

## VERFAHRENSVERMERKE

### Planunterlage

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

© 2019 **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11/2017).

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 21 "Hinter dem Zwinger" - 2. Änderung und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Juli 2019

gez. Geffers

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stolzenau hat in seiner Sitzung am 17.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 "Hinter dem Zwinger" - 2. Änderung beschlossen.

### Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 18.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgte vom 04.02.2019 bis einschließlich 08.03.2019.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 01.02.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB).

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stolzenau hat in seiner Sitzung am 05.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 "Hinter dem Zwinger" - 2. Änderung und die Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 21 "Hinter dem Zwinger" - 2. Änderung wird gem. § 13 BauGB als Bebauungsplan der innen-entwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 "Hinter dem Zwinger" - 2. Änderung und die Begründung dazu sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom Montag, den 01.07.2019 bis einschließlich Freitag, den 02.08.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.06.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stolzenau hat den Bebauungsplan Nr. 21 "Hinter dem Zwinger" - 2. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

### Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 21 "Hinter dem Zwinger" - 2. Änderung wird aufgestellt bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 21 "Hinter dem Zwinger" - 2. Änderung bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Stolzenau, den 12.09.2019

Der Gemeindedirektor

Siegel

gez. Beckmeyer

### Inkrafttreten

Die Gemeinde Stolzenau hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.09.2019 in der Tageszeitung "Die Härke" bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 21 "Hinter dem Zwinger" - 2. Änderung beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 21 "Hinter dem Zwinger" - 2. Änderung ist damit am 21.09.2019 rechtsverbindlich geworden.

Stolzenau, den 23.09.2019

Der Gemeindedirektor

Siegel

gez. i.A. Schrapel

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplan Nr. 21 "Hinter dem Zwinger" - 2. Änderung ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Stolzenau, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindedirektor

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Sondergebiet-1 (SO-1) und Sondergebiet-2 (SO-2)

- Im Sondergebiet-1 (SO-1) sind nur großflächige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit nicht mehr als einem m² Verkaufsfläche (VK) auf 4,6 m² Grundstücksfläche allgemein zulässig. (Das ergibt rd. 1.700 m² VK.)
- Im Sondergebiet-2 (SO-2) sind nur Geschäfts- und Bürogebäude für Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- Im SO-1 und SO-2 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Im SO-1 und SO-2 sind UVP-pflichtige Vorhaben nicht zulässig.

### § 2 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.

### § 3 Zahl der Vollgeschosse

Im Sondergebiet 1 und 2 (SO-1 und SO-2) sind zwei Vollgeschosse zulässig, wenn sich das obere Geschoss vollständig im Dach befindet.

### § 4 Firsthöhe

Als „Oberkante Fußweg“ gilt die Oberkante des vorhandenen Fußwegs der Straße „Allee“ in Verlängerung der Nordgrenze des Flurstücks 87/41 (Grundstück Nr. 4).

### § 5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen, Sickermulden und Feuerwehrruhflächen und die Zulässigkeit von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO werden im Plangebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### § 6 Erhaltungsbindung für Bäume

Die Bäume auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung eines Baumes sind zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang möglichst gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

### § 7 Pflanzgebot für Bäume

Innerhalb der Flächen mit Stellplätzen ist für jeweils 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum aus der folgenden Pflanzliste mit der Mindestqualität Hochstamm 3 x v., m. B., STU 14-16 anzupflanzen. Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang möglichst gleichwertig und gleichartig zu ersetzen. Sie sind eine Ausgleichsmaßnahme für die Bäume, die im Plangebiet gefällt werden.

Pflanzliste:

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus lavalleyi	Apfeldorn
Crataegus laevigata	Rotdorn
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

### § 8 Emissionskontingente (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zulässig sind nur Vorhaben, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- Für die festgesetzten Emissionskontingente wird ein Zusatzkontingent von 5 dB in der Tages- und Nachtzeit für den Richtungsektor von 90° bis 360° allgemein zugelassen, 0° bzw. 360° entsprechen der Nordrichtung. Der Bezugspunkt für das Zusatzkontingent liegt bei den UTM-Koordinaten X: 32.505.185 und Y: 5.818.095.

## HINWEISE

Durch diesen Bebauungsplan Nr. 21 „Hinter dem Zwinger“ - 2. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 21 „Hinter dem Zwinger“ in ihrer räumlichen Geltungsbereiche liegende Teil des Bebauungsplans aufgehoben.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufelddräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen / in den betroffenen Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- oder Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuziehen.

## BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Bebauungsplan Nr. 21 "Hinter dem Zwinger" - 2. Änderung der Gemeinde Stolzenau mit der Urschrift wird beglaubigt.

Stolzenau, den 15.10.2019

Der Gemeindedirektor



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung NBauO)

### § 1 Dächer (§ 84 Abs. 3 NBauO)

- Auf der Ostseite der Straße „Allee“ sind in einer Bautiefe von 20 m nur gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 22 Grad zulässig. Das gilt nicht für Dachaufbauten, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.
- Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton in den Farbtönen rot bis rotbraun, beige und anthrazit zulässig, eingegrenzt durch die Farbkarte RAL-Farben 840 HR 2001, 2002, 3011 und 3016. Die dazugehörigen Zwischenfarben sind zulässig. Das gilt nicht für Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen sowie bei Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern.

### § 2 Außenwände (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Auf der Ostseite der Straße „Allee“ ist in einer Bautiefe von 20 m als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebenanlagen nur Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun gem. § 1 Abs. 2 zulässig. Fassadenimitationen sind unzulässig.

