

## 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

### AUFSTELLUNGSBESCHLÜSS

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 geografisch einwandfrei.  
Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in der Ortskarte ist einwandfrei möglich.  
Cells, den 23.10.2006

gez. Koch

Öffentlich bestellter/-in Vermessungsingenieur/-in

### PLANVERFASSER

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Sünkenberg" mit örtlichen Bauvorschriften wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Cells, den 24.10.2006

gez. S. Strohmeier

gez. E. Pieczyk

### PLANVERFASSER

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Sünkenberg" mit örtlichen Bauvorschriften wurde von der infraplan

GmbH ausgearbeitet.

Cells, den 23.10.2006

### 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.

Stolzenau, den 31.10.2006

gez. I.A. Schrapel

Bürgermeister/-in

### OFFENTLICHE 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.

Stolzenau, den 31.10.2006

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 27.05.2006 gemäß § 10 BauGB zur Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Stolzenau, den 31.10.2006

gez. I.A. Schrapel

Bürgermeister/-in

### AUSFERTIGUNGSVERMERK

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

Stolzenau, den 31.10.2006

gez. I.A. Schrapel

Bürgermeister/-in

### INKRAFTTRITTEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Sünkenberg" mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung ist gemäß § 10 BauGB am 30.11.2006 in der Tageszeitung "Die Harke" sowie in den Bekanntmachungskästen 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.

Stolzenau, den 07.12.2006

gez. I.A. Schrapel

Bürgermeister/-in

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innenhalb 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 werden.

Stolzenau, den

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. 21 V.M. Art. 6 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 10), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbau Land 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 (PlanV90) 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) BauVO zulässig:  
 - Wohngebäude  
 - die Betrieb des Gabinetts dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gemäß § 4 (3) BauVO sind ausnahmsweise zulässig:  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 - Anlagen für die Verwaltung.
- Die gemäß § 4 (3) BauVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und WA 2) gemäß § 1 (6) BauVO 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% überschreiten. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächen ist nur bei Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge (z.B. Pflaster mit mindestens 25% Fugenabstand, Rasenteppich, Schotterrasen) zulässig.

- 3. HOHE 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 Grundstücks 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 Ziegeldeckenabdeckung an der Traufseite des Daches als unterer Dachabschluss.

- 4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT / PFLANZBEGRENZUNGEN UND PFLANZPFlichtEN**

- 4.1 Erhalt von Gehölzen (Kohlgarten, Allee und Oldeneystrasse)  
 Der geheimnissvolle Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen 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 Pflanzstände haben eine Mindestgröße von 4,0 m<sup>2</sup> aufzuweisen, sie sind mit geeigneter Unterpfanzung (Bodenstecker, Kleinsträucher) zu versehen, die Unterpfanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 4.3 Unterpflanzung von Gehölzen innerhalb der Straße "Oldeneystraße"  
 Die bestehenden Gehölze sind mit einer standortgerechten, geeigneten Unterpflanzung (Bodenstecker, Kleinsträucher) zu versehen. Dazu auszubildenden Baumreihen haben eine Mindestgröße von 4,0 m<sup>2</sup> aufzuweisen. Die Unterpfanzung 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 Laubbbaum 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 - Platan-Ahorn  
 Acer platanoides "Emerald's Queen" - Spitz-Ahorn  
 Acer platanoides "Globicum" - Kugel-Ahorn  
 Aesculus hippocastaneum - Rosskastanie  
 Crataegus laevigata - "Paul's Scarlet" - Echter Rotdorn  
 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.

- 4.5 Umsetzung der Pflichten / öffentliche Flächen

- Die Umsetzung der Pflichtmaßnahmen auf öffentlichen Flächen hat, je nach Jahreszeitlichkeit Eignung, möglichst zeitparallel mit der Herstellung der Erschließung zu erfolgen (Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 25 BauGB).

- 4.6 Umsetzung der Pflichten / private Flächen

- Die Umsetzung der Pflichtmaßnahmen 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 Versickerung des Niederschlagswassers

- Das auf verlegten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, die nicht an das Regenwasserkanalsystem angeschlossen werden können, ist möglichst proftisch über die belebte 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 rechtlichen 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 Straßenverkehrsfäche von jeglicher Bebauung freizuhalten (Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 21 BauGB).

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

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 Vollgeschos