

PRÄMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Stolzenau diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Im Höfen" - 4. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebene stehenden / nachstehenden 1) textlichen Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stolzenau, den 02.06.2006



gez. Rokahr  
Gemeindedirektor  
Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000  
Geschäftsnachweis L4-142/2006

Gemeinde Stolzenau, Gemarkung Stolzenau, Flur 6

Vervielfältigung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichteigene, wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dez. 2002 - Nds. GVBl. 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 16.03.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung  
und Liegenschaften Sulingen  
Katasteramt Nienburg (Weser)

Nienburg, den 12.05.2006

gez. Meyer  
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan Nr. 19 - 4. Änderung wurde ausgearbeitet vom Bauamt / Bauleitplanung des Landkreises Nienburg / Weser

Nienburg, den 27.03.2005

gez. Hockemeyer  
(Hockemeyer)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stolzenau hat in seiner Sitzung am 08.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 - 4. Änderung beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Stolzenau, den 02.06.06  
i. A. gez. Schrapel

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss<sup>1)</sup> der Gemeinde Stolzenau hat in seiner Sitzung am 18.01.2006 den Bebauungsplan Nr. 19 - 4. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 19 - 4. Änderung und die Begründung haben vom 01.02.2006 bis 03.03.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stolzenau, den 02.06.06  
i. A. gez. Schrapel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stolzenau hat den Bebauungsplan Nr. 19 - 4. Änderung nach Abwägung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.03.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stolzenau, den 02.06.06  
i. A. gez. Schrapel

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 19 - 4. Änderung ist damit am 10.06.2006 rechtsverbindlich geworden.

Stolzenau, den 12.06.2006  
i. A. gez. Schrapel

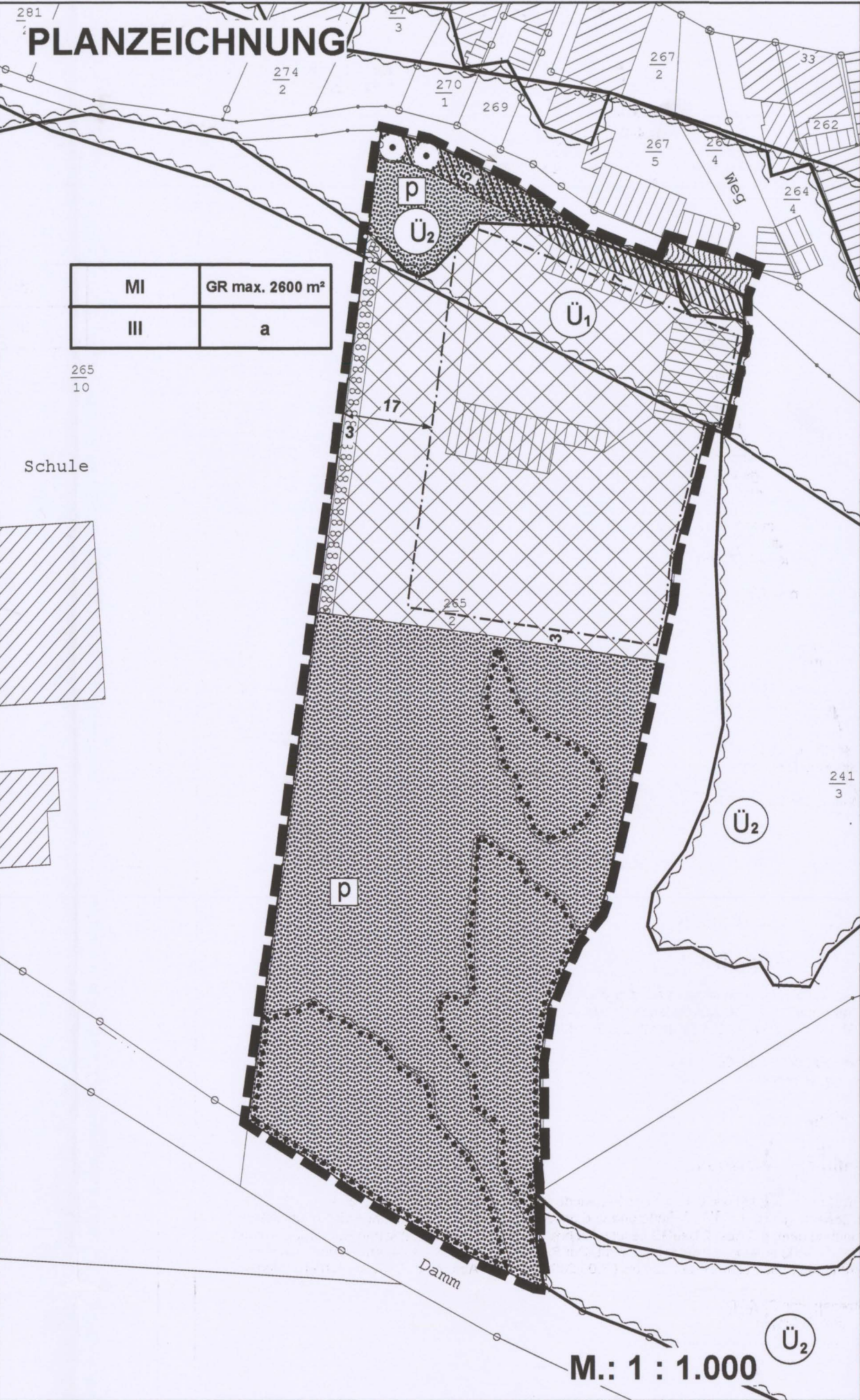
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 19 - 4. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht<sup>1)</sup> geltend gemacht worden.

