



**Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans
(ohne örtliche Bauvorschriften)**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Stolzenau am 16. Dez. 1998 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/verbleibenden/überstehenden/ textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Stolzenau, den 16. Dez. 1998
Bürgermeister
(SIEGEL)

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluß
Der Rat/Verwaltungsausschuss¹⁾ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20/39, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Stolzenau, den 16. Dez. 1998

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Büro B * N., Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung, Hildesheimer Straße 173, Hannover, den 19.12.1998
Planverfasser

Planunterlage Az: AII 40/94

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 04/98, 05/98 und 05/99, Gemarkung: Stolzenau Flur 15, 54, 81 Maßstab: 1:10000
Der Rat/Verwaltungsausschuss¹⁾ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.03.1998 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.¹⁾

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverordnung).

Nds. GVb. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nr. GVb. S. 245).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen auf, Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11. Juli 1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen georeferenziert.¹⁾

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nienburg, den 03.08.1998
Katasteramt: Nienburg
Unterschrift:

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss¹⁾ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.03.1998 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB beschlossen.¹⁾

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.04.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.04.1998 bis 21.05.1998, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Stolzenau, den 16. Dez. 1998
Unterschrift:

Satzungsschluß

Der Rat der Gemeinde ist in der Verfassung vom (Az.) aufgetreten.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.11.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.04.1998 bis 21.05.1998, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Stolzenau, den 16. Dez. 1998
Unterschrift:

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist in der Verfassung vom (Az.) aufgetreten.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.04.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.04.1998 bis 21.05.1998, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Stolzenau, den 16. Dez. 1998
Unterschrift:

Nachrichtliche Übernahmen

Die Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.11.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in den landesüblichen 1:500-m-Sichtdistanzen mit Schenkellinien von 10.00/0.00 m, gemäß RAS-R-1 (Ausgabe 1988), übertrahlt eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnhöhe der Verkehrswege von jeglicher sichtversperrenden bzw. behindernden Nutzungsart ständig freigehalten werden.

Stolzenau, den 16. Dez. 1998
Unterschrift:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung
MK Kerngebiet § 7 (1) BauNOV
MI Mischgebiet § 6 (1) BauNOV
WB Wohngebiet § 4a (1) BauNOV

Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl GRZ § 9 BauNOV
Geschäftsfläche GFZ § 20 BauNOV
Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNOV
Ermittlung der Geschäftsfläche entsprechend § 20 BauNOV
Textlicher Festsetzung 1.2 TH § 18 BauNOV

Bauweise
offene Bauweise § 22 (2) BauNOV
geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNOV
Zulässigkeit von Traufgassen entsprechend § 22 (3) BauNOV
Baugrenze § 23 BauNOV
Baulinie § 23 BauNOV
Trennung zwischen Baugrenze und Baulinie § 22 (3) BauNOV

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
Flächen für Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB

Verwaltung
Kirche
Feuerwehr

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Fußweg
Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
ZOB Zweckbestimmung Zentraler Omnibusbahnhof
Öffentliche Parkfläche
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

private Grünfläche - Parkanlage -
öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün -

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung
Wasserflächen § 9 (1) 16 BauGB

GU Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung
Zweckbestimmung: Gewässerunterhaltung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für die Bauschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Rechtsgrundlagen

Umgrenzung von Flächen für Bauschutz
Zweckbestimmung: Bauschutz

Umgrenzung von Flächen für die Bauschutz
Zweckbestimmung: Bauschutz

Textliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung

Übersteigerung der Grundflächenzahl
In den Teilbereichen 1 und 2 durch die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (1) Nr. 1 und 2 BauNOV bezeichneten Anlagen um max. 20 % überschritten
Rechtsgrundlage § 19 (4) Satz 3 BauGB

1.1 Übersteigerung der Grundflächenzahl
In den Teilbereichen 1 und 2 darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (1) Nr. 1 und 2 BauNOV bezeichneten Anlagen um 50 % überschritten
Rechtsgrundlage § 19 (4) Satz 3 BauGB

1.2 Ermittlung der Geschäftsfläche
In den Teilbereichen TB 4.1, 4.2, 5.5, 6.2, 6.3, 8.2, 8.3, 8.4, 9.1, 9.2, 9.3, 10.2, 10.5, 10.9, 11.2, 11.3, 11.4, 12.3, 12.4, 13.1, 13.3, 13.6, 13.7 und 15.4, gekennzeichnet mit "I" und "II", sind bei der Ermittlung der Geschäftsfläche die Flächen von Geschäften, die in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
Rechtsgrundlage § 20 (4) Satz 2 BauNOV

