Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassugsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Stuhr am 18.02.2015 diesen Bebauungsplan Nr. 23(38/8-4 "Stührmannshöhe" 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 14.04.2015

gez. Unterschrift L. S.

Nels Thomsen
Bürgermeister

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 17.09.2014 die Aufstellung der 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 23(38/8)-4 "Stührmannshöhe" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
Stuhr, den 14.04.2015

gez. Unterschrift L. S.

Nels Thomsen
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stuhr, Blockener Straße 6, 28816 Stuhr
Stuhr, den 14.04.2015

gez. Unterschrift

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 17.09.2014 dem Entwurf der 4. And. des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 4. And. des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.11.2014 bis 22.12.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Stuhr, den 14.04.2015

gez. Unterschrift L. S.

Nels Thomsen
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat die 4. Änd. des Bebauunsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.02.2015 als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.
Stuhr, den 14.04.2015

gez. Unterschrift L. S.

Nels Thomsen
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.05.2015 im Amtsblatt Nr. 8/2015 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 04.05.2015 rechtsverbindlich geworden.
Stuhr, den 12.05.2015

gez. Unterschrift L. S.

Nels Thomsen
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änd. 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

der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

LGLN © 2014
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (MVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen...
(Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

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

LGLN Suilngen, den

27.04.2015 L. S. gez. Göbbert

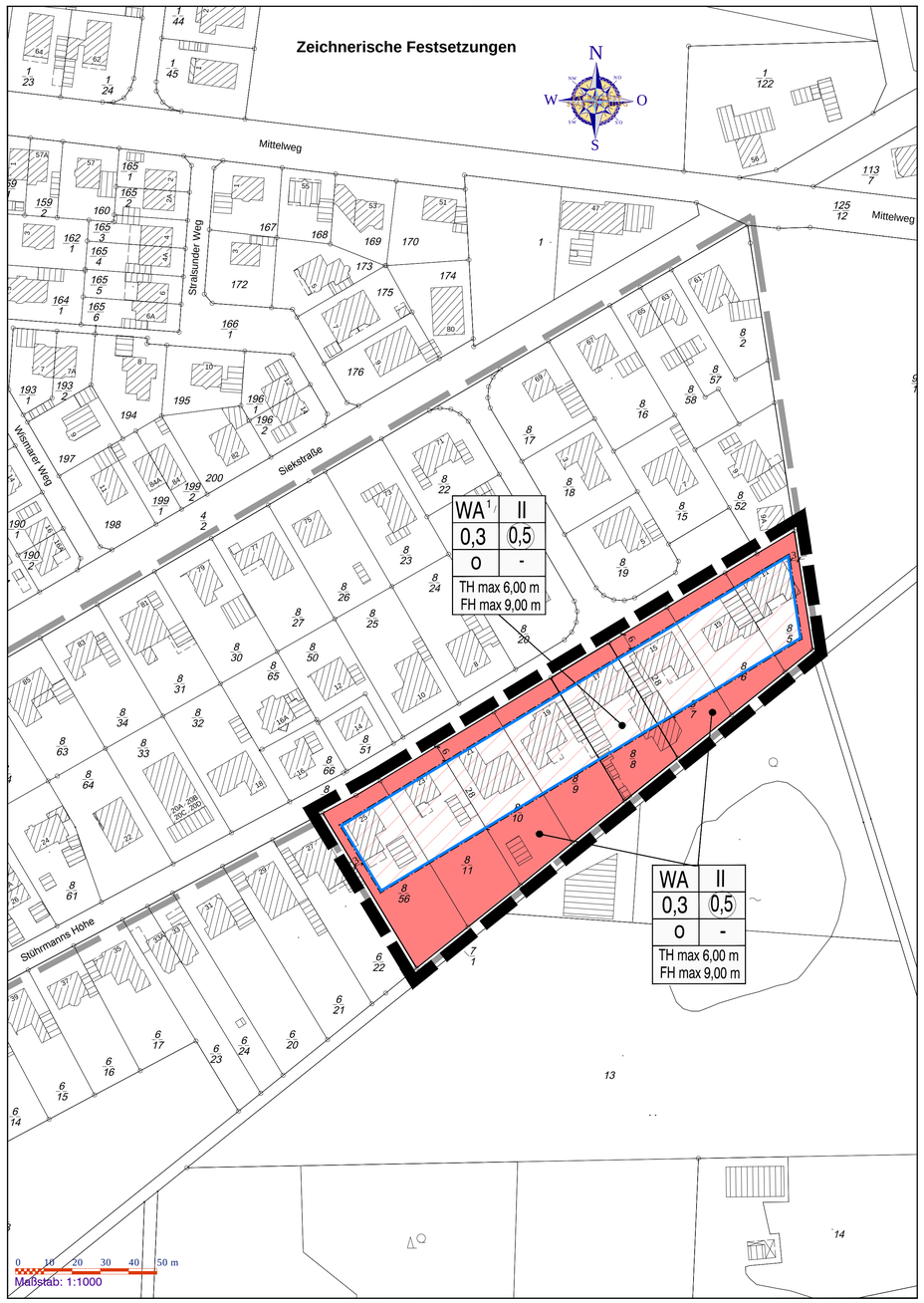
Katasteramt Syke Unterschrift

nichtzutreffendes streichen

Bebauungsplan: Nr. 38/8-4
"Stührmanns Höhe"
Gemeinde: Stuhr
Gemarkung: Groß Mackenstedt Flur: 9
Auftragsnummer:BDA_001000922615_2015-03-25-08-32-11_R14_EX
Stand: März 2015 Maßstab 1:1000

