

Gemeinde Stolzenau
Landkreis Nienburg/Weser

Bebauungsplan Nr. 45 **„Holzhäuser Weg - Neumann“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Planzeichnung und Begründung

Zweitschrift

| | | | |
|--------------|----------------|----------------|------------|
| Verf.-Stand: | §§ 3(2) + 4(2) | § 4a (3) BauGB | § 10 BauGB |
| Begründung: | 22.08.2007 | 09.11.2007 | 07.01.2008 |
| Plan: | 22.08.2007 | 09.11.2007 | 07.01.2008 |

Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle
Dipl.-Ing. E. Pieczyk

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Sudwall 32, 29221 Celle

Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

| | | |
|---------|---|----|
| TEIL 1: | PLANZEICHNUNG | 1 |
| 1 | TEXTLICHE FESTSETZUNGEN..... | 2 |
| 2 | PRÄAMBEL..... | 4 |
| 3 | VERFAHRENSVERMERKE | 4 |
| 4 | RECHTSVORSCHRIFTEN..... | 7 |
| TEIL 2: | BEGRÜNDUNG | 8 |
| 1 | ALLGEMEINES..... | 8 |
| 2 | ERFORDERNIS DER PLANUNG..... | 8 |
| 3 | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 9 |
| 4 | FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES | 9 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 10 |
| 4.3 | Bauweise und Baugrenzen..... | 10 |
| 4.4 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 10 |
| 4.5 | Verkehrsfläche und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche..... | 10 |
| 5 | HINWEIS..... | 11 |
| 6 | VER- UND ENTSORGUNG..... | 11 |
| 7 | DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES..... | 11 |
| 8 | AUSWIRKUNGEN AUF UMWELTBELANGE UND SONSTIGE AUSWIRKUNGEN | 12 |

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (gemäß § 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie der Versorgung des Gebiets dienenden Läden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind im allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2. BESTANDSORIENTIERTE FESTSETZUNG (gemäß § 1 (10) BauNVO)

Der im allgemeinen Wohngebiet bestehende Karosseriebaubetrieb ist gemäß § 1 (10) BauNVO zulässig. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur offenen Bauweise und zum Vollgeschoss des allgemeinen Wohngebietes gelten für den bestehenden Karosseriebetrieb nicht. Änderungen und Erneuerungen des Karosseriebaubetriebes sind zulässig. Nutzungsänderungen sind nur möglich, wenn es sich um artverwandte Nutzungen im Fahrzeugbereich handelt oder wenn sie gemäß Punkt 1 der textlichen Festsetzungen zulässig sind. Erweiterungen sind bis zu maximal 150 m² Grundfläche begrenzt.

Eine maximale Gebäudehöhe von 8 m darf nicht überschritten werden. Der untere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante des Holzhäuser Weges. Für die Ermittlung des höchsten Punktes des Holzhäuser Weges, ist nur der Abschnitt zu berücksichtigen, der an den Geltungsbereich angrenzt. Der obere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut des jeweiligen Gebäudes. Schornsteine sind ausgenommen.

Der Betrieb und die betriebsbezogenen Verkehre haben die Nachtruhezeiten von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr zu beachten.

3. FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPLANZUNGEN (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Hecke mit Blütensträuchern anzulegen. Es sind Sträucher der Qualität 2 x v. Heister, Größe 60 – 100 cm zu verwenden und in Pflanzabständen von 1,25 m zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Pflanzung sind folgende Arten zu verwenden: Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Maiblumenstrauch (*Deutzia gracilis*), Forsythie (*Forsythia 'Goldzauber'*), Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pracht-Spiere (*Spirea vanhouttei*), Weigelie (*Weigela florida*).

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann durch Zugewungen in einer Breite von max. 5,0 m je Grundstück unterbrochen werden.

4. HINWEIS

Das Plangebiet ist Teilfläche des Altlastenstandortes Nr. 256.032.5065. Konkrete Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen liegen hier nicht vor. Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser zu melden.

2 PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Stolzenau den Bebauungsplan Nr. 45 „Holzhäuser Weg - Neumann“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Stolzenau, 19.02.2008

gez. Müller

Siegel

.....