2 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet § 7 (1) BauNOV
Mischgebiet § 6 (1) BauNOV
Wohngebiet § 4a (1) BauNOV

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ § 9 BauNOV
Geschäftsfläche GFZ § 20 BauNOV
Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNOV
Ermittlung der Geschäftsfläche entsprechend § 20 BauNOV
Textlicher Festsetzung 1.2 TH § 18 BauNOV

2.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet MK § 7 (2) BauNOV
Wohngebiet MK sind Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNOV ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig
(Rechtsgrundlage § 17 (2) Nr. 2 und § 19 (9) BauNOV)

2.2 Vergnügungsstätten

Im Mischgebiet Kerngebiet TB 4.1 sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3 und im Kerngebiet Teilbereiche TB 5.5, 6.2, 6.3, 8.2, 8.3, 8.4, 9.1, 9.2, 9.3, 10.2, 10.5, 10.9, 11.2, 11.3, 11.4, 12.3, 12.4, 13.1, 13.3, 13.6, 13.7 und Nutzungen nach § 7 (2) Nr. 2, Vergnügungsstätten - im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 - nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage § 17 (2) Nr. 3 und § 19 (9) BauNOV)

2.3 Mischgebiet Teilbereich TB 1 sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3 und im Kerngebiet Teilbereiche TB 5.5, 6.2, 6.3, 8.2, 8.3, 8.4, 9.1, 9.2, 9.3, 10.2, 10.5, 10.9, 11.2, 11.3, 11.4, 12.3, 12.4, 13.1, 13.3 und 13.7 sind Nutzungen nach § 7 (2) Nr. 2 - die folgenden Vergnügungsstätten: Nachtklub, Nachtclub, Peep-Show, Sex-Kinos und Video-Kabinen - nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage § 17 (2) Nr. 3 und § 19 (9) BauNOV)

2.4 Im Mischgebiet Kerngebiet TB 4.1 sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3 und im Kerngebiet Teilbereiche TB 5.5, 6.2, 6.3, 8.2, 8.3, 8.4, 9.1, 9.2, 9.3, 10.2, 10.5, 10.9, 11.2, 11.3, 11.4, 12.3, 12.4, 13.1, 13.3 und 13.7 sind Nutzungen nach § 7 (2) Nr. 2 - Tanzbars, Tanz- und Diskotheken mit einer Fläche über 100 m nicht zulässig. Tanzbars und Diskotheken sind bis zu einer max. Fläche von 100 m nur im Kellergeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig.
(Rechtsgrundlage § 17 (2) Nr. 3 und § 19 (9) BauNOV)

2.5 Einzelhandelsflächen

Besonders Wohngebiet und Nutzungen nach § 4a Abs. 2 Nr. 2 und im Mischgebiet Teilbereiche TB 4.1, 4.2, 5.5, 6.2, 6.3, 8.2, 8.3, 8.4, 9.1, 9.2, 9.3, 10.2, 10.5, 10.9, 11.3, 12.1, 12.2 und 13.4 sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3 und im Kellergeschoss Teilbereiche TB 5.5, 6.2, 6.3, 8.2, 8.3, 8.4, 9.1, 9.2, 9.3, 10.2, 10.5, 10.9, 11.2, 11.3, 11.4, 12.3, 12.4, 13.1, 13.3 und 13.7 sind Nutzungen nach § 7 (2) Nr. 2 - Einzelhandelsflächen, im Kellergeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig.
(Rechtsgrundlage § 17 (2) Nr. 3 und § 19 (9) BauNOV)

2.6 Tankstellen

Im Besonderen Wohngebiet WB sind Nutzungen nach § 4a (3) Nr. 3 BauNOV - Tankstellen - nicht zulässig.
Im Mischgebiet MI sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 2 BauNOV - Tankstellen - nicht zulässig.
Im Kellergeschoss MK sind Nutzungen nach § 7 (2) Nr. 5 und (3) Nr. 1 BauNOV - Tankstellen - nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage § 17 (2) Nr. 3 und § 19 (9) BauNOV)

2.7 Landwirtschaftliche Nutzungen

Ausnutzung und Erweiterung, Änderungen, Abänderungen und Erweiterungen der landwirtschaftlichen Nutzung dienender Gebäude und Anlagen zulässig. Bei Erweiterungen oder Nutzungseränderungen muß die Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzung nachgewiesen werden, bzw. durch entsprechende bauliche Maßnahmen gewährleistet werden.
(Rechtsgrundlage § 19 (10) BauNOV)

2.8 Einzelhandels- und großflächige Handelsbetriebe

Im Kellergeschoss MK sind Nutzungen nach § 7 (2) Nr. 2 - Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 BauNOV ausgeschlossen.
(Rechtsgrundlage § 17 (2