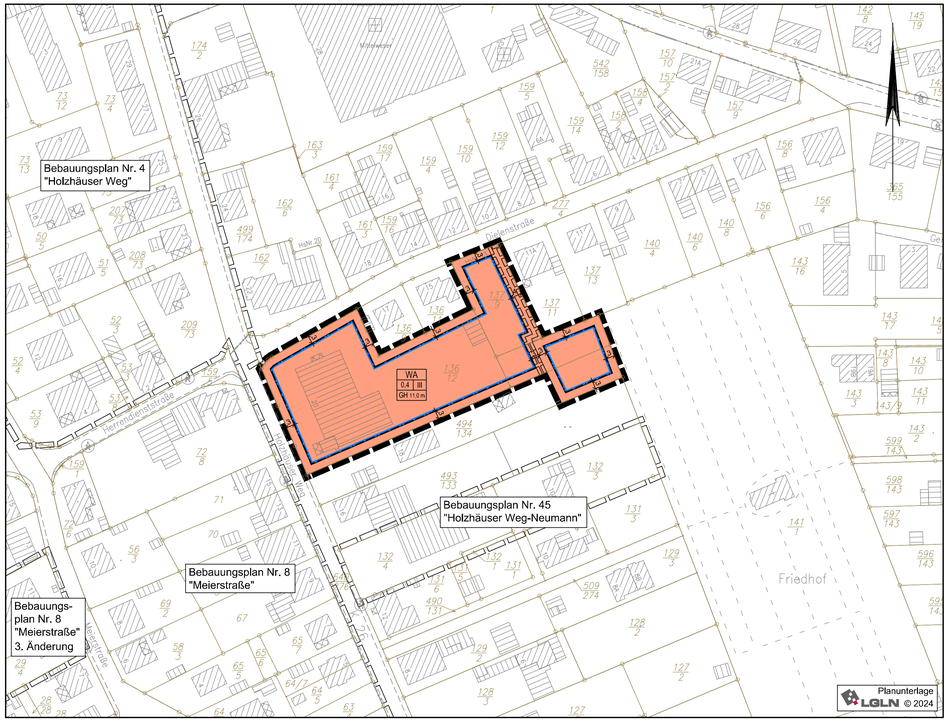


Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GH — Gebäudehöhe in Meter über Erschließungsstraße (Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Vermerkungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Planunterlage

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

12/3 — Flurstücksnummer

20 — Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude, Garagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA)
Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen
– Anlagen für Verwaltungen,
– Gartenbaubetriebe und
– Tankstellen
sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2,1 Grundflächenzahl
In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO) gemäß § 19 (4) Satz 2 bis max. 0,8 überschritten werden.

2,2 Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) darf nicht überschritten werden. Der untere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberfläche der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes ist nur der Abschnitt der Verkehrsfläche zu berücksichtigen, der an das Grundstück angrenzt.

3. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Abstandsflächen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind die gemäß § 23 (5) Satz 1 u. 2 BauNVO zulässigen Nebenanlagen / baulichen Anlagen (Garagen u. Carports) ausgeschlossen.

4. NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE, INSBESONDERE DURCH PHOTOVOLTAIK (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden sowie von Nebengebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dabei sind die Vorgaben der niedersächsischen Bauordnung zu beachten (§ 32a NBauO).
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Plangebiet sind mindestens 15 Obst- oder sonstige klein- oder schmalkronige, gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen. Eine nicht abschließende Pflanzliste ist dem Hinweis Nr. 4 „Pflanzenliste -Empfehlung-" zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug/die Inbetriebnahme der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

HINWEISE

1. EINSICHTNAHME VON VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN

Die dieser Planung (B-Plan Nr. 54) zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften), Gutachten und Konzepte können während der Dienststunden beim Fachdienst Gemeindeentwicklung der Samtgemeindeverwaltung Mittelweser, Dienstgebäude Landesbergen eingesehen werden.

2. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Das Plangebiet liegt im Nahbereich des seit 1824 durch immer wiederkehrende Funde bekannten Brandgräberfeldes der ausgehenden Bronzezeit und frühen Eisenzeit (Stolzenau Fundstellennummer 34).
Die konkrete Ausdehnung dieses großen und bedeutenden Gräberfeldes ist nicht bekannt. Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannte Fundstelle ist ein Kulturdenkmal i. S. v. § 3 (4) NDSchG. Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würde das archäologische Kulturdenkmal in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Rodungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 (1) NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser. Diese kann gem. § 13 (2) NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

3. ARTENSCHUTZ

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind durch den Bauherrn zu beachten, sie gelten unmittelbar.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Sanierung der Bestandsgebäude sowie bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten). Die Gebäude sind vor Sanierung/Abriss/o. ä. auf Lebensstätten von besonders oder streng geschützten Tierarten zu kontrollieren. Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die untere Naturschutzbehörde einzubinden.