Bürgermeister

(Siegel)

3 VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stolzenau hat in seiner Sitzung am 27.06.2007 die Aufstellung den Bebauungsplan Nr. 45 „Holzhäuser Weg - Neumann“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Stolzenau, 19.02.2008

gez. i.A. Schrapel

.....

Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage in Maßstab 1:1.000 (Liegenschaftskarte, Gemarkung Stolzenau Flur 5). 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 31.08.2007) und 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.

Celle, 17.02.2008

gez. Koch

Siegel

.....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Holzhäuser Weg - Neumann“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 17.02.2008

gez. S. Strohmeier

.....
Planer/in

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stolzenau hat in seiner Sitzung am 05.09.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 „Holzhäuser Weg - Neumann“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 01.10.2007 bis einschließlich 31.10.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.09.2007 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB statt.

Stolzenau, 19.02.2008

gez. i.A. Schrapel

.....
Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stolzenau hat in seiner Sitzung am 05.12.2007 dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 „Holzhäuser Weg - Neumann“ und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 08.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 17.12.2007 bis einschließlich 02.01.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.12.2007 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB statt.

Stolzenau, 19.02.2008

gez. i.A. Schrapel

.....

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Stolzenau hat den Bebauungsplan Nr. 45 „Holzhäuser Weg - Neumann“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.02.2008 gemäß § 10 BauGB zur Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Stolzenau, 19.02.2008

gez. i.A. Schrapel

.....

Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Holzhäuser Weg - Neumann“ wird hiermit ausgefertigt.

Stolzenau, 19.02.2008

gez. i.A. Schrapel

.....

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 45 „Holzhäuser Weg - Neumann“ mit der Begründung ist gemäß § 10 BauGB am 20.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 45 „Holzhäuser Weg - Neumann“ ist damit am 20.02.2008 rechtsverbindlich geworden.

Stolzenau, 21.02.2008

gez. i.A. Schrapel

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 45 „Holzhäuser Weg - Neumann“ sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 Abs. 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 45 „Holzhäuser Weg - Neumann“ nicht / geltend gemacht worden.

Stolzenau, _____._____._____

.....
Bürgermeister

4 RECHTSVORSCHRIFTEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 BGBl. I S. 137), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 i. V. m. Art. 20 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Dezember 2006 im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2006 Teil I Nr. 64,
- 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)

TEIL 2: BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung von Flächen dient (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Aus diesem Grund kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Holzhäuser Weg - Neumann“ das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt werden. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung von insgesamt 20 000 Quadratmetern wird nicht überschritten.

Ebenso wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

2 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Holzhäuser Weg - Neumann“ hat das Ziel, westlich des Holzhäuser Weges und östlich des innerörtlichen Friedhofs eine unbebaute innerörtliche Fläche durch Wohnbebauung zu verdichten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein gewerblicher Betrieb (Karosseriebaubetrieb), der vom Holzhäuser Weg erschlossen wird. Der Karosseriebaubetrieb ist baurechtlich genehmigt und ist von seiner Umgebung bereits im Wesentlichen akzeptiert. Östlich des Betriebsgebäudes befindet sich eine mit Nadelgehölzen bestandene Fläche, auf der ein Wohnhaus entstehen soll. Bei dem vorhandenen Nadelholzbestand handelt es sich aufgrund der geringen Breite von ca. 21 m nicht um Wald im Sinne § 2 des Nds. Waldgesetzes. Die Erschließung dieser Fläche erfolgt über einen südlich des Plangebietes verlaufenden Gemeindeweg, der bis an den Geltungsbereich führt.

Die Gemeinde möchte für den Ortsbereich westlich des Holzhäuser Weges und östlich des Friedhofes eine Baugebietsentwicklung eines allgemeinen Wohngebietes verfestigen, weil dieser Baugebietstyp der vorhandenen städtebaulichen Struktur (vorwiegend Wohnen) entspricht. Damit soll der Ortsbereich gemäß § 1 (3) BauGB städtebaulich entwickelt und geordnet werden. Diesen Entwicklungsschwerpunkt bekundet die Gemeinde bereits durch die Darstellung des Bereiches als allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Zielsetzung.

Damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des gesamten Bereiches „Holzhäuser Weg / Friedhof“ Rechnung getragen wird, wurde auch für das Betriebsgelände des bestehenden Karosseriebaubetriebes ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, obwohl diese Nutzung nicht dem Gebietscharakter entspricht. Damit der Betrieb über den Bestandschutz hinaus ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten erhält und planungsrechtlich gesichert wird, wurden gesonderte bestandsorientierte Festsetzungen für Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen sowie Nutzungsänderungen des Karosseriebaubetriebes gemäß § 1 (10) BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Erhaltung des Betriebes entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde, die das Allgemeinwohl durch die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Verbindung mit der Förderung der regionalen Wirtschaft und der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen fördern möchte.

3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an den Holzhäuser Weg und im Osten an den innerörtlichen Friedhof von Stolzenau. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.400 m² und umfasst die Flurstücke 132/1, 132/2 und teilweise das Flurstück 490/131 in der Flur 5 der Gemarkung Stolzenau. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

4 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine Nachverdichtung des Ortes durch die Entwicklung einer Wohnbebauung zu ermöglichen, wird im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 4 (2) BauNVO können hier Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entstehen. Die weiteren gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften), weil eine Konzentration dieser Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich des Ortes erzielt werden soll.

Ausnahme sind gemäß § 4 (3) BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für Verwaltung und Gartenbaubetriebe zulässig. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, weil sie durch den zu erwartenden starken Publikumsverkehr mit der Struktur des Gebietes unzureichend vereinbar sind.

Der im Plangebiet vorhandene und baurechtlich genehmigte Karosseriebaubetrieb ist aufgrund möglicher Immissionskonflikte im allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich nicht zulässig. Damit der Betrieb über den Bestandschutz hinaus ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten erhält und planungsrechtlich gesichert wird, wird eine Zulässigkeit des Betriebes gemäß § 1 (10) BauNVO ausnahmsweise im WA festgesetzt.

Der Karosseriebaubetrieb mit dem zugehörigen Betriebsgelände ist nicht an die ausgewiesene Grundflächenzahl, offene Bauweise und Eingeschossigkeit des allgemeinen Wohngebietes gebunden, weil sonst Änderungen, Erweiterung und Erneuerungen des Betriebes aufgrund der notwendigen gewerblich geprägten Bebauung (Hallengebäude) nicht möglich wären. Um die bauliche Entwicklung möglichst an die bestehende Bebauungsstruktur anzupassen, werden bauliche Erweiterungen auf maximal 150 m² Grundfläche beschränkt und eine maximale Gebäudehöhe von 8 m festgesetzt. Diese richtet sich nach der Gebäudehöhe des bestehenden Betriebsgebäudes. Nutzungsänderungen sind nur möglich, wenn es sich um artverwandte Nutzungen im Fahrzeugbereich handelt. Grundsätzlich sind Nutzungsänderungen zulässig, die dem allgemeinen Wohngebiet gemäß Punkt 1 der textlichen Festsetzungen entsprechen.

Um eine Beeinträchtigung der Umgebung entgegenzuwirken, hat der Betrieb und die betriebsbezogenen Verkehre die Nachtruhezeiten von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr zu beachten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem geplanten Wohngebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung liegt unterhalb der in der BauNVO vorgegebenen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Sie gewährleistet, dass auf den Grundstücken ein relativ hoher Freiflächenanteil erhalten bleibt, was der Zielsetzung eines durchgrünten Gebietes entspricht. Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das Plangebiet aufgrund der vorliegenden Planung zu 45 % mit baulichen Anlagen überbaut werden. Die Festsetzung eines Vollgeschosses im Geltungsbereich entspricht der Eingeschossigkeit der umgebenden Wohnbebauung. Durch die Eingeschossigkeit im Geltungsbereich wird die Eigenart der angrenzenden Umgebung gewahrt.

4.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie im gesamten Ort üblich ist. Dies entspricht der umgebenden Bebauung und gewährleistet, dass der durch eine offene Bebauungsstruktur geprägte Charakter des Ortes erhalten bleibt.