....., den .....

.....

1) Nichtzutreffendes streichen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

MI	GR max. 2600 m²
III	a

Art der baulichen Nutzung MI : Mischgebiet;  
Grundfläche mit maximal 2600 m²

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: III (§ 20 BauNVO);  
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 3, § 23 BauNVO)

Grünflächen



Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses

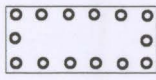


Gewässer II. Ordnung

Flächen für die Anpflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)



Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

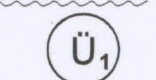


Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



zu erhaltene Einzelbäume

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

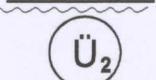


festgesetztes gesetzliches Überschwemmungsgebiet

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 "Im Höfen" - 4. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)



zur Festsetzung vorgesehenes geplantes gesetzliches Überschwemmungsgebiet



Brücke



Gewässerrandstreifen (§ 91 a NWG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze (gem. § 19 (4) BauNVO)

Im Mischgebiet – MI dürfen zusätzlich zu der für Hauptanlagen festgesetzten Fläche von max. 2.600 qm max. 700 qm mit Nebenanlagen überbaut oder versiegelt werden.

Innerhalb der privaten Grünflächen dürfen max. 640 qm für die Anlage von Wegen und Plätzen versiegelt werden. Außerhalb der gesetzlichen Überschwemmungsgebietes Ü 1 und Ü 2 dürfen max. 40qm davon mit Nebenanlagen (z.B. überdachte Sitzplätze, Gartenhäuser, etc.) überbaut werden.

§ 2 Abweichende Bauweise (gem. § 22 (4) BauNVO)

Im Mischgebiet – MI sind Baukörperlängen von über 50m Länge zulässig.

§ 3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die Fläche zur Anpflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Hecken zu bepflanzen. Die Hecken sind mit mindestens 3 Gehölzen (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt) je lfd. Meter anzulegen und in einer Breite von 50 cm zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Pflanzliste 1 (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) zu entnehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Innerhalb der privaten Grünflächen und der Freiflächen des Alten- und Pflegeheimes sind mindestens 10 Bäume als Hochstamm (StU mindestens 14-16 cm) fachgerecht zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Pflanzliste 2 (siehe textliche Festsetzung Nr. 7), Bäume I./II. Ordnung zu entnehmen.

§ 4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei Ausfall zu ersetzen. Pflanzenarten sind der Pflanzliste Liste 2 (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) zu entnehmen.

§ 5 Flächen für die verzögerte Einleitung von Niederschlagswassers (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das innerhalb der Flächen des Plangebietes abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken einem Regenrückhaltebecken zuzuführen und gedrosselt in den Uchter Mühlenbach einzuleiten (max. maximal 2 l/s ha). Das Regenrückhaltebecken ist in seinen Böschungsneigungen naturnah zu gestalten und zu begrünen.

Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

§ 6 Uferrandgestaltung Uchter Mühlenbach

Die abbruchreifen Gebäude direkt am Uchter Mühlenbach ist zu entfernen. Die naturferne Ufersicherung ist bis auf die Sohle abzutragen. Danach ist eine Erdböschung mit einer Böschungsneigung von mindestens 1:1,5 anzulegen.

