

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Stolzenau die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Sünkenberg" bestehend aus der Planzeichnung, örtlichen Bauvorschriften und textlichen Festsetzungen als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

gez. Rokahr
Bürgermeister/-in
Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stolzenau hat in seiner Sitzung am 15.02.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Sünkenberg" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. I.A. Schrapel
Bürgermeister/-in

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Stolzenau, Flur 5 Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.03.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Celle, den 23.10.2006

gez. Koch
Öffentlich bestellte(r) Vermessungsingenieur/-in

PLANVERFASSER
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Sünkenberg" mit örtlichen Bauvorschriften wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.
Celle, den 24.10.2006

gez. S. Strohmeier
Planverfasser/-in
gez. E. Pieczyk

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 06.06.2006 bis einschließlich 21.06.2006 durchgeführt. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 27.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Im gleichen Zeitraum fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.05.2006 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

gez. I.A. Schrapel
Bürgermeister/-in

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stolzenau hat in seiner Sitzung am 19.07.2006 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Sünkenberg" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Sünkenberg" und die Begründung haben vom 03.08.2006 bis einschließlich 01.09.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.07.2006 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

gez. I.A. Schrapel
Bürgermeister/-in

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Stolzenau hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Sünkenberg" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2006 gemäß § 10 BauGB zur Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

gez. I.A. Schrapel
Bürgermeister/-in

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Sünkenberg" mit örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgemittelt.

gez. I.A. Schrapel
Bürgermeister/-in

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Sünkenberg" mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung ist gemäß § 10 BauGB am 30.11.2006 in der Tageszeitung "Die Harte" sowie in den Bekanntmachungsblättern der Gemeinde Stolzenau bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Sünkenberg" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 30.11.2006 rechtsverbindlich geworden.

gez. I.A. Schrapel
Bürgermeister/-in

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Sünkenberg" mit örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 Abs. 3 BauGB beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Bürgermeister/-in

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2004 (BGBl. I S. 1359), zuletzt geändert durch Art. 2 i.V.m. Art. 8 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03. Mai 2005 (BGBl. I 05, S. 1224)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2005 (Nds. GVBl. S. 208)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Art. 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 05. September 2002 (Nds. GVBl. S. 386)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. Februar 1990 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) vom 05. September 2002 (Nds. GVBl. S. 378)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in der Fassung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. S. 359) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. September 2002 (Nds. GVBl. S. 378)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz in der zzt. gültigen Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und WA 2) sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für die Verwaltung.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und WA 2) gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 (4) Nr. 1 und 2 bezeichneten Anlagen und Carports um max. 20%, im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) um max. 50 % überschritten werden. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächen ist nur bei Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge (z.B. Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasenstein, Schotterrasen) zulässig.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
Für die Bebauung ist in dem mit II* gekennzeichneten Bereichen eine maximale Traufhöhe von 4,50 m zulässig.

Maßgebend für die Traufhöhe ist der untere Abschluss des Daches zur Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes dienenden nächstgelegenen Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt.
Als unterer Abschluss des Daches gilt die untere Kante der Dachrinne in der Höhe, wie sie überwiegend auf der Gebäudeseite besteht. Gibt es keine Dachrinne, gilt die untere Kante der Ziegeldachendeckung an der Traufseite des Daches als unterer Dachabschluss.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDSCHAFT / PFLANZBINDUNG UND PFLANZPFLICHTEN

4.1 Erhalt von Gehölzen (Kohlgeest, Alee 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 Bestandschäden 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" a Queen" - Spitz-Ahorn
Acer platanoides "Globosum" - Kugel-Ahorn
Aesculus hippocastaneum - Rosskastanie
Crataegus laevigata "Pauli" a Scarier" - Echter Roldorn
Platanus x acerifolia - Ahornblättrige Platane
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 4,0 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 - Zweigirfliger Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingirfliger Weißdorn
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia spec. - Linde
Obstgehölze
Mindestqualität besitzen: 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 Pflanzpflicht / 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. 20 BauGB).