Durch die Baugrenzen wird jeweils für den bestehenden gewerblichen Betrieb und für die geplante Wohnbebauung ein Baufenster definiert. Zwischen den Baufenstern ist ein Abstand von 30 m definiert, der einen ausreichenden Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und der vorhandenen gewerblichen Nutzung schafft. Im Norden und Süden des Geltungsbereiches werden keine Baugrenzen festgesetzt, falls die Gemeinde zukünftig durch weitere Bauleitplanungen an den Geltungsbereich anschließen möchte.

4.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine optische Abschirmung und Trennung zwischen den im Plangebiet vorhanden und geplanten Nutzungen zu erreichen wird östliche der Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet ist, eine 2 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll eine Strauchhecke entstehen, die durch Zufahrten von max. 5 m Breite unterbrochen werden kann.

4.5 Verkehrsfläche und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die Erschließung des westlichen Plangebietes erfolgt über den angrenzenden Holzhäuser Weg. Der östliche unbebaute Teil wird über einen Gemeindeweg erschlossen, der vom Holzhäuser Weg abzweigt und südlich des Plangebietes verläuft. Der Gemeindeweg endet am Geltungsbereich und wird im Plangebiet als Fläche mit einer Breite von 18 m weitergeführt. Diese Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet. Aufgrund der ausreichenden Breite und der

Nutzungsrechte ist eine Befahrung mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen möglich. Müllfahrzeuge sollen diesen Bereich nicht befahren. Abfallbehälter werden zukünftig an Abholtagen zum Holzhäuser Weg gebracht.

5 HINWEIS

Der Landkreis Nienburg/Weser hat darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilfläche des Altlastenstandortes Nr. 256.032.5065 (Lackiererei Neumann) ist. Konkrete Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen liegen für diesen Bereich nicht vor, sollten sich jedoch bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass in der Nähe des geplanten Plangebietes archäologische Bodenfunde bekannt sind. Es wird auf die Anzeigepflichten gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz verwiesen, sofern bei geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Gemeinde Stolzenau verfügt über alle notwendigen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung. Diese werden von den bestehenden Gebäuden, die an den Geltungsbereich angrenzen, und von dem im Plangebiet vorhandenen Betriebesgebäude in Anspruch genommen. Die geplante Wohnbebauung im Plangebiet kann an die vorhandenen Anlagen des bestehenden Ortsnetzes angeschlossen werden.

Im Geltungsbereich ist das auf versiegelten Flächen des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser möglichst großflächig über die belebte Bodenzone des Plangebietes zu versickern. Das betrifft aber nur die Grundstücke, die nicht an das Regenwasserkanalssystem angeschlossen werden können. 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.

7 DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung. Es wird damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

8 AUSWIRKUNGEN AUF UMWELTBELANGE UND SONSTIGE AUSWIRKUNGEN

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Änderung im beschleunigten Verfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Bei dem vorhandenen Nadelholzbestand im Plangebiet handelt es sich aufgrund der geringen Breite von ca. 21 m nicht um Wald im Sinne § 2 des Nds. Waldgesetzes, so dass auch hier keine Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Durch den Bebauungsplan soll einer Nachverdichtung des Ortes durch Wohnbebauung Rechnung getragen werden. Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich keine Nachteile für das Umfeld, da durch die geplante Wohnnutzung die überwiegend vorhandene Nutzungsart aufgenommen wird und der Gebietscharakter erhalten bleibt. Da die Zu- und Abfahrtsverkehre aufgrund der geplanten Wohnnutzung nur geringfügig zunehmen, sind kaum Mehremissionen auf die angrenzende Umgebung zu erwarten.

Die Auswirkungen (Lärm und Geruch) des im Plangebiet vorhandenen Karosseriebaubetriebes auf die geplante Wohnbebauung wird unter Berücksichtigung eines Abstandes zwischen dem Betrieb und dem geplanten Wohngebäude von 30 m, der durch Baugrenzen festgesetzt ist, wird in Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt als vertretbar angesehen.