PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der § 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat des Gemeinde Stolzenau die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Die Bleiche" bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Stolzenau, __.__.____

.....
Gemeindedirektor (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stolzenau hat in seiner Sitzung am 03.02.2016 beschlossen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Die Bleiche" im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 05.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stolzenau, __.__.____

.....
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Stolzenau, Gemarkung Stolzenau, Flur 8
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Nienburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.11.2020).

Celle, __.__.____

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Die Bleiche" wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, __.__.____

.....
Planverfasser/in

Beteiligung an der Vorprüfung des Einzelfalls

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB fand vom 18.07.2017 bis 25.08.2017 statt.

Stolzenau, __.__.____

.....
Gemeindedirektor

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Ort und Dauer der Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung gemäß § 3 (1) i. V. m § 13a BauGB wurden durch Bekanntmachung vom 31.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Stolzenau, __.__.____

.....
Gemeindedirektor

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stolzenau hat in seiner Sitzung am 06.05.2020 die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Bekanntmachung vom 05.06.2020 in der Tageszeitung „Die Harke" ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Die Bleiche" und die Begründung haben gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13a BauGB vom 22.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020 für die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) i. V. m. § 13a BauGB die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.06.2020 statt.

Stolzenau, __.__.____

.....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stolzenau hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) und 4 (2) i. V. m. § 13a BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Die Bleiche" in seiner Sitzung am 09.12.2020 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Stolzenau, __.__.____

.....
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Die Bleiche" ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ in der Tageszeitung „Die Harke" bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung am __.__.____ tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Die Bleiche" in Kraft.

Stolzenau, __.__.____

.....
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Die Bleiche" sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Stolzenau, __.__.____

.....
Gemeindedirektor

Die folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind aus dem Bebauungsplan Nr. 35 „Die Bleiche" übernommen.
~~Für den Änderungsbereich nicht relevante Festsetzungen sind durchgestrichen~~ (nicht kursiv gehalten)
Ergänzungen/Änderungen sind in kursiver Schrift dargestellt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 umfasst den zeichnerisch definierten Bereich (Hauptgeltungsbereich) und die unter Punkt 8 definierten Bereiche (Kompensationsflächen).

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den WA – WAs Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 nicht zulässig.

~~1.2 Maulgebiet (MI)~~

~~Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Baugebiet MI Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) sowie Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.~~

~~1.3 Gewerbegebiet (GE)~~

~~Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Baugebiet GE Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.~~

~~2. Maß der baulichen Nutzung~~

~~2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche~~

~~Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden, und auch dann nur bei Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge (z. B. Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen, Rasengittersteine) (§ 19 Bau NVO + § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).~~

3. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO

3.1 Maximale Traufhöhe WA- ~~und MI~~ Gebiet

Für die Bebauung im WA ~~und MI~~ ist eine maximale Traufhöhe von 6,40 m zulässig.
Die Traufhöhe gilt die Höhe zwischen der äußeren Schnittlinie der Dachhaut mit der äußeren senkrechten Begrenzungslinie an der Traufseite von Gebäuden und der endgültigen Höhe (Bezugshöhe) der Straßenverkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt an. Bei mehr als 30 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie ist die gewachsene Geländeoberfläche als Bezugshöhe maßgebend.

~~3.2 Maximale Traufhöhe I Gebäudehöhe GE Gebiet~~

~~Für die Bebauung an der Straße Windmühlenstraße im Gewerbegebiet wird eine maximale Traufhöhe von 6,40 m über Straßenniveau für die Lager- und Arbeitshallen wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m über Straßenniveau festgesetzt.~~

4. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten § 9 (1) Nr. 25 BauGB

~~4.1 Zu erhaltender Gehölzbestand~~

~~Der gekennzeichnete Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen zu beachten. Gehölze mit Brutandschnitten sind baumschurgerisch zu behandeln. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.~~

4.2 Zu pflanzende Bäume in den Straßen Dahlenkamp / An der Bleiche

Gemäß der Auswahl der Pflanzliste sind in der Straße Dahlenkamp und in der Straße An der Bleiche jeweils 8 Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte haben eine Mindestgröße von 2,0 x 2,0 m aufzuweisen, sie sind mit geeigneter Unterpflanzung (Bodendecker, Kleinsträucher) zu versehen, die Unterpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die Gehölze sollten folgende Mindestqualität besitzen: Hochstamm 3 x v., m. B., STU 14-16.