4.7 Versickerung des Niederschlagswassers
Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, die nicht an das Regenwasserkanaalsystem angeschlossen werden können, ist möglichst großflächig über die bebaute Bodenzone zu versickern. Dabei ist sicherzustellen, dass ausschließlich Niederschlagswasser eingeleitet wird. Wasser, das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seiner Eigenschaft verändert wurde, darf nicht versickert werden. Die gefasste und gesammelte Versickerung von Niederschlagswasser, das nicht auf Wohngrundstücken anfällt, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Nds. Wassergesetz.

5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind zugunsten der Anlieger festgesetzt. Die Flächen sind bis zu einer Höhe von 3,0 m, gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten (Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 21 BauGB).

Hinweise

- Bei einer Schacht- oder Rigolenversickerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- Nach Angaben der Unteren Denkmalschutzbehörden ist im Geltungsbereich mit Bodendenkmälern zu rechnen. Deshalb sind die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzes zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. GELTUNGSBEREICH

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Sünkenberg".

2. DACH

Dachfarbe:
In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sind nur rote, rotbraune, graue und schwarzgraue, nicht glänzende und nicht glasierte Dachsteine oder Dachziegel zulässig. Ausnahmen sind für geneigte Dächer von Wintergärten zulässig. Bei einer Dachstein- oder Ziegeldachung der Wintergärtendächer sind nur rote, rotbraune, graue und schwarzgraue Farböne und nicht glänzende und nicht glasiertes Material zulässig. Für Solarkollektoren und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.

Dachneigung:
Bei Hauptgebäuden sind Flachdächer nicht zulässig. Bei Hauptgebäuden auf den Grundstücken, die von der Oldemeyerstraße und von der Landesstraße L 351 bzw. von der westlich der L 351 angrenzenden, parallel verlaufenden Erschließungsstraße "Untere Alee" erschlossen werden, sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig.

3. FASSADE
Bei Fassaden der Hauptgebäude auf den Grundstücken, die von der Landesstraße L 351 bzw. von der westlich der L 351 angrenzenden, parallel verlaufenden Erschließungsstraße "Untere Alee" erschlossen werden, dürfen nur rote oder rotbraune Ziegel verwendet werden.

4. SOCKELHÖHE
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) darf maximal 0,50 m betragen. Maßgebend für die maximale Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) zur Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes dienenden, nächstgelegenen Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt.

5. EINFRIEDUNGEN
Im Geltungsbereich dürfen Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes dienenden, nächstgelegenen Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt.

6. ORDNUNGSWIDRIGKEIT
Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)



2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,4 Grundflächenzahl
z.B. 0,8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II* Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier: Kindergarten mit einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m




3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

 Baugrenze
 offene Bauweise

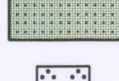
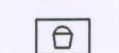



4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

 Fläche für den Gemeinbedarf
 sozialen Zwecken dienende Anlage hier: Kindergarten

5. VERKEHRSFLÄCHEN

 Verkehrsfläche
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 Fußweg mit Überfahrungsrecht für Anlieger

