Praeambel und Ausfertigung des Bebauungsplans
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen und der örtl. Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

STOLZENAU, den 15.04.1998
Bürgermeister/Bürgermeister [1]) — Gemeindedirektor/Gemeindedirektor [1])

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß [1]) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.06.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
STOLZENAU, den 15.04.1998
Gemeinde Stolzenau
Der Gemeindedirektor i.V.

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Az.: A III 47/95
Gemarkung: Stolzenau Flur: 5 Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.06.1995). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. [1])
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. [1])
Nienburg, den 27.06.1995
Katasteramt Nienburg
L.S. Unterschrift
KATASTERAMT NIENBURG (WESER)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
BSN
Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung
Hildesheimer Str. 173 - 30173 Hannover
Tel. 0511 / 98 49 10 Fax 0511 / 83 19 94
Hannover, den 20.1.98
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß [1]) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.10.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 einer Teilfassung i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB) beschlossen. [1])
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung hatten vom 23.06.1997 bis 22.07.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
STOLZENAU, den 15.04.1998
Gemeinde Stolzenau
Der Gemeindedirektor i.V.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß [1]) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. [1])
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung hatten vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
..... den .....

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß [1]) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Den Betroffenen im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.
..... den .....

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.04.1998 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
STOLZENAU, den 15.04.1998
Gemeinde Stolzenau
Der Gemeindedirektor i.V.

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: .....) unter Auflagen/mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile [1]) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
..... den .....
Höhere Verwaltungsbehörde
(Unterschrift)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ..... angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile [1]) nicht geltend gemacht.
..... den .....
Aufsichtsbehörde
Unterschrift

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen [1]) in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben [1]) vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
..... den .....

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.05.1998 im Amtsblatt: RS HAN. 1998/NR. 11 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 13.05.1998 rechtsverbindlich geworden.
STOLZENAU, den 15.05.1998
Gemeinde Stolzenau
Der Gemeindedirektor i.V.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht [1]) geltend gemacht worden.
..... den .....

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht [1]) geltend gemacht worden.
..... den .....

[1]) Nichtzutreffendes streichen

1

Im Liegenschaftskataster nicht nachgewiesen.

Rechtsgrundlagen: BauGB i.d.F. vom 08.12.1986, BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990, LBauO i.d.F. vom 13.07.1995

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Baugebiet WA Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Nr. 1 und 2 bezeichneten Anlagen und Carports um nicht mehr als 20 % überschritten werden, und auch dann nur bei Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge (z.B. Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasenstein, Schotterrasen).
(Rechtsgrundlage: § 19 Abs. 4 BauNVO).

3 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO

3.1 Für die Bebauung ist, in den mit II* gekennzeichneten Bereichen eine maximale Traufhöhe von 4,50 m zulässig.

Die Traufhöhe gibt die Höhe zwischen der äußeren Schnittlinie der Dachhaut mit der äußeren senkrechten Begrenzungslinie an der Traufseite von Gebäuden und der endgültigen Höhe (Bezugshöhe) der Straßenverkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt an.

Bei mehr als 30 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie ist die gewachsene Geländeoberfläche als Bezugshöhe maßgebend.

3.2 Maximale Sockelhöhe
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,50 m über der Bezugshöhe liegen.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Pflanzbindungen und Pflanzpflichten

4.1 Erhalt von Gehölzen (Kohlgeest, Lange Straße und Oldemeyerstraße)
Der gekennzeichnete Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen) zu beachten. Gehölze mit Bestandsschäden sind baumchirurgisch zu behandeln. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. (Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4.2 Zu pflanzende Bäume innerhalb der Straße 'Sünkenberg'
Gemäß der Auswahl der Pflanzliste sind innerhalb der Straße 'Sünkenberg' gemäß der Pflanzliste mindestens 20 Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte haben eine Mindestgröße von 4,0 m² aufzuweisen, sie sind mit geeigneter Unterpflanzung (Bodendecker, Kleinsträucher) zu versehen, die Unterpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzliste

Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Acer platanoides	*Spitz-Ahorn*
Acer platanoides "Emerald`s Queen"	*Spitz-Ahorn*
Acer platanoides "Globosum"	*Kugelahorn*
Aesculus hippocastaneum	*Roßkastanie*
Crataegus laevigata 'Paul`s Scarlet'	*Echter Rotdorn*
Platanus x acerifolia	*Ahornblättrige Plantane*
Quercus robur	*Stiel-Eiche*
Tilia spec.	*Linde*

Die Gehölze sollten folgende Mindestqualität besitzen: Hochstamm 3 x v., m. B., STU 14-16.

4,3 Unterpflanzung der Ahorn-Baumreihe 'Oldemeyerstraße'
Die bestehenden Ahorn sind mit einer standortgerechten, geeigneten Unterpflanzung (Bodendecker, Kleinsträucher) zu versehen. Die dazu auszubildenden Baumscheiben haben eine Mindestgröße von 4,00 m² aufzuweisen. Die Unterpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4.4 Anpflanzung von Gehölzen / private Baugrundstücke
Auf den privaten Baugrundstücken ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß der Auswahl der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zukünftig gleichwertig zu ersetzen (Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 25 BauGB).