4.3 Zu pflanzende Bäume auf den öffentlichen Grünfläche- und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Kreuzung „An der Bleiche" / „Zum Ravensberg", am Weg zum Spielplatz „An der Beeke"
Auf den öffentlichen Grünflächen Kreuzung „An der Bleiche" / „Zum Ravensberg", und am Weg zum Spielplatz sind jeweils mindestens zwei hochstämmige Laubbäume gemäß der Auswahl der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „An der Beeke" und am Weg zum Spielplatz sind mindestens 5 hochstämmige Laubbäume gemäß der Auswahl der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
Die Gehölze sollten folgende Mindestqualität besitzen: Hochstamm 3 x v., m. B., STU 14-16.

4.4 Unterpflanzung der Platanen-Baumreihe „Windmühlenstraße"

Die bestehenden Platanen sind mit einer standortgerechten, geeigneten Unterpflanzung (Bodendecker, Kleinsträucher) zu versehen. Die dazu auszubildenden Baumscheiben haben eine Mindestgröße von 4,00 m² aufzuweisen Die Unterpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.5 Zu pflanzende Bäume auf den privaten Baugrundstücken des ~~MI- und~~ Wohngebietes

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken des ~~MI- und~~ Wohngebietes mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß der Auswahl der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
Die Gehölze sollten folgende Mindestqualität besitzen: Hochstamm 3 x v., m. B., STU 12-14.

~~4.6 Anpflanzungsflächen im Gewerbegebiet~~

~~Die Anpflanzungsfläche ist fachgerecht und dichtwachsend mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu beginnen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.~~
~~Die Gehölze haben folgende Mindestqualitäten aufzuweisen: Bäume x v., m. B., STU 10-12, Sträucher 2 x v., m. o. B. Höhe 60-100 cm.~~

~~4.7 Zu pflanzende Bäume auf der privaten Grünfläche des Gewerbegebietes~~

~~Auf der privaten Grünfläche des Gewerbegebietes sind mindestens zwei hochstämmige Laubbäume gemäß der Auswahl der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.~~
~~Die Gehölze sollten folgende Mindestqualität besitzen: Hochstamm 3 x v., m. B., STU 12-14.~~

~~4.8 Zu pflanzende Bäume innerhalb des Gewerbegebietes I entlang der Windmühlenstraße~~

~~Gemäß der Auswahl der Pflanzliste sind im Gewerbegebiet entlang der Windmühlenstraße (alternativ im Straßenraum entlang der Windmühlenstraße zu Lasten des Gewerbegebiet Eigentümers) mindestens vier Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte haben eine Mindestgröße von 2,0 x 2,0 m aufzuweisen, sie sind mit geeigneter Unterpflanzung (Bodendecker, Kleinsträucher) zu versehen, die Unterpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.~~
~~Die Gehölze sollten folgende Mindestqualität besitzen: Hochstamm 3 x v., m. B., STU 14-16.~~

~~Pflanzliste:~~
~~zu Textlicher Festsetzung Nr. 4.2 Nr. 4.3~~

~~Acer campestre~~	~~Feld-Ahorn~~
~~Acer platanoides~~	~~Spitz-Ahorn~~
~~Acer platanoides „Emerald's Queen"~~	~~Spitz-Ahorn~~
~~Acer platanoides „Globosum"~~	~~Kugelahorn~~
~~Aesculus hippocastaneum~~	~~Roßkastanie~~
~~Crataegus laevigata „Paul's Scarlet"~~	~~Echter Rotdorn~~
~~Quercus robur~~	~~Stiel-Eiche~~
~~Tilia spec.~~	~~Linde~~

~~zu Textlicher Festsetzung Nr. 4.5~~

~~Acer campestre~~	~~Feld-Ahorn~~
~~Acer platanoides~~	~~Spitz-Ahorn~~
~~Aesculus hippocastaneum~~	~~Roßkastanie~~
~~Crataegus laevigate~~	~~Zweigriffliger Weißdorn~~
~~Crataegus monogyna~~	~~Eingriffliger Weißdorn~~
~~Quercus robur~~	~~Stiel-Eiche~~
~~Tilia spec.~~	~~Linde~~
~~Obstgehölze~~	

~~zu Textlicher Festsetzung Nr. 4.7 Nr. 4.8~~

~~Aesculus hippocastaneum~~	~~Roßkastanie~~
~~Acer platanoides~~	~~Spitz-Ahorn~~
~~Tilia spec.~~	~~Linde~~

4.9 Umsetzung der Pflanzbindungen, Pflanzpflichten

Mit den Pflanz- ~~und Ausgleich~~maßnahmen muss mit Beginn der Bautätigkeit begonnen werden. Die Fertigstellung hat 2 Jahre nach Nutzungsbeginn des Hauptgebäudes zu erfolgen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1 Gewässerrandstreifen / Wohngebiet

