

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Stolzenau den Bebauungsplan Nr. 46 "Eichholz-Ost 2. BA" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Stolzenau, den 01.06.2012
gez. Müller
Bürgermeister L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stolzenau hat in seiner Sitzung am 12.10.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 "Eichholz-Ost 2. BA" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stolzenau, den 01.06.2012
Der Bürgermeister
im Auftrage:
gez. I.A. Schrapel

Planunterlage
Grundlage der Präsentation sind die Angaben des amtlichen Vermessungswesens. Die Verwendung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMg) vom 12.2002 (GVBl. 2003 Seite 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Plätze vollständig nach (Stand 06.12.2011). Sie 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.

Nienburg, den 28.12.2011
gez. Mayer L4-480/2011
L.S. LGLN
Regionaldirektion Sulingen
-Katasteramt Nienburg-

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46 "Eichholz-Ost 2. BA" wurde ausgearbeitet von der Grontmij GmbH, Bremen.

Bremen, den 29.05.2012 L.S. gez. i.A. D.Meyer
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stolzenau hat in seiner Sitzung am 03.11.2010 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46 "Eichholz-Ost 2. BA" und deren Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.01.2011 bis 11.02.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stolzenau, den 01.06.2012 Der Bürgermeister
im Auftrage:
gez. Schrapel

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Stolzenau hat den Bebauungsplan Nr. 46 "Eichholz-Ost 2. BA" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.06.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stolzenau, den 01.06.2012 Der Bürgermeister
im Auftrage:
gez. Schrapel

Inkrafttreten
Der Bebauungsplans Nr. 46 "Eichholz-Ost 2. BA" ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB nicht genehmigungspflichtig.
Der Bebauungsplans Nr. 46 "Eichholz-Ost 2. BA" ist am 19.06.2012 durch die örtliche Tageszeitung bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 46 "Eichholz-Ost 2. BA" ist damit am 19.06.2012 rechtsverbindlich geworden.

Stolzenau, den 20.06.2012 Der Bürgermeister
im Auftrage:
gez. Schrapel

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 46 "Eichholz-Ost 2. BA" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Stolzenau, den 21.06.2013 Der Bürgermeister
im Auftrage:
gez. Schrapel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
 - Zulässigkeit von Nutzungen in den WA-Gebieten (Allgemeinen Wohngebieten)
 - Gemäß § 1(5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten folgende nach § 4(3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetrieb
 - Tankstellen
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Begrenzung der Anzahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innenhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte begrenzt.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
 - Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,5 m über dem Straßeniveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.
- Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO
 - Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) BauNVO um maximal 25% überschritten werden.

BAUWEISE

- Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (2) und § 22 (4) BauNVO festgesetzt
 - Es sind Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhaus zu errichten. Die Länge der Hausformen darf höchstens 15m betragen.
- Vegetations- und Flächenbezogene Festsetzungen
 - Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB).

Dort zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind wie folgt zu bepflanzen:

Es ist mindestens ein Strauch pro 1,5m² gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden. Dabei ist je angefangene 50m² der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zur Anpflanzung festgesetzten Flächen zusätzlich ein Baum gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Wohngebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

PFANZLISTE 1

(Bäume mit folgender Mindestqualität: 8 - 10cm Stammdurchmesser 3 x verpflanzt):

| | |
|--------------|-----------------------|
| Spitzahorn | (Acer platanoides) |
| Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Eiche | (Fraxinus excelsior) |
| Vogelkirsche | (Prunus avium) |
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Winterlinde | (Tilia cordata) |
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Ertle | (Alnus glutinosa) |
| Birke | (Betula pendula) |
| Vogelbeere | (Sorbus aucuparia) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |

