'w, res der Außenbauteile zu geringeren Schalldämmungen hin ist durch Berechnung nach DIN 4109 nachzuweisen.

Schallschutz an Schlafräumen im gesamten Plangebiet
In Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z.B, durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmaßes R'w, res.berücksichtigt werden müssen. Sie dürfen die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

Hinweis: Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB (A) gemindert werden (Abschnitt 5.5.1, DIN 4109). Entsprechend verkleinert sich auch das resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w, res für diese Gebäudeseite. Darüber hinaus sind die Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten.

9. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf diesen zu versickern ist und zwar wie folgt:

- Das Niederschlagswasser von Stell- und Fahrflächen über die belebte Bodenzone (Mulden) nach den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA A 138,
- das Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrenen Hofflächen nicht durch Sickerschächte; ansonsten ist eine Entwässerung direkt in unterirdische Anlagen zulässig (s. auch Hinweis Nr. 6 „Niederschlagswasserbeseitigung" und Kapitel 10 „Oberflächenentwässerung" der Begründung).

Ausgenommen ist Oberflächenwasser, das auf der Gemeinbedarfsfläche anfällt, sowie Niederschlagswasser, das als Brauchwasser genutzt wird.

10. Pflanzgebot

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind die beiden im Einmündungsbereich Planstraße / K 112 entfallenden Einzelbäume an den in der Planzeichnung vorgesehenen Standorten durch Anpflanzen zweier standortgerechter, einheimischer Laubbäume zu ersetzen; diese sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs erneut zu ersetzen.

11. Zuordnungsfestsetzung

Die gemäß § 1a (3) BauGB auf 4.565 qm des Flurstückes Nr. 209 und 6.858 qm des Flustückes 39, jeweils Flur 9, Gemarkung Brinkum sowie auf 6.604 qm des Flurstückes 132, Flur 9, Gemarkung Brinkum / Kronsbruch durchzuführenden Ersatzmaßnahmen (s. Begründung Kapitel 16) werden gemäß § 9 (1a) BauGB den Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig zugeordnet (Sammelersatzmaßnahme).

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen

Wohn- und Geschäftshäuser (Hauptgebäude) sind mit **symmetrisch geneigten Sattel-, Walm-, Zelt oder Krüppelwalmdächern oder mit Pultdächern** zu errichten.

Bei Sattel-, Walm-, Zelt- oder Krüppelwalmdächern muss die Dachneigung mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen. Bei Traufhöhen über 5,50 m darf die Dachneigung bis auf 25° herabgesetzt werden.

Bei Pultdächern muss die Dachneigung mindestens 20° und darf höchstens 42° betragen. Bei Traufhöhen über 5,50 m darf die Dachneigung einer Dachfläche bis auf 15° herabge-setzt werden. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:

- untergeordnete Gebäudeteile i. S. des § 7b NbauO
- Wintergärten
- abgewalmte Flächen von Walm- und Krüppelwalmdächern
- Dächer, 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.

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

2. Dachaufbauten / Gauben

Dachaufbauten / Dachgauben auf Wohn- und Geschäftshäusern können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 60% der darunterliegenden Traufläange des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.

3. Dachdeckungen / Boden- und Grundwasserschutz

Gemäß § 84 NBauO dürfen im gesamten Plangebiet aus ökologischen Gründen keine ungeschützt bewitterten, metallischen Dachdeckungen verwendet werden (s. Kapitel 10 „Oberflächenentwässerung" und Kapitel 16 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung", Unterpunkt „Verringerung" der Begründung).

4. Werbeanlagen

Gemäß § 84 NBauO dürfen keine beleuchteten **Werbeanlagen** mit fluoreszierendem Licht errichtet werden (s. auch textliche Festsetzungen Nr. 1.7 und 6). Die Bestimmungen des Nds. Straßengesetzes sind beachtlich (s. Nachrichtliche Übernahmen).

Nachrichtliche Übernahme

Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) i. d. F. vom 24.09.1980 (Nds. GVBl. S. 359), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2009 (Nds. GVBl. Nr. 22/2009 S. 372)

§ 24 NStrG (Gesetz) - Bauliche Anlagen an Straßen

(1) Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,

2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weiter gehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(2) Im Übrigen ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

bauliche Anlagen im Sinne

1. der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimm-ten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,

2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die anzeigepflichtig sind. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für **Werbeanlagen**. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Hinweise

1. 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 der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim LGLN (Regionaldirektion Hameln - Hannover) zu benachrichtigen.

2. Altablagerungen

Im Geltungsbereich befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (8/2016) keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen).

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

3. 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.

4. Archäologische Bodenfunde

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.

5. Sichtdreiecke

An der Einmündung der Erschließungsstraße / Kreisstraße 112 und an der Einmündung Kleeweg / Kreisstraße 112 sind Sichtdreiecke mit Schenkellängen von je 3,00 m in Achse der rechten Fahrspur der Erschließungsstraße, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, und 70,00 m in Achse der rechten Fahrspur der Kreisstraße 112 für den Verkehr aus Richtung Heiligenrode sowie in Achse der Fahrbahn der Kreisstraße 112 für den Verkehr aus Richtung B 51 gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt, Ausgabe 2006) oberhalb von 0,80 m Höhe über den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege von jeglicher Sicht versperrender bzw. -behindernder Nutzungsart ständig freizuhalten.

6. Niederschlagswasserbeseitigung

Durch die textliche Festsetzung Nr. 9 ist Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken vorgeschrieben. Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände wird die Schachtversickerung ausgeschlossen.

In Teilbereichen ist ggf. ein Bodenaustausch erforderlich, um die Versickerungsfähigkeit herzustellen (s. auch Kapitel 10 „Oberflächenentwässerung" der Begründung).

Bei Ausführung einer Sickermulde ist die benötigte Fläche neben der Durchlässigkeit des Bodens auch stark von der Muldenform abhängig. Die optimale Form wäre eine runde Mulde, ungünstig sind langgestreckte Mulden im Flächenverbrauch (s. Kapitel 10 der Begründung „Oberflächenentwässerung").

Bei Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen ist daher dringend zu empfehlen, in die Planung der Hochbau- und Verkehrsanlagen frühzeitig einen Fachplaner für die Entwässerungsanlagen einzubinden. Hierbei sind die Ziel- und Nachweisgrößen frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz und dem Abwasserverband Stuhr, Weyhe, Harpstedt abzustimmen und in der Planung und Bemessung zu berücksichtigen. Die Größe und Ausgestaltung der Hochbau- und Verkehrsanlagen ist während des Planungsprozesses immer wieder mit den notwendigen Größen der Versickerungsanlagen und der verfügbaren Fläche abzugleichen. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass für die erforderlichen Versickerungsanlagen keine ausreichenden Flächen mehr zur Verfügung stehen. Die Genehmigungsfähigkeit der Versickerungsanlagen ist dann ggf. nicht mehr gegeben.

Es können sich hieraus Grenzen in der Ausnutzbarkeit der Grundflächenzahl und deren Überschreitungsmöglichkeit bis zu 0,6 bzw. 0,8 durch Nebenanlagen i. S. v. § 19 (4) BauNVO i. V. m. §§ 14 und 23 (5) BauNVO ergeben.

Für die Bemessung der Mulde ist das Bemessungsereignis gemäß DWA-A 138 (Arbeitsblatt der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) anzusetzen. Ferner ist nachzuweisen, dass ein 30jähriges Regenereignis auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann (Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100).

7. Bauzeitenregelung im Rahmen der Speziellen Artenschutzprüfung und des Allgemeinen Schutzes wild lebender Tiere und Pflanzen

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.

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 Vogelbrutzeit, Fledermäuse im Winterquartier).

Die zur Fällung vorgesehenen Gehölze sind auf Fledermausquartiere und aktuellen Tierbesatz in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit den Gehölzfällungen zu überprüfen.

8. Erdgasgewinnungsfeld

Der Planbereich liegt innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Achim" der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Im Plangebiet sind keine bergbaulichen Anlagen vorhanden. Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet (MI)

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

K — Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte)

Maß der baulichen Nutzung

a* — abweichende Bauweise (Siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

E — nur Einzelhäuser zulässig

GRZ 0,4/0,6* — Grundflächenzahl (Siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

H max — Gebäudehöhe als Höchstmaß (Siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1)

*L max — Gebäudelänge als Höchstmaß (Siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

Baulinie, Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Nutzungseinschränkungen
(Siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)

Grünfläche

Private Grünfläche
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

RRB — Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltebecken)

HE — Einzelbaum mit Schutzbereich (Siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2)

Anpflanzen von Bäumen (Siehe textliche Festsetzung Nr. 10)

Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

F+R — Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier Fuß-und Radweg)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Sonstige Planzeichen

LP IV — Umgrenzung von Fl. für besondere Anlagen o. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädl. Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG mit Lärmpegelbereich (LP) (Siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

Baubeschränkungszone (40m)

Bauverbotszone (20m) (Siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Bebauungsplan: Nr. 23/221 "Kita Neukrug"
Gemeinde: Stuhr
Gemarkung: Heiligenrode Flur: 8
Antragsnummer: L4-349/2016
Stand: 10.2016 Maßstab 1:1000

Landesamt für Geoinformation und und Landentwicklung Niedersachsen
- Katasteramt Syke -
Schloßweide 37 28857 Syke
Telefon 04242/166-0
Telefax 04242/166-166

Daten sind durch Digitalisierung der bisher manuell geführten Liegenschaftskarte entstanden.
Genauigkeit der Koordinaten entspricht der geometrischen Karte im Maßstab 1: 1000

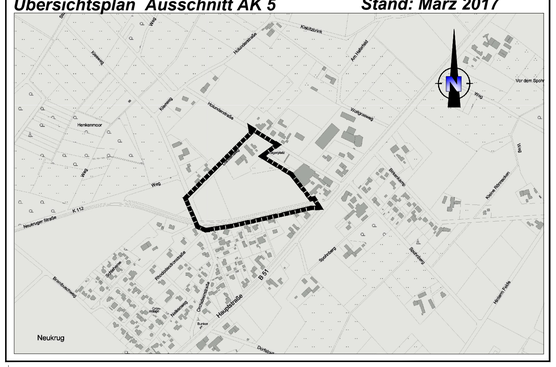
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2016 LGLN

Fachdienst Stadtplanung

Bebauungsplan 23/221
"Kita Neukrug"

Abschrift

BauNVO `90
i. d. F. vom Juni 2013

Übersichtsplan Ausschnitt AK 5 ***Stand: März 2017***