

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 12.10.2006 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 12.12.2002 NGVB1. 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
L.S. gez. Mayer L4-480/2011
i.L.G.N. 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 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46 "Eichholz-Ost 2. BA" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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

1. **Art der baulichen Nutzung**
- 1.1. Zulässigkeit von Nutzungen in den WA-Gebieten (Allgemeinen Wohngebieten)
- 1.1.1. Gemäß § 1(5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten folgende nach § 4(3) Nr. 3, 4 Und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Anlagen für Verwaltungen
- 1.2. Begrenzung der Anzahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte begrenzt.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1. Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
- 2.1.1. Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,5 m über dem Straßenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.
- 2.2. Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO
- 2.2.1. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) BauNVO um maximal 25% überschritten werden.
3. **Bauweise**
- 3.1. Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (2) und § 22 (4) BauNVO festgesetzt
- 3.1.1. Es sind Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhaus zu errichten. Die Länge der Hausformen darf höchstens 15m betragen.

4. **Vegetations- und Freiflächenbezogene Festsetzungen**
- 4.1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB).
Die 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.

- Pflanzliste 1**
(Bäume mit folgender Mindestqualität: 8 - 10cm Stammumfang 3 x verpflanzt):
- | | |
|--------------|-----------------------|
| Spitzahorn | (Acer platanoides) |
| Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Esche | (Fraxinus excelsior) |
| Vogelkirsche | (Prunus avium) |
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Winterlinde | (Tilia cordata) |
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Erle | (Alnus glutinosa) |
| Birke | (Betula pendula) |
| Vogelbeere | (Sorbus aucuparia) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
- Pflanzliste 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) |
| Ohnweide | (Salix aurita) |
| Grauweide | (Salix cinerea) |

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 5.1. 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.
- Pflanzliste 3**
(Bäume mit folgender Mindestqualität: 16 - 18cm Stammumfang, 3 x verpflanzt):
- | | |
|-------------------|--------------------|
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Dom in Sorten | (Crataegus) |
| Mehlbeere | (Sorbus aria) |
| gemeine Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| eßbare Eberesche | (Sorbus edulis) |

- Pflanzliste 4**
(Bäume mit folgender Mindestqualität: 18 - 20cm Stammumfang, 3 x verpflanzt):
- | | |
|-------------|-----------------|
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Winterlinde | (Tilia cordata) |
- 5.3. Gemäß § 9 (1) 20 BauGB ist im Allgemeinen Wohngebiet anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern.
- 5.4. Gemäß § 9 (1) 20 BauGB ist in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Platzfläche" anfallendes Niederschlagswasser innerhalb der Grünfläche flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

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

1. **Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften**
- 1.1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 "Eichholz-Ost 2. BA".
2. **Dächer:**
- 2.1. Die Dacheindeckung 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, Dachflächenfenster, Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig und von den Farbvorgaben ausgenommen.
- 2.3. Für Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO gelten die Regelungen von Punkt 2.1 gleichermaßen.

HINWEISE

1. 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)
Neufassung 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. 2585)

Baunutzungsverordnung (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 1991 S. 58)