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung eines landschaftstypischen Uferrand-Biotops ist entlang des Uchter Mühlengrabens ein 5 m breiter Streifen, gemessen von der Böschungsoberkante, festgesetzt. Der festgesetzte Streifen ist als Gewässerschutzstreifen unter Maßgabe von Unterhaltungserfordernissen in Absprache mit dem Unterhaltungsverband Uchter Mühlenbach möglichst extensiv zu nutzen und der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Vorhandener standortfremder Gehölzbestand ist unter Berücksichtigung von Unterhaltungserfordernissen in Absprache mit dem Unterhaltungsverband Uchter Mühlenbach zu entfernen und dauerhaft, dichtwachsend mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu beginnen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Gehölze haben folgende Mindestqualitäten aufzuweisen: Bäume 2 x v., o. B. STU 10-12, Sträucher 2 x v., o. B. Höhe 60–100 cm.

6. Sonstiges

6.1 Fuß- und Radweg

Die im Plan ausgewiesenen Fuß- und Radwegverbindungen dürfen für die Erschließung der Flurstücke 59/15 und 47/14 befahren werden.

~~6.2 Immissionsschutz~~

~~Der gewerbliche Lärm und Geruch darf die zulässigen Richtwerte im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (nach technischen Regelwerken) in den angrenzenden Baugebieten nicht überschreiten. Gem § 9 (1) 24 BauGB~~

~~6.3 Erweiterung bzw. Änderung im GE-Gebiet~~

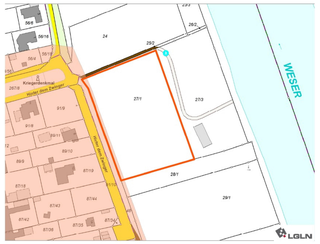
~~Bei Neubau, Erweiterung bzw. Änderung des Betriebes oder des Betriebsgrundstückes ist der Immissionsschutz zu führen. Bei Überschreitung der Richtwerte sind Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen. Dies kann z. B. im Form eines Lärmschutzwalls, einer begrünten Mauer, Vergrößerung des Abstandes von Produktionsanlagen zu den angrenzenden Baugebieten erfolgen. Gem § 9 (1) 24 BauGB.~~

7. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Die Herrichtung des Baufeldes ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Des Weiteren ist vor einer möglichen Fällung oder Rodung eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als Nist- oder Überwinterungshabitate dienen. Bei der Feststellung von sich darin befindlichen Individuen ist die Fällung oder Rodung zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuziehen.
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

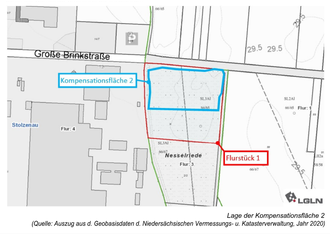
8. Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Maßnahmenfläche 1
Das Flurstück 27/1 (6.118 m²) der Flur 3 der Gemarkung Stolzenau ist von Intensivgrünland zu artenarmen Extensivgrünland zu entwickeln. Die Fläche ist einmal jährlich zwischen dem 15.06. und 15.07 kurzzeitig zu mähen, wobei die Mäharbeiten von innen nach außen oder nur von einer Seite aus in einzelnen Teilabschnitten zeitlich gestaffelt durchzuführen sind. Das Mähgut ist abzutransportieren. Einfang von Hecken und Gehölzbeständen ist ein zusammenhängender Streifen von mind. 2,50 m Breite bis zum 01.08. stehen zulassen. Ein zweiter Mähgang ist im Winterhalbjahr durchzuführen, um einer Verbuschung vorzugehen.
Das Mähgut ist ebenfalls zu entfernen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
Innerhalb der Fläche ist ein Wiesentümpel mit einer Größe von mind. 10 x 30 m und einer Tiefe von bis zu 90 cm anzulegen. Der Bodenaushub ist abzufahren. Das Gewässer ist der natürlichen Vegetationsbesiedlung zu überlassen. Die Ufer sind in Abständen von max. 5 Jahren in wechselnden Teilabschnitten zu entbuschen. Zusätzlich ist in diesen Abschnitten eine Röhricht- und Ufermahd vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
An der nördlichen Grenze der Kompensationsfläche sind als Baumreihe 4 Schwarzpappeln (Stammumfang mind. 18-20 cm) in einem Abstand von mindestens 9 m zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Am nördlichen Teil der östlichen Grenze der Kompensationsfläche sind als Baumzeile 3 Schwarzpappeln (Stammumfang mind. 18-20 cm) in einem Abstand von mindestens 9 m zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
Direkt angrenzende Baumbestände sind dabei zu beachten.
An der südlichen Grenze der Kompensationsfläche sind als Baumzeile 9 Stück Stieleiche (Stammumfang mind. 18-20 cm) in einem Abstand von mindestens 6 m zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
Die Gehölze sind mindestens in der Anwachsphase mittels Holzdreibock zu sichern und gegen Wildverbiss zu schützen (Drahthose).
Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Stolzenau durchzuführen. Die Grünlandnutzung ist auf Dauer zu beenden.



