

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 Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Stuhr am 28.09.2016 diesen Bebauungsplan Nr. 23/(38/24-N) "Gelände Rabe", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO als Satzung beschlossen. Stuhr, den 18.08.2017

gez. Unterschrift
Nels Thomsen
Bürgermeister

L. S.

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 25.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38/24-N "Gelände Rabe" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Stuhr, den 18.09.2017

gez. Unterschrift
Nels Thomsen
Bürgermeister

L. S.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stuhr, Blockener Straße 6, 28816 Stuhr. Stuhr, den 18.09.2017
gez. Unterschrift
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 seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 15.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen, haben vom 25.04.2016 bis einschließlich 26.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Stuhr, den 18.09.2017

gez. Unterschrift
Nels Thomsen
Bürgermeister

L. S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2016 als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Stuhr, den 18.09.2017

gez. Unterschrift
Nels Thomsen
Bürgermeister

L. S.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.04.2018 im Amtsblatt Nr. 04/2018 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.04.2018 rechtsverbindlich geworden. Stuhr, den 04.04.2018

gez. Unterschrift
Nels 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
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN © 2015

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 25.09. 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.

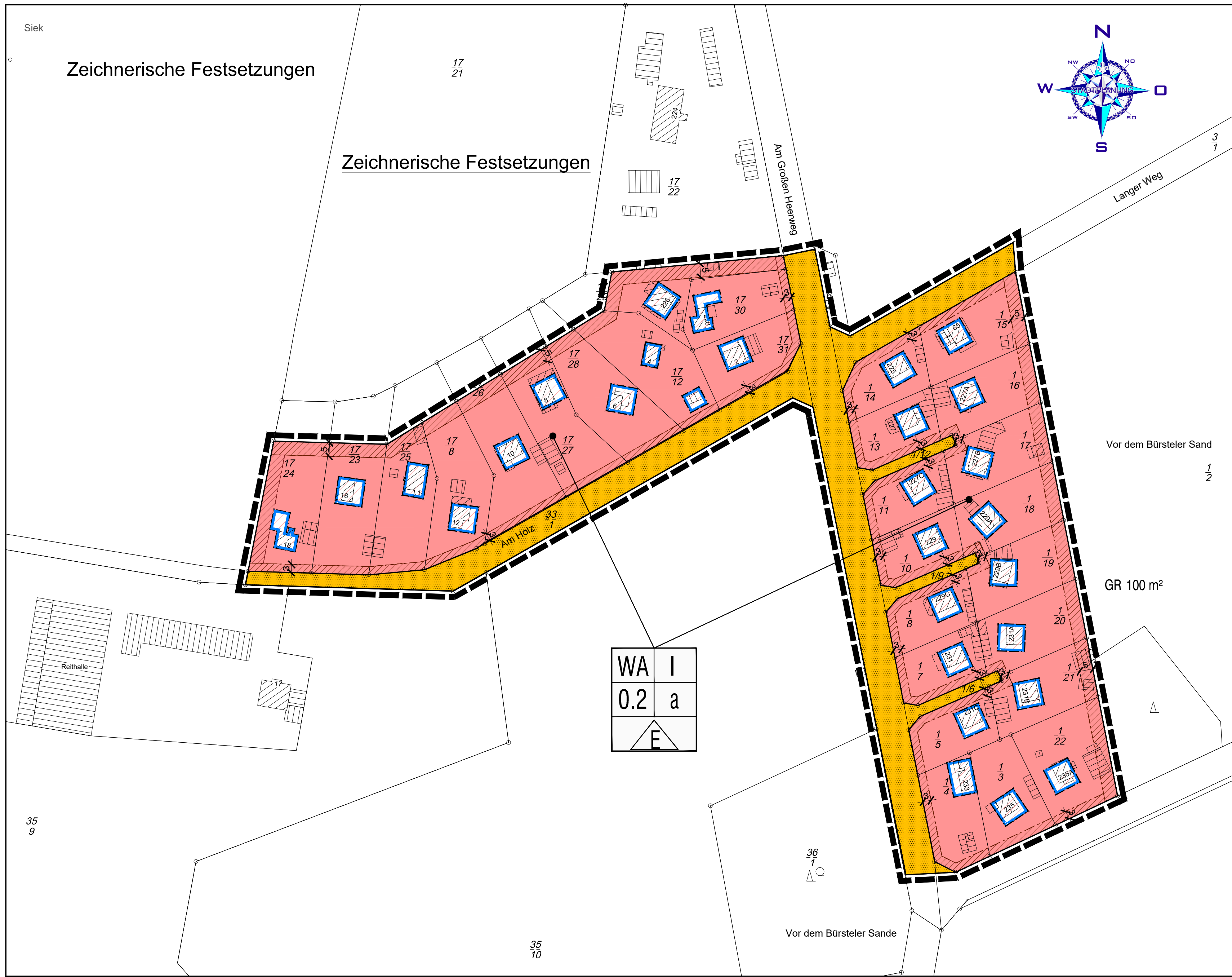
LGLN Sulingen, den 26.09.2017

gez. Göbbert
Katasteramt Syke

L. S.

nichtzutreffendes streichen

Zeichnerische Festsetzungen



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - Nutzungsfestsetzungen gemäß § 1 (6), (9) BauNVO
- Die sonstigen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.v. § 4 BauNVO sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

- Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die maximal zulässige **Höhe baulicher Anlagen** auf 8,50 m begrenzt und die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk) auf 4,10 m. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern.
- Als **unterer Bezugspunkt** gelten die Oberkanten der Straßen „Am Holz“ bzw. „Am Großen Heerweg“ in deren Querschnittsmitte (zweiseitiges Quergerade) 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.
- 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 1,05 m überschreiten (Bezugspunkt s. textliche Festsetzung Nr.4).
- Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

- Gemäß § 23 (5) BauNVO sind in den doppelt schraffierten, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und offene Garagen im Sinne der Garagenverordnung unzulässig.
- Gemäß § 23 (5) BauNVO sind in den einfach schraffierten, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen i. S. v. § 23 (5) BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

Zwei - Wohnungsklausel

- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Bauweise

- Abweichende Bauweise
Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Geltungsbereich sind Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO nur Einzelhäuser zulässig.

Zufahrtenregelung

- Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB wird zur Regelung des Anschlusses der Grundstücksflächen an die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, dass pro Baugrundstück Zufahrten und Zugänge nur in einer Breite von insgesamt maximal 6,00 m angelegt werden dürfen.

Immissionsschutz

- 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).

Hinweise

Nr. 1 Versickerung von Niederschlagswasser

Die dezentrale Versickerung des auf den Dachflächen von Wohngrundstücken anfallenden, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers durch spezielle Versickerungsanlagen ist erlaubnissfrei. Die Versickerung des auf den Hof und Fahrlächen anfallenden Niederschlagswassers ist ebenfalls erlaubnissfrei, sofern es über die belebte Bodenzone (Flächen-, Muldenversickerung) hindurch versickert. Die Einleitung des auf Hof- und Fahrlächen anfallenden Niederschlagswassers in spezielle Versickerungsanlagen (d.h. Rohr-, Rigolen- oder Schachtversickerung) aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (Zone III b) ist unzulässig.

Nr. 2 Altlasten

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (07/2015) keine erfassten Altlasten (Altlagierungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen). Sollten sich im weiteren Verfahren Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies der UAB des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

Nr. 3 Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Die Versorgungsleitungen dürfen gemäß DIN 1988 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Nach aktuellem Planwerk der wesernetz Bremen GmbH befinden sich innerhalb des Planbereiches in Am Großen Heerweg, Am Holz und Langer Weg jeweils eine Gasmitteldruckleitung. Das Gasleitungsnetz ist unter Ausschöpfung aller technischen Möglichkeiten in schadfreiem Zustand zu belassen und im Rahmen möglicher Baumaßnahmen freizuhalten um im Störfall Reparaturarbeiten durchführen zu können. Oberirdische und sichtbare Bauelemente sind, ebenso wie unterirdische, beim Befahren von schweren Baufahrzeugen entsprechend zu sichern und schadfrei zu halten. Bei Tiefbaumaßnahmen muss der Auftragnehmer seiner Erkundungspflicht bezüglich der Gasversorgungsanlagen und Hausanschlussleitungen nachkommen.

Nr. 4 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. Bei dem Bau von Nebenanlagen, sind die Regelungen der Baumschutzsatzung entsprechend zu beachten.



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

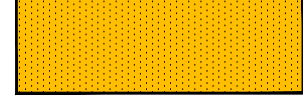
Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,2 Grundflächenzahl
a Zahl der Vollgeschosse
Abweichende Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Einschränkungen (Siehe textliche Festsetzung Nr. 7)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Einschränkungen (Siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

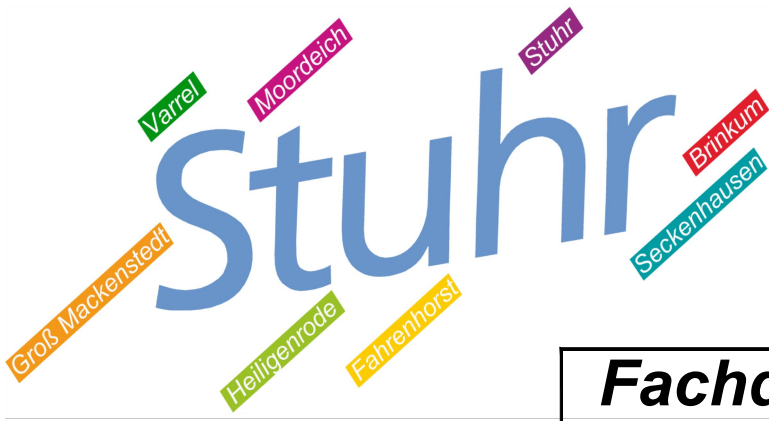
Straßenverkehrsfläche



Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

0 10 20 30 40 50 m



Fachdienst Stadtplanung

Bebauungsplan 23(38/24-N)