PFANZLISTE 2

(Sträucher mit folgender Mindestqualität: 60/100, 2 x verpflanzt):

| | |
|----------------|----------------------|
| Hasel | (Corylus avellana) |
| Weißdorn | (Crataegus monogyna) |
| Traubenkirsche | (Prunus padus) |
| Schlehe | (Prunus spinosa) |
| Hundsrose | (Rosa canina) |
| Ohrweide | (Salix aurita) |
| Grauwiede | (Salix cinerea) |

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLIEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Gemäß § 9 (1) 20 BauGB sind in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mindestens 10 Bäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen.
Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Verkehrsfläche folgenden Pflanzperiode durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

PFANZLISTE 3

(Bäume mit folgender Mindestqualität: 16 - 18cm Stammdurchmesser, 3 x verpflanzt):

| | |
|-------------------|--------------------|
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Dom in Sorten | (Crataegus) |
| Mehlbeere | (Sorbus aria) |
| gemeine Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| eißbare Eberesche | (Sorbus edulis) |

- Gemäß § 9 (1) 20 BauGB sind in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Platzfläche" mindestens 7 Bäume gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

PFANZLISTE 4

(Bäume mit folgender Mindestqualität: 18 - 20cm Stammdurchmesser, 3 x verpflanzt):

| | |
|-------------|-----------------|
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Winterlinde | (Tilia cordata) |

- Gemäß § 9 (1) 20 BauGB ist im Allgemeinen Wohngebiet anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken flächhaft über die belebte Bodenzone zu versickern.

- Gemäß § 9 (1) 20 BauGB ist in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Platzfläche" anfallendes Niederschlagswasser innerhalb der Grünfläche flächhaft über die belebte Bodenzone zu versickern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 BauO

- Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften
 - Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 "Eichholz-Ost 2. BA".
- Dächer:
 - Die Dachdeckung hat mit Dachsteinen in den Farben rot bis mittelbraun oder dunkelbraun unter Ausschluss glasierter Oberflächen zu erfolgen. Die zu verwendenden Farben sind entsprechend folgender RAL-Werte zu wählen:

| | | | |
|---------------------|--------------------|-----|-------------------------|
| 2001 - Rotorange | 3000 - Feuerrot | bis | 3011 - Braunrot |
| 3013 - Tomatenrot | 3016 - Korallenrot | | |
| 3032 - Perlrubinrot | 8001 - Ockerbraun | bis | 8017 - Schokoladenbraun |
| | 8023 - Orangebraun | | |

- Die Dachdeckung hat mit Dachsteinen in den Farben rot bis mittelbraun oder dunkelbraun unter Ausschluss glasierter Oberflächen zu erfolgen. Die zu verwendenden Farben sind entsprechend folgender RAL-Werte zu wählen:

| | | | |
|---------------------|--------------------|-----|-------------------------|
| 2001 - Rotorange | 3000 - Feuerrot | bis | 3011 - Braunrot |
| 3013 - Tomatenrot | 3016 - Korallenrot | | |
| 3032 - Perlrubinrot | 8001 - Ockerbraun | bis | 8017 - Schokoladenbraun |
| | 8023 - Orangebraun | | |
- Wintergärten, Dachfenster, Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig und von den Farbvorgaben ausgenommen.
- Für Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO gelten die Regelungen von Punkt 2.1 gleichermaßen.

HINWEISE

- Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDschG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDschG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Arbeit gestattet. Ferner sind bei zukünftigen Erdarbeiten die Regelungen des § 13 NDschG zu beachten.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 255)

Bauordnungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 158)