Lage der Kompensationsfläche 1
(Quelle: Auszug aus d. Geobasisdaten d. Niedersächsischen Vermessungs- u. Katasterverwaltung, Jahr 2019)

Maßnahmenfläche 2
Auf dem Flurstück 1 der Flur 3 in der Gemarkung Stolzenau ist auf einem Anteil von 4.545 m² des beste henden Intensivgrünlandes ein sonstiges feuchtes Extensivgrünland zu entwickeln (s. folgende Abbildung). Die Kompensationsfläche ist durch sehr kurze Mahd des Grünlandes mit anschließendem Eindriften des Saatgutes anzulegen. Es ist gebietsheimisches Wildpflanzensaatgut gem. Richtlinien der Erhaltungsmischungsverordnung und des Zertifikats Regiosaat (zertifiziertes Regiosaatgut) zu verwenden. Die Ansaat und Anwuchspflege hat durch fachkundiges Personal zu erfolgen.
Die Fläche ist zweimal jährlich von innen nach außen zu mähen, die erste Mahd ist jeweils ab dem 20. Juni innerhalb von 14 Tagen vorzunehmen. Im Jahr nach der Aussaat ist vor dem 01. Juni eine Schröpfmahd durchzuführen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
Der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden auf der Maßnahmenfläche sowie eine Düngung ist nicht zulässig.
Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Stolzenau durchzuführen.



Lage der Kompensationsfläche 2
(Quelle: Auszug aus d. Geobasisdaten d. Niedersächsischen Vermessungs- u. Katasterverwaltung, Jahr 2020)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Überschwemmungsgebiet (UESG-Verordnungsgebiet-NDS) des Uchter Mühlenbachs sind Erhöhungen und Vertiefungen der Erdoberfläche, die Herstellung und Änderung baulicher Anlagen, das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Lagerung von Stoffen, die den Hochwasserabfluss behindern können, untersagt. Ausnahmen regelt die untere Bauaufsichtsbehörde gemäß §§ 34 und 35 BauGB in Abstimmung mit der unteren Wasserschutzbehörde.

HINWEISE

1. Altablagerungsverdächtige Fläche

In der als altablagerungsverdächtigen Fläche wird der derzeitige Gebäudebestand festgeschrieben. Bei baulichen Erweiterungen/-veränderungen ist die Gefährdungsabschätzung der Orientierungswerte des Niedersächsischen Altlastenprogrammes heranzuziehen, sowie eine gutachterliche Stellungnahme unter Beteiligung des Amtes für Abfallwirtschaft, einzuholen.

2. Archäologisches Denkmal

Der Landkreis Nienburg/Weser weist darauf hin, dass aus dem Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung archäologische Oberflächenfunde vorliegen.
Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer rechtzeitigen Beantragung einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises.
Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen.
Diese kann gem. § 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

3. Lärmschutzmaßnahmen

In einem Abstand von 100 m zum westlich angrenzenden Gewerbegebiet können ab dem 1. Obergeschoss besondere Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden. Die Notwendigkeit/Einhaltung von Anforderungen an den Lärmschutz ist im Zuge der Gebäudeplanung durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen und der Gemeindeverwaltung vor Baubeginn vorzulegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

gem. § 84 Abs. 3 NR. 1 NBauO

1. Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Die Bleiche".

2. Dächer

2.1 Dachformen

In dem Bugebiet WA, ~~MI- und GE~~ Gebiet (entlang der Straße Windmühlenstraße) sind nur Satteln-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden.

2.2 Dachneigung

Im WA, ~~MI- und GE~~ Gebiet (Gebäude entlang der Straße Windmühlenstraße) darf die Neigung der Dächer nur 30° bis 50° (Altgrad) betragen.

2.3 Dachgauben

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als 3/5 der Trauflänge betragen. Traufnie im Sinne dieser Satzung ist die Schnittlinie der Außenwände mit der Dachhaut an der Traufseite der Gebäude.

