

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES
(ohne örtliche Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) i.V. m. § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 229), in der jeweils gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Stolzenau diesen Bebauungsplan Nr. 33 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Stolzenau, den 28.06.2005

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES
Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss 1) der Gemeinde Stolzenau hat in seiner Sitzung am 07.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Stolzenau, den 28.06.2005

.....i. A. gez. Schrapel.....

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Geschäftsnachweis L4-177/2005
Gemeinde Stolzenau, Gemarkung Stolzenau, Flur 10

Vervielfältigung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nicht-eigene, wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§9 Abs. 1 Nr. 2 Nieders. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 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 06.05.2005). 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.

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

Nienburg, den 23.06.2005

gez. Scharnhorst
.....
(Unterschrift)

Hinweis: Die mit einem Pfeil gekennzeichneten Gebäude/Baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters.

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan Nr. 33 wurde ausgearbeitet vom Bauamt / Bauleitplanung des Landkreises Nienburg / Weser

Nienburg, den 02.09.2004

I. A. gez. Herrmann
.....
(Herrmann)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat / Verwaltungsausschuss 1) der Gemeinde Stolzenau hat in seiner Sitzung am 15.09.2004 den Bebauungsplan Nr. 33 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung haben vom 28.09.2004 bis 28.10.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stolzenau, den 28.06.2005

.....I. A. gez. Schrapel.....

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Stolzenau hat den Bebauungsplan Nr. 33 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.12.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stolzenau, den 28.06.2005

.....I. A. gez. Schrapel.....

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 06.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 33 ist damit am 06.07.2005 rechtsverbindlich geworden.

Stolzenau, den 07.07.2005

.....I. A. gez. Schrapel.....

VERLETZUNG VON VERFAHRENS - UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33 ist die Verletzung von Verfahrens - oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht 1) geltend gemacht worden.

Stolzenau, den

.....

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

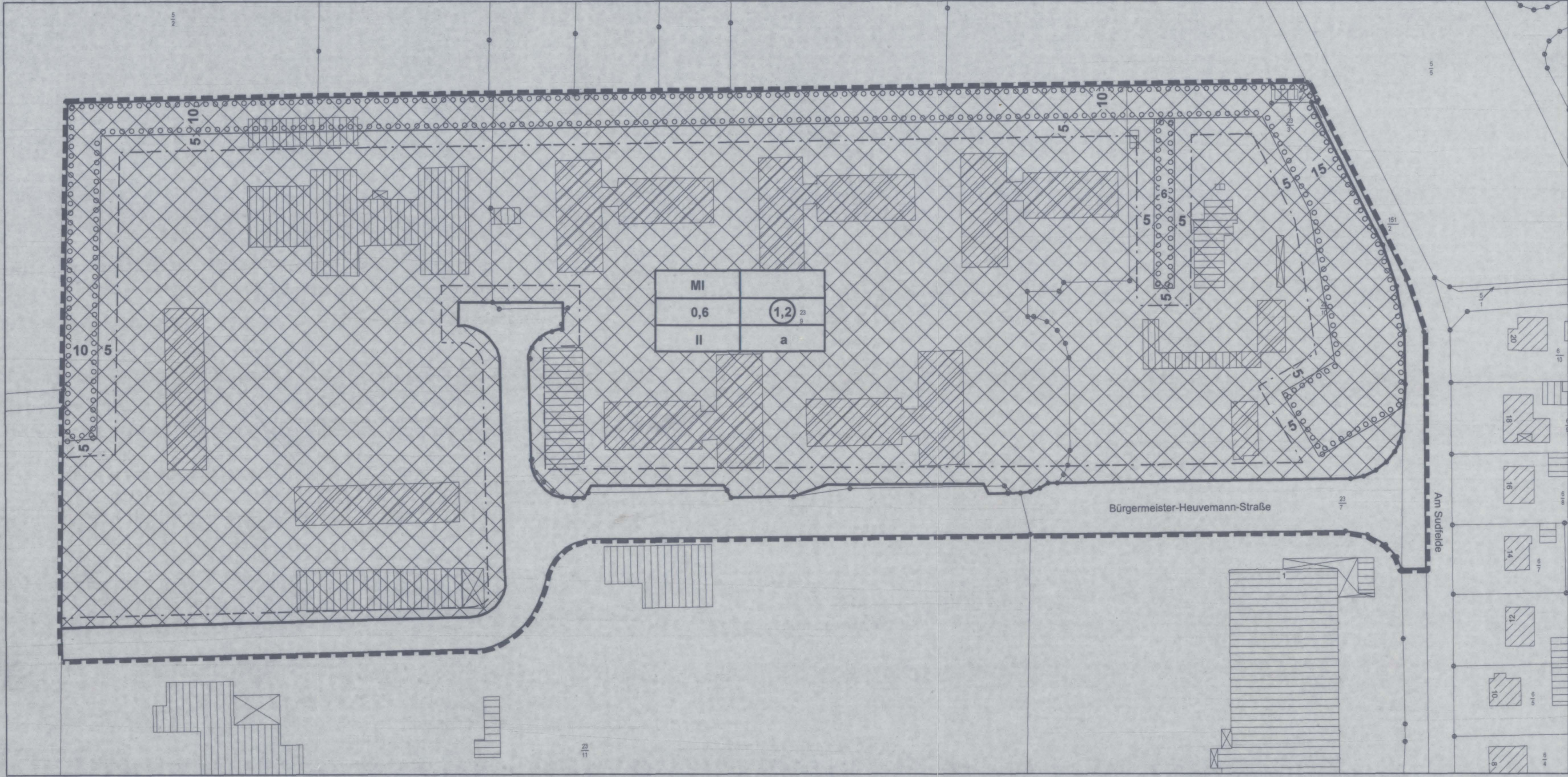
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33 sind Mängel der Abwägung nicht 1) geltend gemacht worden.