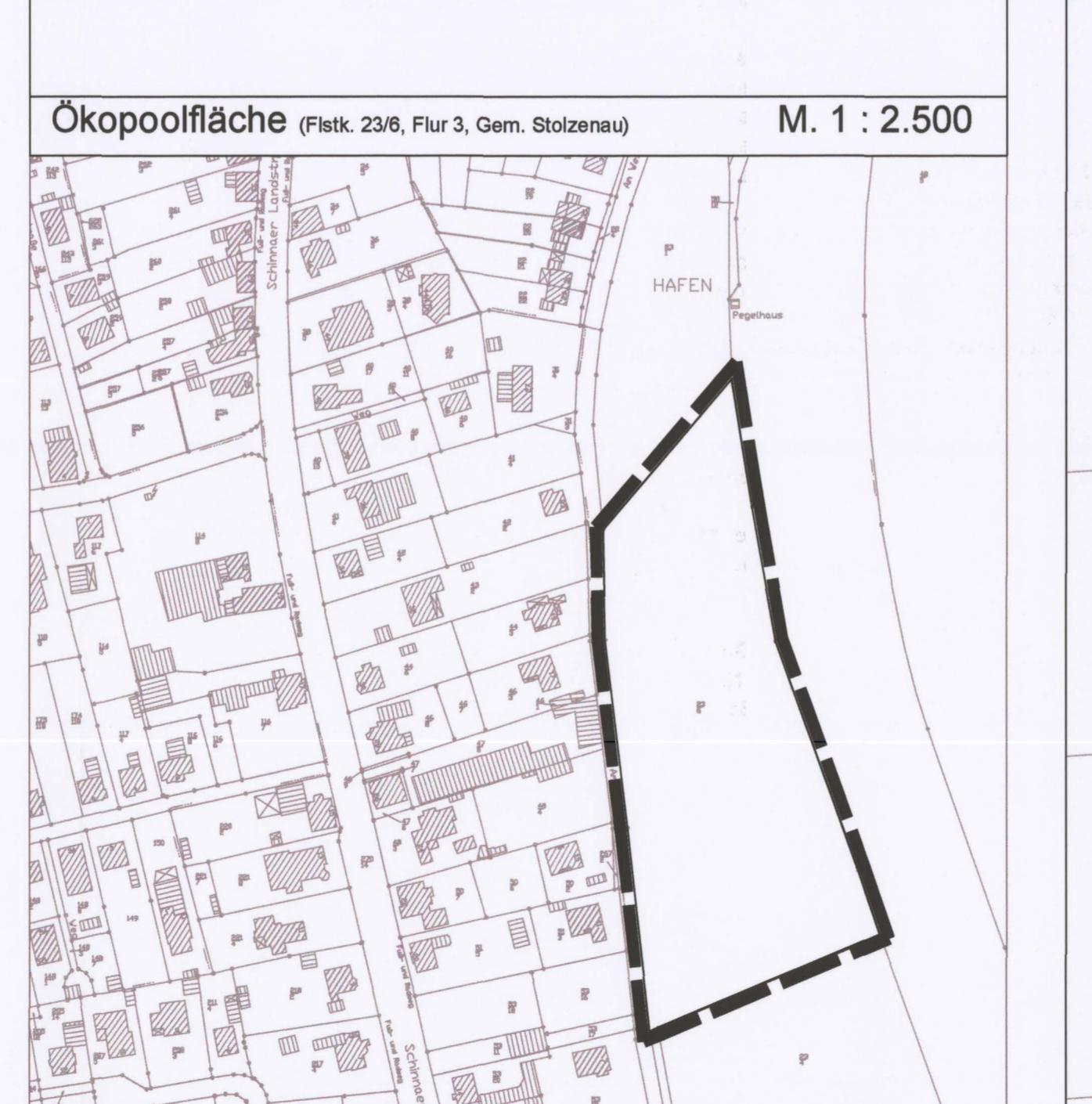
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Niedersächsische Baurdnung (NBau)
in der Fassung der Neuerkennungsmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2007 (Nds. GVBl. S. 324)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 474)