Bei der Herstellung des neuen Brückenbauwerks sind mindestens folgende Abmessungen einzuhalten, um einen ungehinderten Wasserabfluss zu gewährleisten:

Lichte Weite: 2,50m  
Lichte Höhe: 1,75 - 2,00m  
maximale Länge: 8,00m  
Einbindung in die Sohle: ca. 0,2m

Der Gewässerrandstreifen (gem. § 91 NWG) darf im Bereich des Brückenbauwerks für die Anlage der Zufahrt bzw. des Brückenbauwerks unterbrochen werden.

§ 7 Pflanzlisten:

Pflanzliste Nr. 1: Heckenpflanzen

Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Buche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare "Atrovirens").

Pflanzliste Nr. 2: Einzelbäume

Bäume I. Ordnung  
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Buche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur), Sommerlinde (Tilia platyphyllos).

Bäume II. Ordnung  
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium).

Sträucher

Häselnuss (Coryllus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Rhamnus frangula), Salweide (Salix caprea), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).

HINWEISE

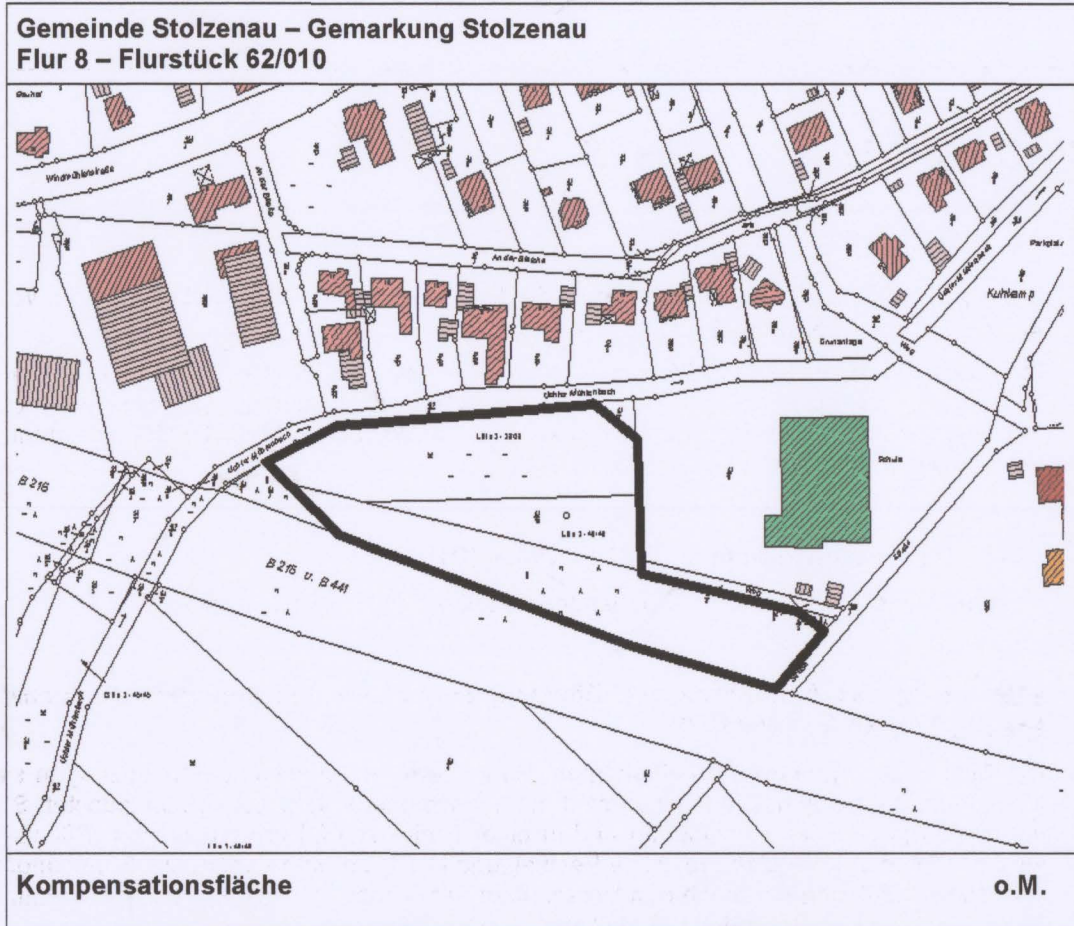
Nr. 1 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans sind spätestens in der dem Baubeginn innerhalb der Eingriffsflächen folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Entwicklung einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 62/10 in der Flur 8 in der Gemarkung Stolzenau.