### § 3 notwendige Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 NBauO)

Gem. § 84 Abs. 1 Ziffer 2 NBauO wird die erforderliche Anzahl der Einstellplätze bei Verkaufsstätten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO folgendermaßen festgelegt: mindestens 1 Einstellplatz je 20 m² Verkaufsnutzfläche, hiervon 90 % für Besucherinnen und Besucher.

### § 4 Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Werbeanlagen sind als selbständige bauliche Anlagen (z. B. ein Werbepylon) nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 3 m breit und 5 m hoch sind, und wenn ihre Oberkante nicht mehr als 6 m über der Oberkante Fußweg liegt.

### § 5 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften der §§ 1 und 2 dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70), hat der Rat der Gemeinde Stolzenau dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Zwinger“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, dem nebenstehenden textlichen Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Stolzenau, den 12.09.2019

gez. H. Kruse

Bürgermeister

Siegel

gez. Beckmeyer

Gemeindedirektor

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen:

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung - PlanZV)

### Art der baulichen Nutzung

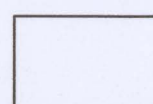


Sondergebiet SO-1 und SO-2  
Vgl. §§ 1 und 7 der textlichen Festsetzungen!

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,5	Grundflächenzahl (GRZ)	Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Vgl. § 3 der textl. Festst.
TH 9,00 m	Traufhöhe in m über Oberkante Fußweg, als Höchstmaß	
FH 16,00 m	Firsthöhe in m über Oberkante Fußweg, als Höchstmaß	Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
O	offene Bauweise	
---	Baugrenze	Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!
---	Baulinie	Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

### Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung eines Baumes Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

57/42 dB(A) zulässige Emissionskontingente LEK Tag/Nacht gemäß DIN 45691 Vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen!



Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz  
Hier: Hochwasserrisikogebiet

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

--- Richtfunktrasse der Deutsche Telekom Technik GmbH

Samtgemeinde Mittelweser

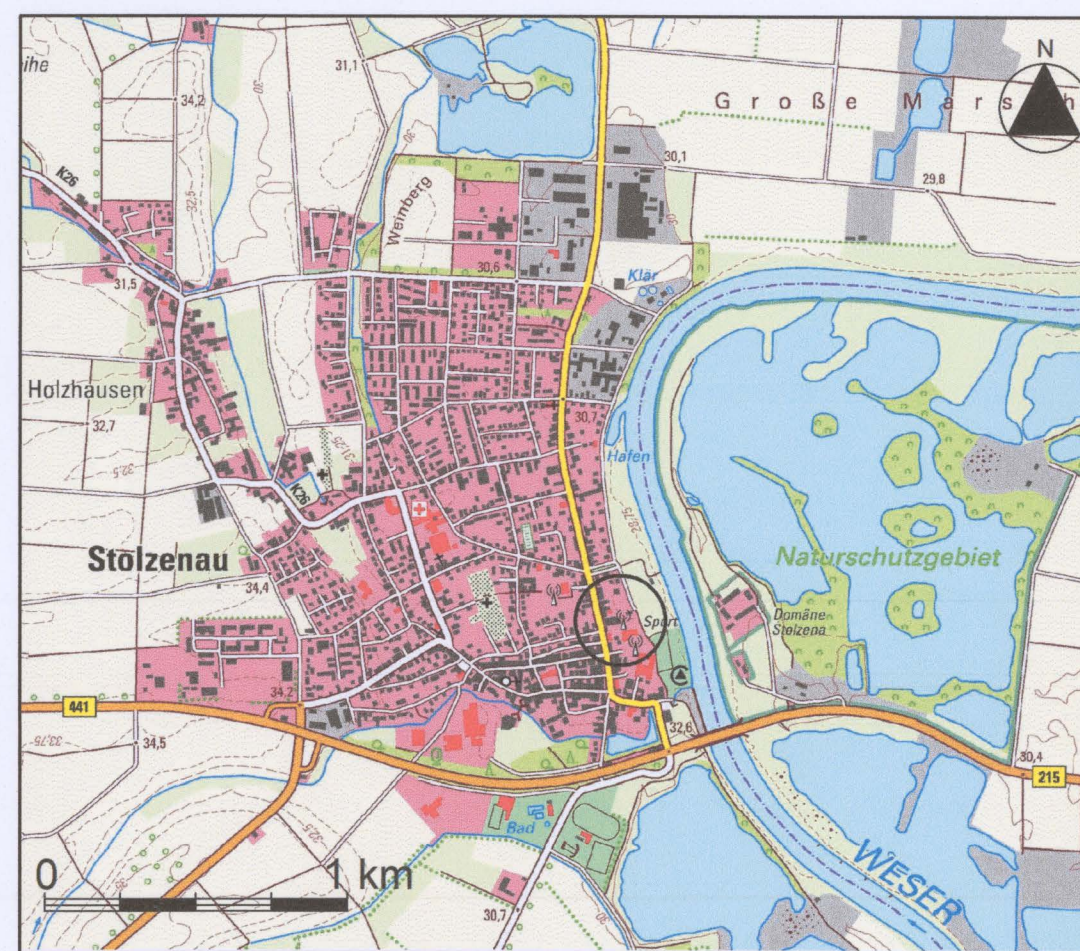
## Gemeinde Stolzenau

## Bebauungsplan Nr. 21 "Hinter dem Zwinger"

## 2. Änderung

Maßstab 1 : 1.000

## Satzung - beglaubigte Abschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 **LGLN** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

Konkordistraße 14A  
30449 Hannover  
Tel. (05 11) 44 92 89  
Fax (05 11) 45 34 40  
Internet: www.geffers-planung.de  
E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt

**Eike Geffers**  
Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung