Stadt Nienburg/Weser
Bebauungsplan Nr. 100
"FRIEDRICH-WILHELM-STRASSE"
— OT. Erichshagen —

Maßstab = 1:1000 (1:5000)

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Im Reinen Wohngebiet wird gemäß § 9 (1), 3 und 6 BauGB eine Mindestgröße von 600 m² Grundstückfläche festgesetzt. Gemäß § 31 (1) BauGB sind geringfügige Unterschreitungen (bis zu 10 %) der Mindestgrundstücksgröße im Einzelfall ausnahmsweise möglich. Zulässig sind ausschließlich freistehende Einzelhäuser (Einfamilienhäuser, ggfs. mit 1 Einliegerwohnung) und Doppelhäuser (mit einseitiger Grenzbebauung, als Zweifamilienhaus mit ggfs. je 1 Einliegerwohnung).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Um die städtebauliche Eigenart und den Eindruck des Ortsbildes zu wahren, wird gemäß § 18 der Nieders. Bauordnung (NBauO) in Anlehnung an die "Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 56 NBauO für das Dorfgebiet im Ortsteil Erichshagen der Stadt Nienburg/Weser" vom 26.02.1980 vorgeschrieben, daß nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig sein sollen, deren gegen die Horizontale mindestens 20° geneigte Dachflächen mit Dachpfannen, Dachsteinen oder Dachplatten in roter, brauner oder schwarzer Farbe eingedeckt werden (sh. Anhang).

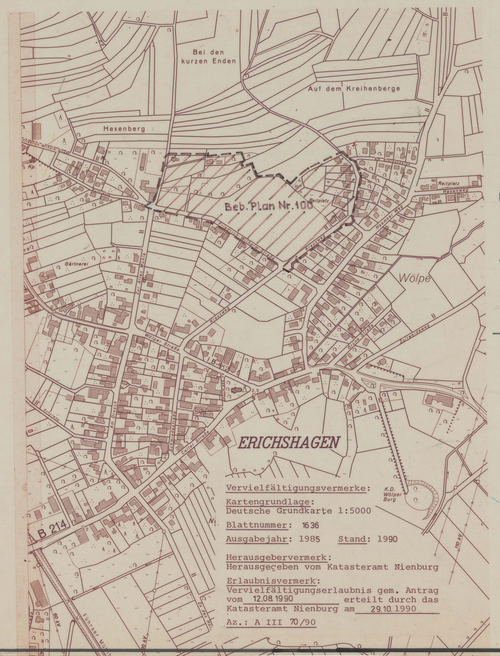
Dies gilt nicht für Kleingaragen, bauliche Anlagen vergleichbarer Abmessungen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 - für eingeschossige Anbauten bis zu 30 m² Grundfläche mit begehbaren Dächern.

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, wie zum Beispiel Dachgauben, darf nicht mehr als 40 v.H. der Gesamtbreite der jeweiligen Dachfläche ausmachen. Der seitliche Abstand von Dachaufbauten zum Rand der Dachfläche muß mindestens 2,00 m betragen.

Hinweis:

Baugrund

Es muß damit gerechnet werden, daß pflanzliche Ablagerungen aus dem früheren Überschwemmungsgebiet des Führser Mühlbaches den Baugrund negativ beeinflußt haben.
Daher wurden stichprobenartig Aufschlußbohrungen durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, daß im Mittel bis 1,50 m mit Torf, Schluff und pflanzlichen Beimengungen gerechnet werden muß. Für die Eignung als Baugrund kann daher gelten, daß zumindest die Torflagen ausgeräumt werden müssen.
Das Grundwasser liegt im Mittel ca. 0,80 m unter Oberkante Gelände.
Künftigen Bauherren wird empfohlen, spezielle Untersuchungen auf den betreffenden Grundstücken zu veranlassen.