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

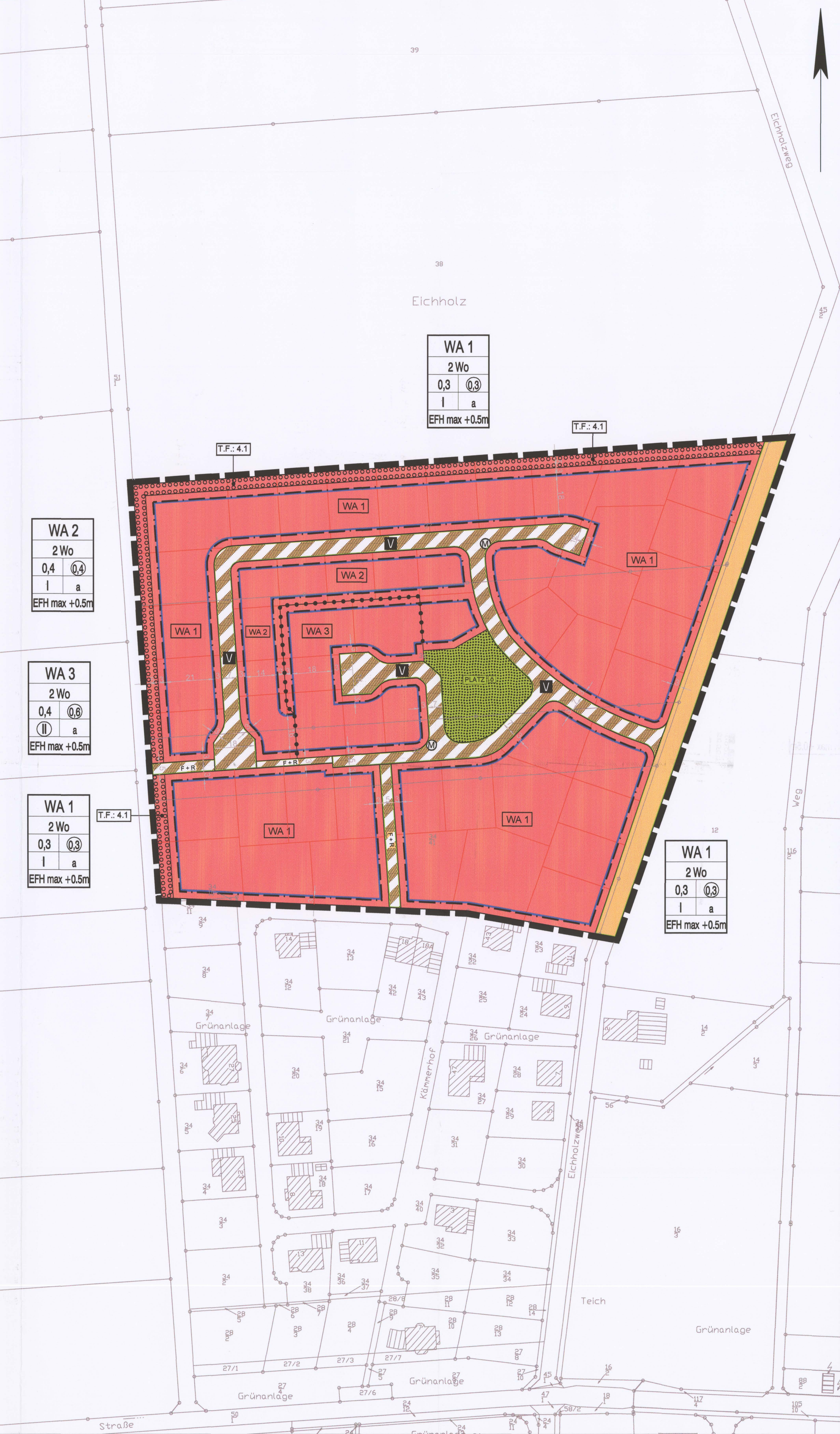
Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2007 (Nds. GVBl. S. 324)

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)

Ökopoolfläche (Flst. 236, Flur 3, Gem. Stolzenau) M. 1 : 2.500



PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
- WA 1** Allgemeines Wohngebiet
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | | |
|--|---|
| WA 1
2 Wo
0,3
I ① a
EFH max +0,5m | Art der baulichen Nutzung
Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Grundflächenzahl (GRZ)
Anzahl der Vollgeschosse, abweichende Bauweise
Angabe im Kreis zwingend
maximale Erdgeschossfußbodenhöhe über Straßenniveau |
|--|---|
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen
- Strassenverkehrsfläche**
- Strassenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Zweckbestimmung : F + R Fuß- und Radweg
- Verkehrsberuhigter Bereich**
- Grünflächen
- Grünfläche**
- Zweckbestimmung: **PLATZ** **Ö** öffentliche Platzfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 46 "Eichholz-Ost 2. BA"**
- Stellplatz für die Abfallentsorgung**
- z.B. **T.F.: 4.1** Kennzeichnung der textlichen Festsetzungen

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 10.000



BEBAUUNGSPLAN NR. 46
" EICHHOLZ - OST 2. BA "
mit örtlichen Bauvorschriften

Gemeinde Stolzenau
Landkreis Nienburg / Weser

Zweitschrift

URSCHRIFT					
Datum: 16.08.2011			Maßstab: 1 : 1.000		
Projektleitung: D. Meyer	CAD-Bearb.: M. Seidel	geprüft:	Projekt.-Nr.: 0310-05-004	Projekt-Datei: 110816/URSCHRIFT.dwg	PLOT-Datei: -
Grontmij 28211 Bremen - Friedrich-Mißler-Straße 42 - Tel.(0421) 2032-6					