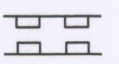


6. GRÜNFLÄCHEN

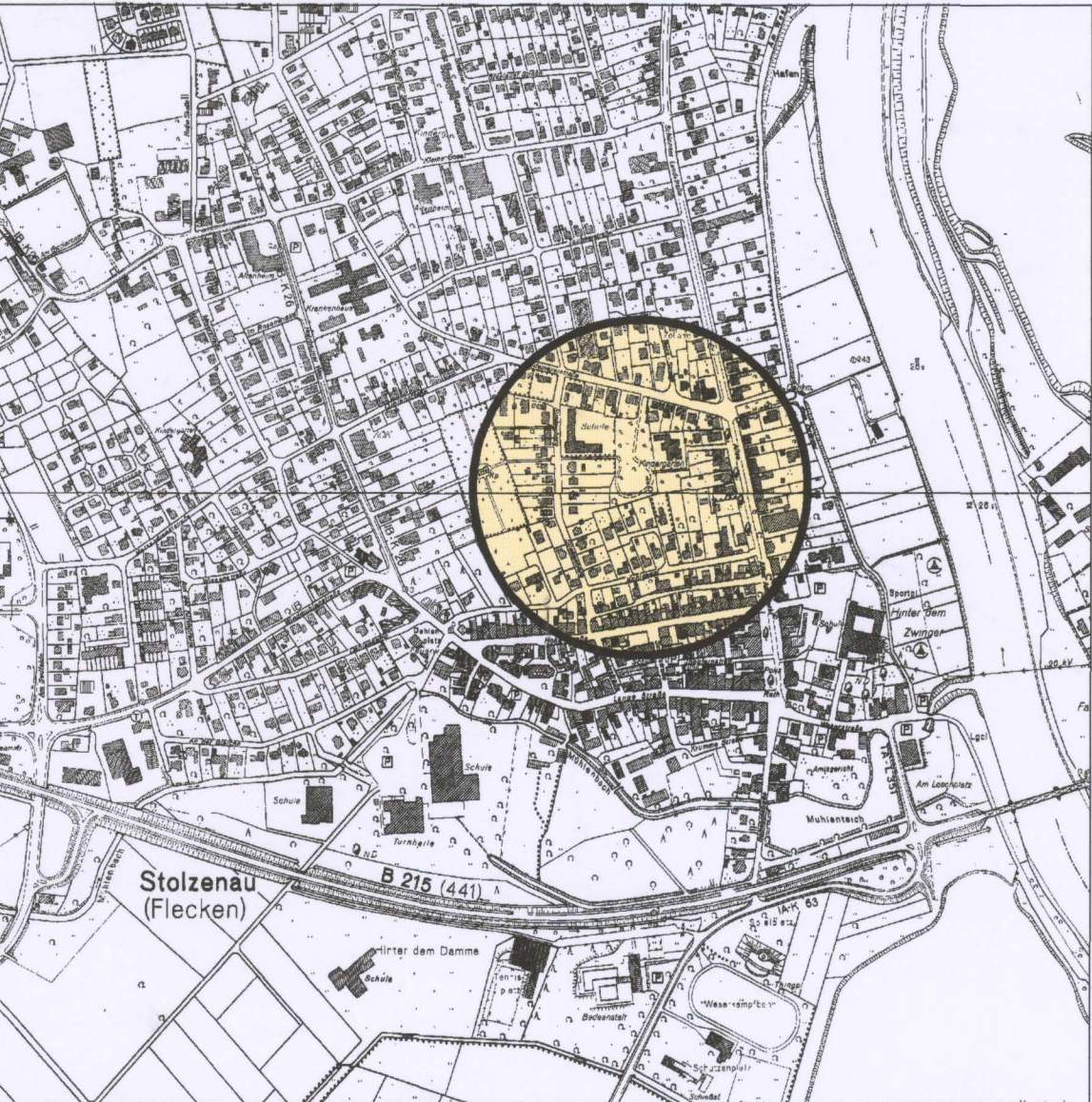
 Grünfläche
 Parkanlage
 Spielplatz
 Straßenbegleitgrün
 öffentlich

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDSCHAFT

 Bäume zum Erhalt

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorger und der Allgemeinheit
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Lage des Geltungsbereiches
Verkleinerter Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000 (DGK 5) im Maßstab 1 : 10.000

GEMEINDE STOLZENAU
OT Stolzenau - Landkreis Nienburg/Weser

1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 34
"SÜNKENBERG"
mit örtlichen Bauvorschriften

RECHTSPLAN

Stand: 06.09.2006
Maßstab 1 : 1.000