Vervielfältigungsvermerke:

Kartengrundlage:
Deutsche Grundkarte 1:5000

Blattnummer: 1536

Ausgabejahr: 1985 Stand: 1990

Herausgebervermerk:
Herausgegeben vom Katasteramt Nienburg

Erlaubnisvermerk:
Vervielfältigungserlaubnis gem. Antrag vom 12.08.1990 erteilt durch das Katasteramt Nienburg am 29.10.1990
Az.: A III 70/90

Planzeichenerklärung:

- WR — Reines Wohngebiet
- (0,25) — Geschoßflächenzahl
- 0,25 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- ED — Offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser } sh. textliche Festsetzung Nr. 1
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen.
- Spielplatz, Öffentliche Grünfläche
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Sichtdreieck, von jeglicher Sichtbehinderung in mehr als 0,8 m Höhe über den Fahrbahn Oberkanten jederzeit freizuhalten.
- E — Ersatzmaßnahme gemäß §12 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NdsNatSchG) im Sinne der Eingriffsregelung gemäß §7 NdsNatSchG
- Bedingte Standsicherheit, sh. Begründung Pkt. VIII
- Gr. Fr. Lr. — Mit Geh-Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Erschließung des Flurstückes 181/9. Baulast gemäß §5 Abs. 2 NBauO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Nachrichtlich:

- Tr. Nr. 1209 — Richtfunktrasse Tr. Nr. 1209 der Deutschen Bundespost mit Schutzzone.

— Planungsamt —
gez.: 20.5.92
geändert: 10.6.92
ergänzt: 24.11.92

Präambel des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz ... vom 23.9.1990 (BGBl. I S. 1991/1241) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 06.06.1986 (NSG. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Gesetz ... vom 7.11.1989 (NSG. GVBl. S. 265) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.08.1982 (NSG. GVBl. S. 221), zuletzt geändert durch Gesetz ... vom 17.12.1991 (NSG. GVBl. S. 367) hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan Nr. 100, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen/nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den textlichen/nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Nienburg/Weser, den 17.2.1993

gez. Buttler (Siegel) gez. Jukmann
Katasteramtsleiter Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsamt der Stadt Nienburg/Weser.
Nienburg, den 17.10.1993
gez. Oukes (Planverfasser)

Verfahrensvermerke beim Bebauungsplan

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.7.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 BauGB am 13.12.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Nienburg/Weser, den 17.2.1993 gez. Jukmann
Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerk
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 3 und 4
Maßstab: 1:1000 Az.: A III 70/90
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- u. Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen Wege und Plätze vollständig nach (Stand 19.09.1990)
Ein 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 29.10.1990
Katasteramt Nienburg
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.10.1991, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 17.2.1993 gez. Jukmann
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan nach § 6 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 6 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

..... den .....
Bezirksregierung Hannover
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ..... angezeigt worden.

..... den .....
Bezirksregierung Hannover
(Unterschrift)

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen/Mit Maßgaben/Mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

..... den .....
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ~~i. V. m. § 2a Abs. 5 BauGB~~ ~~wurde beschlossen~~ beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 5.8.1991 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.8.1991 bis 16.9.1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, den 25.6.1992 gez. Jukmann
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.6.1992 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 7.7.1992 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.7.1992 bis 17.8.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, den 25.6.1995 gez. Jukmann
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten in Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

..... den .....
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben/ vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

..... den .....
Stadtdirektor

~~Der Bebauungsplan hat für den Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 6 BauGB ..... Genehmigung der Genehmigung nach § 6 BauGB~~ für den Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 6 BauGB ..... 16.9.1993 ..... in Aktivitäten ~~der Genehmigung nach § 6 BauGB~~ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 29.9.1993 rechtsverbindlich geworden.

Nienburg, den 5.10.1993 gez. Jukmann
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

..... den .....
Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

..... den .....
Stadtdirektor

Anhang zur örtl. Bauvorschrift (1. Absatz)

Bestimmung der Farbtöne für Dachflächen:

- Rot (annähernd RAL-Farbton Nrn. 3002 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016)
- Braun (annähernd RAL-Farbton Nrn. 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8024 und 8025)
- Schwarz (annähernd RAL-Farbton Nrn. 9004, 9005, 9011, 9017).

Beb. Pl. Nr. 100 - Friedr.-Wilh.-Str.

11