Stolzenau, den

.....

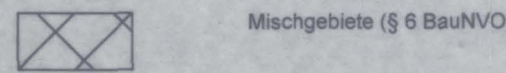
1) Nichtzutreffendes streichen

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

MI	
0,6	1,2
II	a

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ: 0,6 (§ 19 BauNVO);
Geschäftszonen GFZ als Höchstmaß: 1,2 (§ 20 BauNVO)

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II (§ 20 BauNVO)
abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze

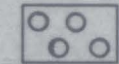
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen



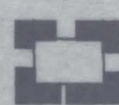
Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fläche für Anpflanzungen



Umgrenzung der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33
" Gewerbegebiet Stolzenau - West " - 1. Änderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl - GRZ - durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig. (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet - MI
Gem. § 1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet (MI) Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

3 BAUWEISE

Abweichende Bauweise
Im Mischgebiet sind Baukörperlängen bis zu einer maximalen Gesamtlänge von 100,00 m zulässig. (§ 22 (4) BauNVO)

4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen:
Die Bezugshöhe ist die endgültige Höhe der Straßenverkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt.

5 PFLANZBINDUNG UND PFLANZPFLICHTE

5.1 Erhalt und Entwicklung der zur Erhaltung von Bepflanzungen festgesetzten Flächen im Geltungsbereich

a) die entsprechend dieser Festsetzung gekennzeichneten umgebenden Gehölzflächen sind zu erhalten und zu entwickeln bzw. der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Bauliche Anlagen sind in diesen Flächen nicht zulässig. Fichten unter 1,5m Höhe sind zu entfernen und durch standortgerechte heimische Laubsträucher der Mindestqualität 2 x v., o.B., H 60 -100 cm zu ersetzen.

b) Der Mulchweg entlang des Gehölzmantels an der Plangebietsaußenseite ist als Wildgras - / Grassaum zu entwickeln.

c) Die Mulchschrift im Inneren des Gehölzmantels ist im gesamten Bereich vollständig zu entfernen. Entstehender Aufwuchs einer Kraut- und Strauchschicht ist zu tolerieren.

d) An der den Baugrundstücken zugewandten Seite sind abschnittsweise gruppenartige Strauchpflanzungen aus heimischen standortgerechten Laubholzarten der Pflanzliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzende Mindestqualität ist 2 x v., o.B., H 60-100. Wachsen die zu pflanzenden Sträucher innerhalb von zwei Vegetationsperioden nicht an, ist die Pflanzung zu wiederholen.