Die Streuobstwiese ist wie folgt herzustellen:  
Auf der Wiesenflächen sind über die gesamte Fläche verteilt mindestens 50 Hochstamm-Obstbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, mehrjährige Veredlung, Stammumfang in einem Meter Stammhöhe mindestens 7 cm, mindestens 4 kräftige Triebe einschließlich eines Leittriebs. Pflanzenarten sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen. Ein Mindestpflanzabstand von 10 m ist einzuhalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen, vor Beeinträchtigungen (Wildverbiss, Wühlmäuse) zu schützen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Pflege:  
Das Grünland ist 2 x pro Jahr zu mähen, das Mahgut ist zu entfernen. Die erste Mahd erfolgt nach dem 15.06. eines jeden Jahres.



Pflanzliste - Regionaltypische Obstsorten

<b>Kernobst</b> <i>Apfelsorten</i> Graue Herbstrenette Dülmener Rosenapfel Prinzenapfel/Glockenapfel Danziger Kantapfel Jakob Lebel Gelber Edelapfel Rote Sternrenette Kaiser Wilhelm Boskoop Schöner aus Nordhausen Winterrambur Coulons Renette Purpuroter Cousinot Boikenapfel Bohnapfel Roter Eiderapfel Luxemburger Renette	<b>Steinobst</b> <i>Süßkirschen</i> Burlat Büttners Rote Knorpekirsche Kassins Frühe  <i>Zwetschen, Pflaumen</i> Anna Späth Bühlers Frühzwetsche Zimmers Frühzwetsche Ontariopflaume  <i>Mirabellen</i> Mirabelle von Nancy  <i>Renekloden</i> Große Grüne Reneklude Graf Althaus
<b>Birnen</b> Westfälische Glockenbirne/Speckbirne Gute Graue Köstliche aus Charnaux Pastorenbirne Großer Katzenkopt/Pfundbirne	

Nr. 2 Überschwemmungsgebiete

Im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet Ü1 bzw. Ü 2 sind jegliche Aufschüttungen und die weitere Bebauung des Plangebietes sowie die bauliche Erweiterung von eventuell vorhandenem Gebäudebestand ausgeschlossen. Grundsätzlich ist es so, dass in Überschwemmungsgebieten gem. § 93 NWG nicht ohne Genehmigung Grünland in Ackerland umgebrochen, die Erdoberfläche erhöht oder vertieft, bauliche Anlagen hergestellt oder geändert, Baum- oder Strauchpflanzungen angelegt und Stoffe, die den Hochwasserabfluss hindern können (Erde, Holz, Sand, Steine und dergleichen) gelagert werden dürfen. In der hochwasserreichen Zeit (1.10. bis 30.4.) sind zur Sicherung des Hochwasserabflusses alle abflussbehindernden und abschwemmbar Teile aus dem Überschwemmungsgebiet zu entfernen.

Nr. 3 Uchter Mühlenbach

Die Herstellung und die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen, auch von Aufschüttungen und Abgrabungen, in und an oberirdischen Gewässern bedürfen gem. § 91 NWG einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Nr. 4 Oberflächenwasser

Für die Einleitung des Niederschlagswasser in den Uchter Mühlenbach ist die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 NWG bei der Unteren Wasserbehörde, Landkreis

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

(gem. § 56 NBauO)

Nr. 1 Dächer von Hauptgebäuden sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung ab mindestens 35 Grad auszuführen.

Für untergeordnete Bauteile, wie kleine Giebel und Erker kann von der festgesetzten Mindestdachneigung abgewichen werden.

Dächer von Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung ab mindestens 15 Grad auszuführen.