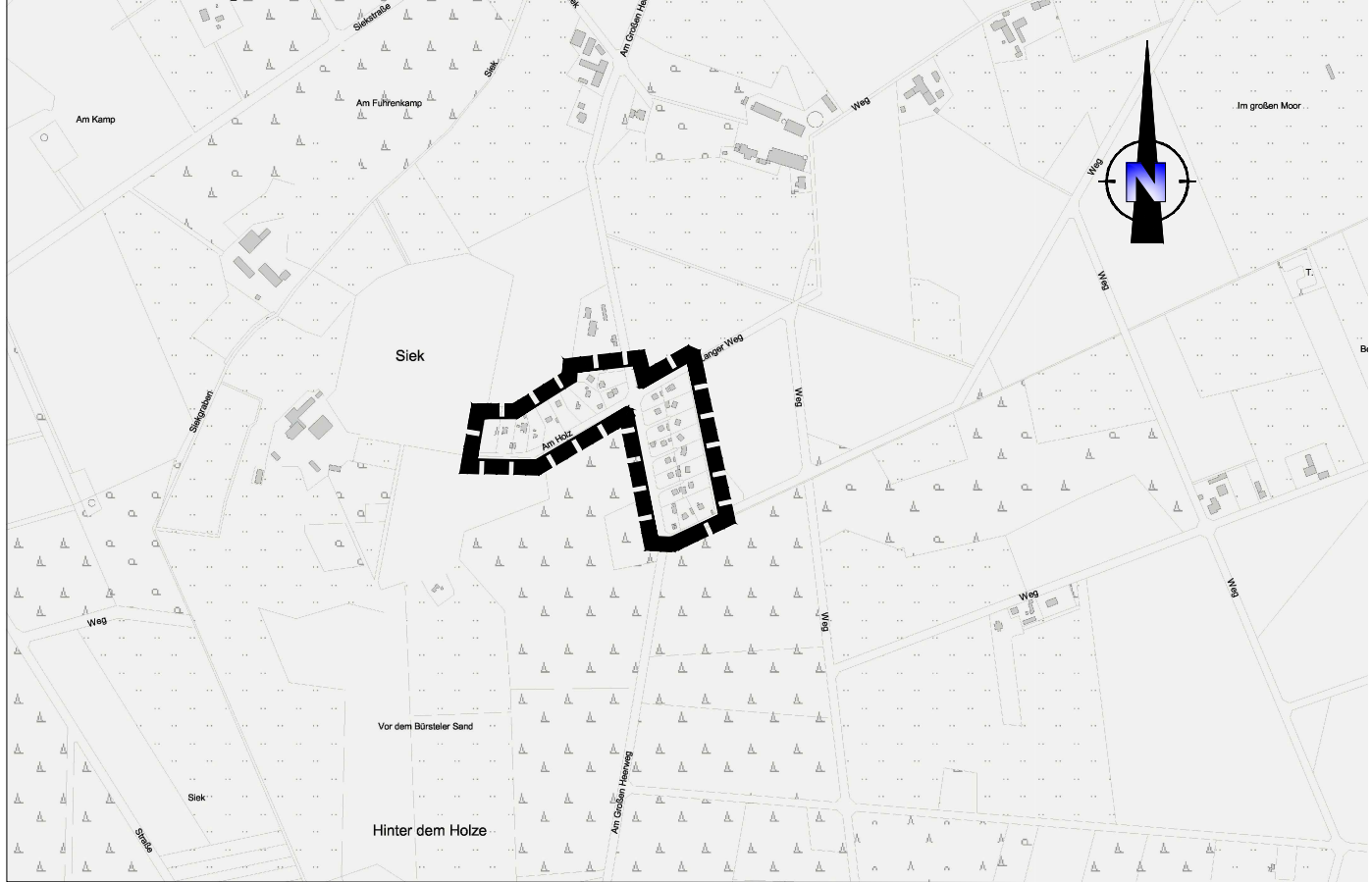
"Gelände Rabe" Neuaufstellung

Abschrift

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

Übersichtsplan Ausschnitt AK 5

Stand: August 2016



Bebauungsplan: Nr. 23/(38/24-N) "Gelände Rabe"
Gemeinde: Stuhr
Gemarkung: Gr. Mackenstedt Flur: 4 und 5
Antragsnummer:
Stand: 25.09.2015 Maßstab 1:1000

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
- Katasteramt Syke -
Schuldwiese 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

Zuletzt bearbeitet durch Legler am 15.08.2017
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN © 2015