M.: 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

5.2 Gesamtes Plangebiet: Erhalt und Entwicklung der Ziergehölzbestände

a) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden sind zu erhalten oder zu ersetzen. Liegt der Baumkronenansatz unter dieser Höhe ist der Stammumfang unter dem Baumkronenansatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen wird die Summe der Stammumfänge zugrunde gelegt.

b) Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Beträgt der Stammumfang, gemessen in 100 cm über der Erdoberfläche bis zu 100cm, so ist als Ersatz ein standortgerechter heimischer Laubbaum der Pflanzliste (ausnahmsweise durch Blütenschmuck auffallende Zierarten. Wie z.B. Zierkirsche) der Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., m.B., STU 14-16 auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Beträgt der Umfang des zu entfernenden Baumes mehr als 100cm, so ist für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein zusätzlicher Baum der vorbezeichneten Art und Größe zu pflanzen. Wachsen die zu pflanzenden Bäume innerhalb von zwei Vegetationsperioden nicht an, ist die Pflanzung zu wiederholen.

5.3 Grundstücksbegrünung im Mischgebiet

Im Mischgebiet sind mindestens 10% der Baugrundstücke mit Gruppen aus standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern gem. der Pflanzliste (Mindestqualität Hochstamm 3 x v., m.B. STU 10-12, Sträucher 2 x v., o.B., H 60-100) zu bepflanzen und mindestens 5 % der Baugrundstücke sind extensiv als Mähwiese anzulegen. Je angefangene 300qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Auf die flächenbezogenen Pflanzvorschriften sind die Flächen anzurechnen, auf denen durch die textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 d), 5.2, 5.4, 5.5 (2. Halbsatz) und 5.6 das Anpflanzen oder die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen vorgeschrieben ist.

5.4 Anpflanzen von Gehölzstreifen

Auf den entsprechend dieser Festsetzung gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung sind flächendeckend und dichtwachsend Pflanzungen heimischer standortgerechter Laubgehölze der Pflanzliste in Form von Sträuchern bzw. Hochstämmen anzulegen. Der Pflanzabstand hat 1,50m zu betragen.

Je angefangene 100qm ist mindestens ein Hochstamm zu setzen. An der den Baugrundstücken zugewandten Seite sind strauchartige Gehölze im Sinne eines Gehölzsaumes zu pflanzen. Die Pflanzung ist zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Mindestqualität: Hochstamm 2 x v., m.B., STU 10-12; Sträucher 2 x v., o.B., H 60-100.

Pflanzliste für die Festsetzungen

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Bibernelle (Rosa pimpinellifolia), Eberesche (Sorbus aucuparia), Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna), Feldahorn (Acer campestre), Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior), Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gewöhnlicher Efeu (Hedera helix), Hainbuche (Carpinus betulus), Hängebirke (Betula pendula), Hasel (Corylus avellana), Heckenrose (Rosa canina), Holzapfel (Malus sylvestris), Kornelkirsche (Cornus mas), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Liguster (Ligustrum vulgare), Purpurweide (Salix purpurea), Rotbuche (Fagus sylvatica), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Ruster (Ulmus glabra), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Silberweide (Salix alba), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Süßkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Weinrose (Rosa rubiginosa), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

5.5 Fassadenbegrünung

Die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden mit gewerblicher Nutzung sind zu mindestens 1/3 dauerhaft zu begrünen, soweit diese nicht schon durch eine mindestens 6 m breite Hecken-/ Gehölzpflanzung (in max. 6m Entfernung vom Gebäude) eingegrünt sind.

Ausnahmen von der Berankungspflicht können zugelassen werden, soweit die bautechnische Beschaffenheit der Außenwandflächen (z.B. Glasfassaden und andere Fassadenteile für Belichtungszwecke) oder die Höhenlage einer Außenwandfläche dies nicht zulassen.