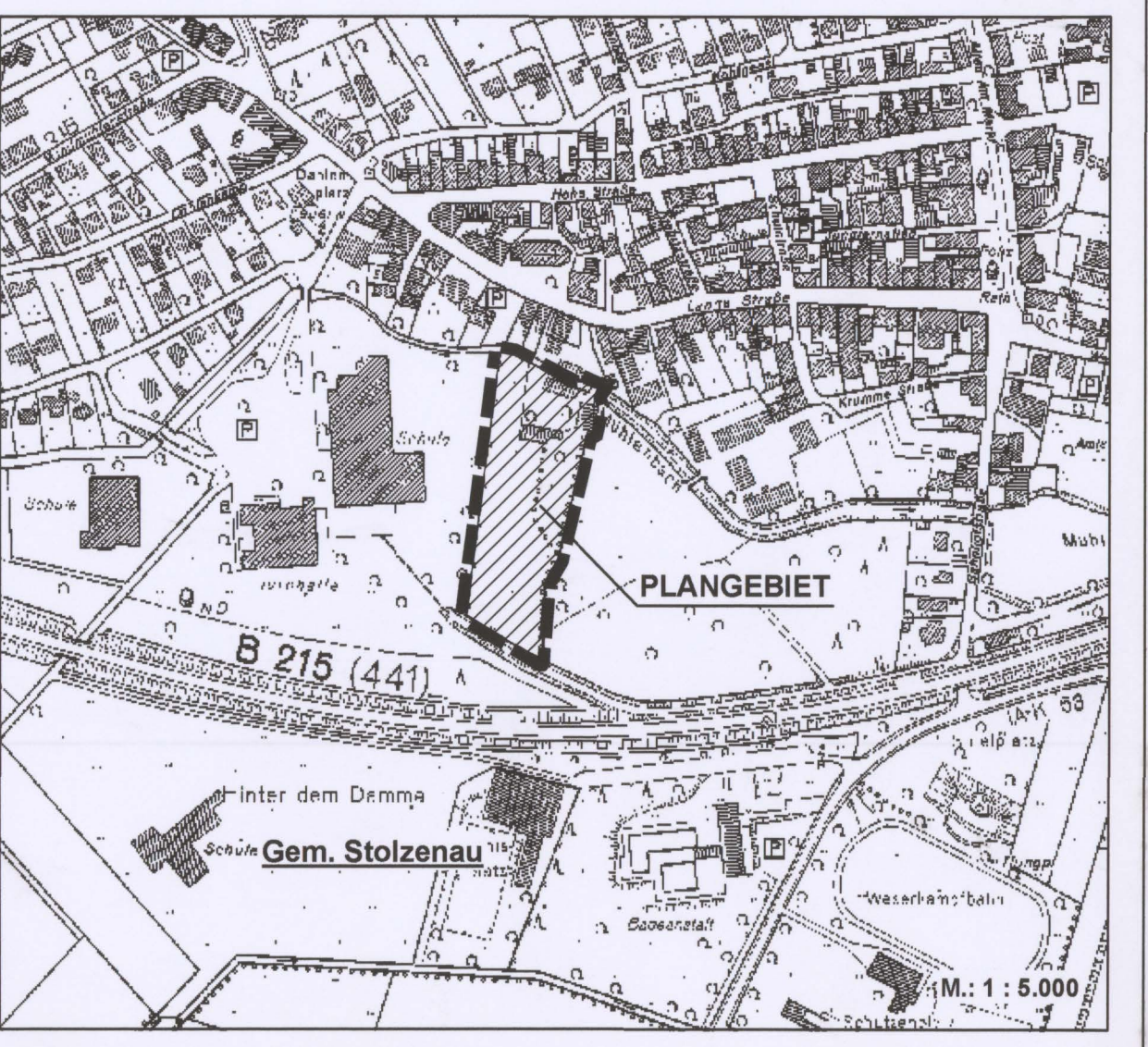
Die Dacheindeckung ist in rot bis rotbraunen Farbtönen auszuführen. Folgende Farbtöne nach RAL sind zulässig: RAL 2001, 2002, 3000 bis 3005, 3009 bis 3011, 3013, 3016, 8001 bis 8007 und 8023

Nr. 2 Fassaden sind mit rot bis rotbraunen Verblenden, als mit Putz ausgefachtes Holzfachwerk und als Putzfassade zulässig.

Für die Verblender sind folgende Farbtöne nach RAL zulässig: RAL 2001, 2002, 3000 bis 3005, 3009 bis 3011, 3013, 3016, 8001 bis 8007 und 8023

Nr. 3 Das dritte Vollgeschoss ist nur als Dachgeschoss zulässig. Es sind die Festsetzungen zur Mindestdachneigung und zur farblichen Gestaltung der Dachflächen gem. Nr. 1 zu beachten.

Nr. 4 Ausnahmen von den Regelungen im § 1 sind für geringe Anteile der Baukörper (maximal 12 % des Gesamtbaukörpers) zulässig.



PLANVERFASSER: LANDKREIS NIENBURG / WESER  Der Landrat BAUAMT / BAULEITPLANUNG	BEARBEITUNG: U. HOCKEMEYER GEZEICHNET: A. WITTE  STAND: MÄRZ 2006	
--	--	--