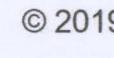


VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

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

© 2019  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion

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

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 21 "Hinter dem Zwinger" - 2. Änderung und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt ELKE 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 inneren 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 von Montag, den 01.07.2019 bis einschließlich Freitag, den 02.08.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 BauB in seiner Sitzung am 11.09.2019 als Satzung (§ 10 BauB) 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 Rechtfertigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauB). Der Bebauungsplan Nr. 21 "Hinter dem Zwinger" - 2. Änderung bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauB.

Stolzenau, den 12.09.2019

Der Gemeindedirektor
Siegel

Inkrafttreten

Die Gemeinde Stolzenau hat gemäß § 10 Abs. 3 BauB am 21.09.2019 in der Tageszeitung "Die Harke" 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
gez. i.A. Schrapel

Verletzung von Vorschriften

Innenhalb 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 BauB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauB 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 Lebensmittelhandels 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 Grundstückseinräumen, Sickermulden und Feuerwehrfahrten 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 Erhaltungsbinding 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 Laubbbaum 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 laevigata Apfeldorn
Crataegus laevigata Rotdorn
Tilia cordata Winterlinde
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia Vogelbeere

§ 8 Emissionskontingente (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauB)

- 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 die Richtungssektor 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 Baufeldherrenlichkeit (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotsstatbeständen 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 Naturschutzbörde hinzuziehen.

BEGLAUBIGUNG

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

Stolzenau, den 15.10.2019

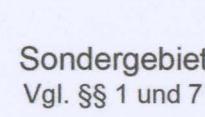
Der Gemeindedirektor
IA Car



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung - PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

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

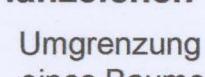
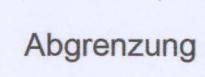
Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

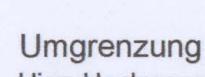
0,5 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
TH 9,00 m Trauhöhe in m über Oberkante Fußweg, als Höchstmaß
FH 16,00 m Firsthöhe in m über Oberkante Fußweg, als Höchstmaß
O offene Bauweise
--- Baugrenze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

- - - - - 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  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

Konradstraße 14A
30449 Hannover
(0511) 44 82 89

Fax (0511) 45 34 40

Internet: www.geffers-planung.de

E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Elke Geffers
Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

RECHTSGRUNDLAGEN

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

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Bauordnungsverordnung - BauNVO) 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
- gez. Beckmeyer
Gemeindedirektor