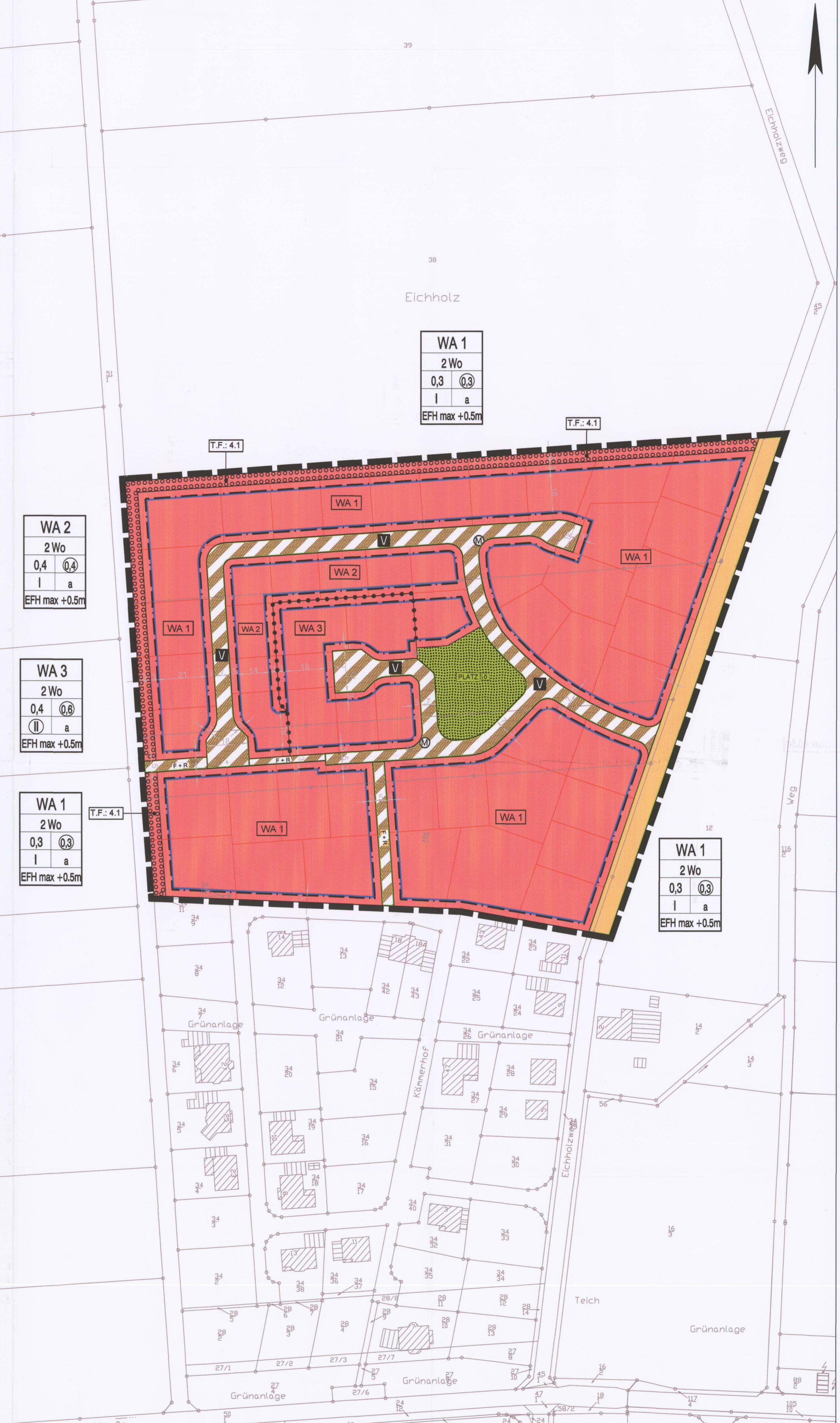
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Mai 2009 (Nds. GVBl. S. 191)

ÖKOPOLFLÄCHE (Flkt. 23/6, Flur 3, Gem. Stolzenau) M. 1 : 2.500



PLANZEICHNUNG

Maßstab 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA 1 Allgemeines Wohngebiet

Füllschema der Nutzungsschablone