Pflanzliste

Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Acer platanoides	*Spitz-Ahorn*
Aesculus hippocastaneum	*Roßkastanie*
Crataegus laevigata	*Zweigriffliger Weißdorn*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Quercus robur	*Stiel-Eiche*
Tilia spec.	*Linde*
Obstgehölze	

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14

4.5 Umsetzung der Pflanzpflichten / öffentliche Flächen
Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen hat, je nach jahreszeitlicher Eignung, möglichst zeitparallel mit der Herstellung der Erschließung zu erfolgen (Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 25 BauGB).

4.6 Umsetzung der Pflanzpflichten / private Flächen
Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahme zu erfolgen (Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 25 BauGB).

4.7 Versickerungssystem im privaten Raum
Das auf privaten, versiegelten Flächen anfallende Regenwasser der Grundstücke, die nicht an das Regenwasserkanalsystem angeschlossen werden können, ist auf dem Grundstück zu versickern.
Die Gestaltung (Rasenmulde, Teich, etc.) und Anordnung der Versickerungsanlagen ist mittels eines Entwässerungsantrages im Baugenehmigungsverfahren darzulegen (Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anlieger festgesetzt.
Die Flächen sind bis zu einer Höhe von 3 m, gemessen von der Oberkante der nächstgelegenden Straßenverkehrsfläche, von jeglicher Bebauung freizuhalten (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB).

Hinweis:
Bei einer Schacht- oder Rigolenversickerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

1 Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 'Sünkenberg'.

2 Dächer

2.1 Dachformen
Im Baugebiet sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Ausnahmsweise können die Dächer von Garagen auch als Flachdächer ausgebildet werden.

2.2 Dachneigung
Im Baugebiet WA muß die Neigung der Dächer zwischen 35° und 50° (Altgrad) betragen.

2.3 Material und Farben
Für die geneigten Flächen der Dächer ist nur eine Dachstein- bzw. Ziegeldeckung in roten bis rot-braunen Farbtönen zulässig. Eingegrenzt durch die Farbkarte RAL-Farben 840 HR 2001, 2002, 3011 unc 3016. Die dazugehörenden Zwischentöne sind zulässig. Ausnahmen sind für die geneigten Dächer von Wintergärten zulässig. Bei einer Dachstein- oder Ziegeldeckung gilt Satz 1. Für Solarelemente und Dachfenster sind ebenfalls andere Materialien und Farben zulässig.

2.4 Dachgauben
Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf maximal 1/2 der Trauflänge der betrachteten Dachfläche betragen. Maßgebend ist die Schnittlinie der Dachgauben mit der Dachfläche an der breitesten Stelle. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2,00 m vom Ortgang beziehungsweise vom Grat an der schmalsten Stelle haben.

3 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf bei ebenem Gelände nicht höher als 1,00 m über dem Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Der Bezugspunkt ist die endgültige Höhe der Straßenverkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt. Steigt oder fällt das Gelände, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

4 Fassaden
Für Fassaden sind in den gekennzeichneten Bereichen nur Ziegel in roten bis rot-braunen Farbtönen zulässig. Eingegrenzt durch die Farbkarte RAL-Farben 840 HR 2001, 2002, 3011 und 3016. Die dazugehörenden Zwischentöne sind zulässig.

5 Untergeordnete Nebenanlagen und Einfriedungen
In dem Baugebiet WA sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

6 Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM gem. § 91 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

7 Inkrafttreten
Diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung tritt am Tage der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie der Bekanntmachung von Ort und Zeit ihrer Auslegung in Kraft.

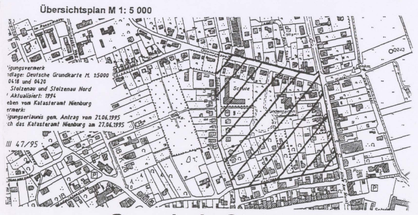
PLANZEICHENERKLÄRUNG

		Rechtsgrundlagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
Art der baulichen Nutzung		Rechtsgrundlagen
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 (1) BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		Rechtsgrundlagen
0,4	Grundflächenzahl GRZ	§ 19 BauNVO
(0,4)	Geschoßflächenzahl GFZ	§ 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 BauNVO
Bauweise		Rechtsgrundlagen
o	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Flächen für den Gemeinbedarf		
	Flächen für Gemeinbedarf	§ 9 (1) 5 BauGB
	sozialen Zwecken dienende Gebäude	
KIGA	Kindergarten	
Verkehrsflächen		Rechtsgrundlagen
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	Fußwege mit Überfahrungsrecht für Anlieger	§ 9 (1) 11 BauGB
Grünflächen		Rechtsgrundlagen
	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Spielplatz	§ 9 (1) 22 BauGB
	Bäume -Erhaltung-	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		Rechtsgrundlagen
	Abgrenzung unterschiedlicher Maß der Nutzungen	§ 16 (5) 22 BauNVO
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	§ 9 (1) 21 BauGB
	Sichtdreiecke	

STOLZENAU
an der Weser zuhause

Gemeinde Stolzenau

Übersichtsplan M 1: 5 000



Gemeinde Stolzenau
Planfassung

Urschrift

KOPIE
Dieses Exemplar stimmt mit der Urschrift überein

Neuaufstellung
Bebauungsplan Nr. 34
mit örtl. Bauvorschrift über Gestaltung
"Sünkenberg"

Maßstab 1 : 1000 — Ausgelegt vom..... bis.....

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

BSN — APRIL 1998

Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung
A. Bittner, Dr. U. Bittner, R.-D. Nerenberg
Hildesheimer Str. 173, 30173 Hannover Tel. 0511/98 49 10 Fax 0511/ 19 94