2.4 Dachdeckung

Für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind Ziegel oder Betonsteine der Farben „rot" bis „rotbraun" eingegrünt durch die Farbkarte RAL-Farben 840 HR 2001, 2002, 3011 und 3016 und die dazugehörenden Zwischentöne sowie „schwarz" zulässig. Für Solarelemente, Wintergärten und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.

2.5 Grasdächer

Grasdächer sind allgemein zulässig. Ausnahmsweise kann eine geringere Dachneigung als 30° zugelassen werden, wenn Grasdächer ausgeführt werden.

3. Einfriedungen

In den Baugebieten WA ~~und MI~~ sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

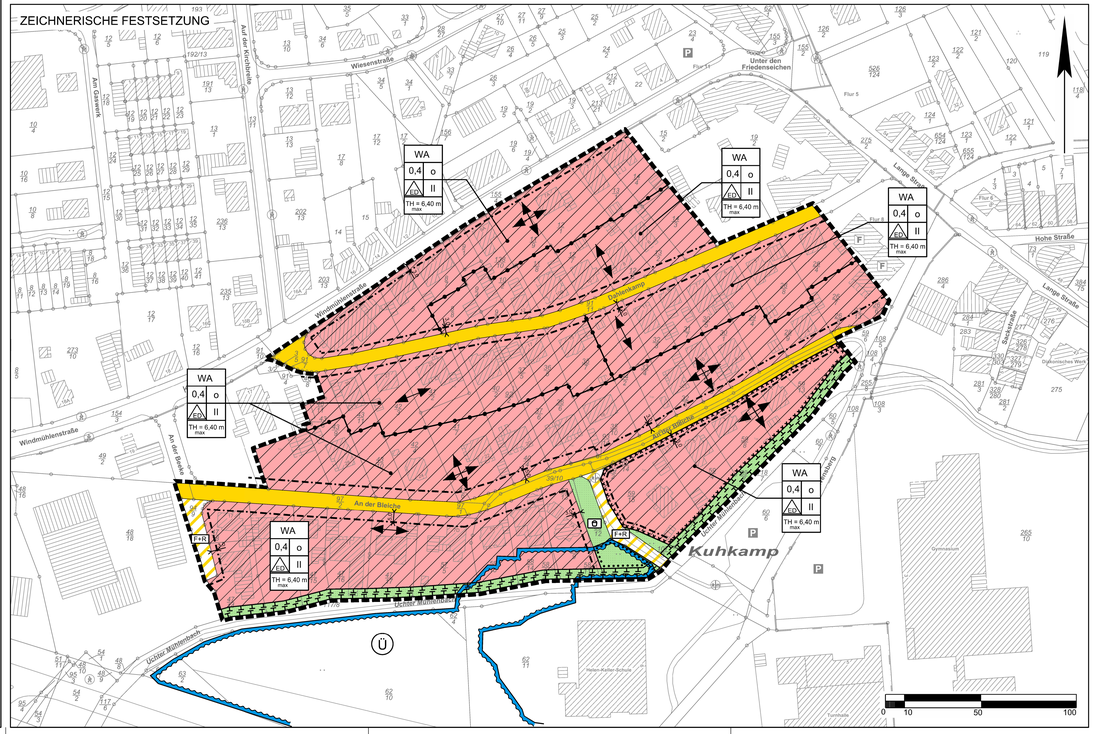
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA – Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 – Grundflächenzahl
II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH = 4,00 m – Traufhöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o – offene Bauweise
Baugrenze
Firstrichtung

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
F+R3 – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg

5. GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen
Zweckbestimmung:
Ö – Spielplatz

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

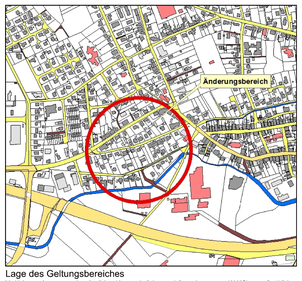
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Überschwemmungsgebiet (UESG - Verordnungsfläche - Nds.)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)

122/1 – Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt
Flurstücksnummer
Bauwerk



Lage des Geltungsbereiches
Verkleinerter Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), unmaßstäblich

Gemeinde Stolzenau
OT Stolzenau - Landkreis Nienburg/Weser

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 35 "Die Bleiche"

Rechtsplan

Satzung

infraplan
Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
Südwall 32, 29221 Celle
Telefon: 05141 / 97 97 30
E-Mail: info@infraplan.de

Brand: 30.10.2020
Maßstab: 1 : 1.000 (im Original)
Verfahren: § 10 BauGB