3,1 Baufeldräumung
Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen, oder die Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3,2 Beleuchtung
Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

4. PFLANZENLISTE -EMPFEHLUNG-

Bäume
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Esche (*Fraxinus excelsior*) Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Zitter-Pappel (*Populus tremula*)

Klein- oder schmalkronige Bäume
Feld-Ahorn (*Acer campestre)* Holz-Apfel (*Malus sylvestris)*
Hainbuche (*Carpinus betulus)* Eberesche (*Sorbus aucuparia)*

Obstbäume

Äpfel

Alter Hannoveraner robust	Jakob Lebel
Altländer Pfannkuchenapfel	James Grieve
Berlepsch	Kaiser Wilhelm
Biesterfelder Renette	Klarapfel S
Blenheim	Luxemburger Renette
Boikenapfel	Martens Sämling
Boskoop	Nienburger Süße Herbstrenette
Celler Dickstiel	Oldenburg
Dülmener Rosenapfel	Ontario
Finkenwerder Prinzenapfel	Prinzenapfel
Gelber Edelapfel	Rheinischer Bohnapfel
Goldparmäne	Riesenboiken
Grahams Jubiläumsapfel	Rote Sternrenette
Gravensteiner Harberts Renette	Roter Eiserapfel
Holsteiner Cox	Seestermüher Zitronenapfel
Horneburger Pfannkuchenapfel	Sulinger Grünling
Jakob Fischer	Winterglockenapfel

Birnen

Clapps Liebling	Köstliche von Charneu
Conference	Madame Verte
Doppelte Phillipsbirne	Pastorenbirne
Gellerts Butterbirne	Petersbirne
Gräfin von Paris	Vereinsdechantsbirne
Gute Graue	

Süßkirschen

Burlat	Hedelfinger Riesenkirsche
Büttners Rote Knorpelkirsche	Kassins Frühe
Große Schwarze Knorpelkirsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche

Sauerkirschen

Koröser Weichsel	Morellenfeuer

Pflaumen, Zwetschgen, Renekloden, Mirabellen

Bühler Frühzwetschge	Mirabelle von Nancy
Graf Althanns Reneklode	Oullins Reneklode
Hauszwetschge	Wangenheim
Kirkes Pflaume	

5. GESTALTUNG VON AUSSENANLAGEN

Bezüglich der Gestaltung von Außenanlagen wird auf § 9 (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) verwiesen, wonach die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Damit ist insbesondere auch die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ausgeschlossen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Gemäß der §§ 1 (3) und 10 BauGB und des § 58 NKomVG, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Rat der Gemeinde Stolzenau den Bebauungsplan Nr. 54 „Holzhäuser Weg - Dielenstraße" als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie einer Begründung. Das Planverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Stolzenau, 20.02.2025

gez. Beckmeyer ..... (Siegel) *gez. H. Kruse* .....
Gemeindedirektor/in — Bürgermeister/in

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Stolzenau am 07.02.2024 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Holzhäuser Weg - Dielenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 17.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stolzenau, 20.02.2025

(Siegel) *gez. i. A. J. Voigts* .....
Gemeindedirektor/in

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Zeichen: 045-L-4-00197/2024
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2024 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.06.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Nienburg/Weser, 22.01.2025 Im Auftrage *gez. Silke Franke* .....
(Siegel) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Nienburg (Weser) -

Veröffentlichung und Behördenbeteiligung

In seiner Sitzung am 07.08.2024 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stolzenau dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 „Holzhäuser Weg - Dielenstraße" nebst Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der Internetadresse und der Dauer der Veröffentlichungsfrist ist am 17.08.2024 in ortsüblicher Weise erfolgt. Des Weiteren sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. In der Zeit vom 27.08.2024 bis einschließlich 27.09.2024 bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Stolzenau, 20.02.2025

(Siegel) *gez. i. A. J. Voigts* .....
Gemeindedirektor/in

Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am 11.12.2024 hat der Rat der Gemeinde Stolzenau nach Prüfung der gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 54 „Holzhäuser Weg - Dielenstraße" gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Stolzenau, 20.02.2025

(Siegel) *gez. i. A. J. Voigts* .....
Gemeindedirektor/in

Inkrafttreten

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gemäß § 10 (3) BauGB am 07.03.2025 in der Tageszeitung „Die Harke" erfolgt.
Der Bebauungsplan Nr. 54 „Holzhäuser Weg - Dielenstraße" ist somit am 07.03.2025 in Kraft getreten.

Stolzenau, 18.03.2025

(Siegel) *gez. i. A. J. Voigts* .....
Gemeindedirektor/in

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Gemäß § 215 BauGB sind innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 54 „Holzhäuser Weg - Dielenstraße" keine beachtlichen Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, keine beachtlichen Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 (2) BauGB und keine beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB geltend gemacht worden.

Stolzenau, __.__.____

(Siegel) .....
Gemeindedirektor/in

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung

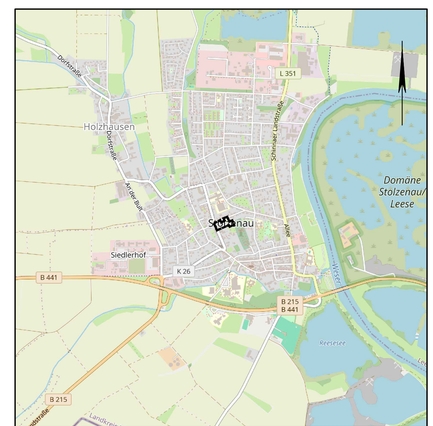
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), in der zurzeit gültigen Fassung

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der zurzeit gültigen Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der zuletzt geänderten Fassung



Übersichtskarte M. 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax0540 7/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	11.2024	Da
gez. ppa. Desmarowitz	gezeichnet	11.2024	Ber
	geprüft	12.2024	Da
Wallenhorst, 11.12.2024	freigegeben	12.2024	Dw

Pfad: H:\MITTELWESER_SG\224147\PLAENE\BP\bp_bplan-54_03_ur-abschrift.dwg(Abschrift)

Gemeinde Stolzenau
Bebauungsplan Nr. 54
"Holzhäuser Weg - Dielenstraße"

Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1:1.000