Empfohlene Pflanzliste:

Südwände: Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla), Akebie (Akebia quinata), Geißblatt (Lonicera caprifolia), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Echter Wein (Vitis-Hybriden), Blauregen (Wisteria sinensis)

Nord- und Westwände: Gemeiner Efeu (Hedera helix), Kletterspindelstrauch (Euonymus fort. Radicans), Immergrüne Heckenkirsche (Lonicera henryi), Osterweide, sommergrün, Kriecherich (Polygonum auertii), Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla), Akebie (Akebia quinata), Geißblatt (Lonicera caprifolia), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Echter Wein (Vitis-Hybriden), Blauregen (Wisteria sinensis), Osterwände, immergrün: Gemeiner Efeu (Hedera helix), Kletterspindelstrauch (Euonymus fort. Radicans), Immergrüne Heckenkirsche (Lonicera henryi)

5.6 Gestaltung der privaten Stellplatzflächen

Je 10 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste der Mindestqualität, Hochstamm 3 x v., m.B., STU 14-16, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die einzelnen Pflanzflächen haben eine offen zu haltende Fläche von mindestens 6,0 qm aufzuweisen und sind mit einer geeigneten dauerhaften Begrünung (Gehölzpflanzung) zu versehen. Bestehende Stellplatzflächen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

5.7 Anpflanzen von Gehölzen - öffentliche Verkehrsflächen

In den Verlauf der über 9 m breiten Verkehrsflächen ist mindestens je 35 laufende Meter ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum gem. der Pflanzliste zu integrieren. In den Erschließungsstraßen unter 9 m Breite ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum gem. der Pflanzliste pro angefangene 400qm Verkehrsfläche zu setzen, wobei die Bäume auch in den Bereich der Stellflächen gepflanzt werden können. Zu erhaltende Bäume sind auf diese Zahl anzurechnen. Die freizuhaltende Baumscheibe hat eine Mindestgröße von 6,0 qm aufzuweisen und ist mit einer geeigneten dauerhaften Gehölzunterpflanzung zu versehen. (Mindestqualität: Hochstamm 3 x v., m.B., STU 14-16

Pflanzliste für die Festsetzungen Nr. 5.6 und 5.7:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Rotbuche (Fagus sylvatica), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur)

6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 (Hinweis: Diese Festsetzung betrifft nicht den Änderungsbereich)

6.2 Versickerung des Niederschlagswassers

Anfallender unbelasteter Oberflächenabfluss von Dachflächen ist im Plangebiet zu versickern. Wenn der hydrologische Nachweis ergibt, dass die Versickerungsmöglichkeit vor Ort bzw. die Kapazität des Regenrückhaltebeckens nicht ausreichend ist, kann die Versickerungsanlage über einen Notüberlauf an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Anschlüsse an bestehende Entsorgungsanlagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

6.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen zur Verminderung der Luftverunreinigung, feste Brennstoffe wie Kohle, Holz und Torf nicht für Heizungs- und sonstige Feuerzwecke verwendet werden. (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

6.4 Umsetzung der Pflanzpflichten auf öffentlichen Flächen

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen hat möglichst parallel zur Herstellung der Erschließungsstraßen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.

HINWEISE

Es sind die Hinweise aus dem Bebauungsplan Nr. 33 " Gewerbegebiet Stolzenau-West " zu beachten.

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-~~stehende~~
~~Abschrift / Abzeichnung~~ mit der vorgelegten Urschrift /
~~Anfertigungsbeglaubigung~~ identisch ist.
der/des ~~Bürgermeisters~~ ~~Nr. 33~~.....
~~Gef. Stolzenau-West~~ ~~1. Aufl.~~.....
(genau Bezeichnung des Schriftstücks)

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei
~~Landkreis Nienburg/Weser~~.....
(Behörde)
erteilt.
Nienburg, ~~02.09.2005~~.....



Landkreis Nienburg/Weser
Der Landrat
Bauamt
i. A.
Lorenz

Landkreis Nienburg / Weser

Gemeinde

STOLZENAU

OT. STOLZENAU

Bebauungsplan Nr. 33

" Gewerbegebiet Stolzenau - West "

- 1. Änderung -

ZWEITSCHRIFT



PLANVERFASSER:
LANDKREIS NIENBURG / WESER

Der Landrat
Bauamt / Bauleitplanung

BEARBEITET: F. HERRMANN
GEZEICHNET: A. WITTE

STAND: APRIL 2005