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
- Katasteramt Syke -
Schloßweiste 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



Nr. 1 Immissionsschutz
Das Grundstück befindet sich in einem landwirtschaftlich strukturierten Gebiet, in dem es häufig zu spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese Immissionen treten bewirtschaftungsbedingt auch in den frühen Morgen- und späten Abendstunden auf und können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Die Immissionen sind im Rahmen der Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Nr. 2 Altlasten
Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (04/2014) keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen). Sollten sich im weiteren Verfahren Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz mitzuteilen.

Nr. 3 Kampfmittel
Die Aufnahmen der alliierten Luftbilder zeigen eine Bombardierung im Planungsbereich (s. Anlage 1). Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig:
   - Wohngebäude,
   - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig:
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

   Die sonstigen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

3. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind in dem WA 1 Gebiet sonstige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten, entsprechend der nachfolgenden Sortimentsliste des lokalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Stuhr, zulässig. Zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente sind nicht zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche darf 200 m² nicht übersteigen.

   Sortimentsliste

   Für die Gemeinde Stuhr sind hinsichtlich der Wirkungen auf die Umlandgemeinden folgende Sortimente als zentrenrelevant abzugrenzen:
   Sanitätswaren
   Kosmetik
   Optik und Akustik
   Uhren, Schmuck
   Bücher
   Spielwaren und Bastelbedarf
   Bekleidung
   Schuhe
   Sportartikel (einschließlich Sportgeräte), Camping
   Hausrat
   Geschenkartikel
   Kunst /Antiquitäten
   Haus- und Heimtextilien
   Elektrokleingeräte. Unterhaltungselektronik, Musik
   Computer und Zubehör
   Telefone
   Foto, Video
   Musikalien, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf

   Als nahversorgungsrelevante Sortimente werden folgende Sortimente eingestuft:
   Nahrungs- und Genussmittel
   Pharmazeutische Artikel
   Drogerie
   Blumen
   Zoobedarf
   Papier, Schreibwaren, Bürobedarf
   Zeitungen, Zeitschriften

   Zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zählen:
   Möbel
   Küchen
   Elektrogroßgeräte
   Leuchten
   Bau- und Heimwerkerbedarf
   Gartenbedarf
   Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden und Teppiche
   Autozubehör
   Fahrräder

Maß der baulichen Nutzung

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 3 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

5. Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 9 m begrenzt und die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk) auf 6,00 m. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern.
   Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straße Stührmanns Höhe in deren Querschnittsmitte (zweiseitiges Quergefälle) jeweils im Streckenabschnitt vor dem Grundstück. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der baulichen Anlagen. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Mobilfunkanlagen sowie Anlagen zur Ableitung von Emissionen (Schornsteine). Ihre Ausführung richtet sich nach dem Immissionsschutzrecht.

Immissionsschutz

6. 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).

Legende

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,3	Grundflächenzahl
(0,5)	Geschossflächenzahl
TH max 6 m	maximale Trafhöhe 6 m
FH max 9 m	maximale Firsthöhe 9 m

Bauweise

o — offene Bauweise

Baulinie, Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

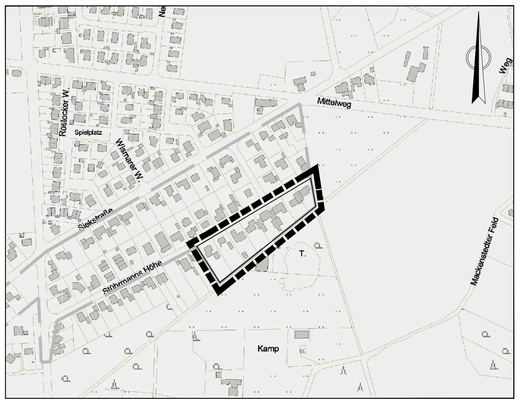
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Vorrel Moordeich Stuhr Groß Mackenstedt Barnstorf Seckenhausen Heiligenfelde Varnhorn

Fachdienst Stadtplanung

Bebauungsplan 23(38/8)-4
"Stührmanns Höhe"
4. Änderung

Abschrift

BauNVO `90
i. d. F. vom Mai `93

Übersichtsplan ***Stand: Juli 2014***