

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (LG F. vom 22.08.1988 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.01.2001 (Nds. GVBl. S. 15), hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 7.2.2003
L.S.
gez. Brieber
(Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 17.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nienburg/Weser, den 7.2.2003
gez. Brieber
(Bürgermeister)

Planunterlage
Legenschaftsplan: 1543 A, B, C u. D (Antrag A - 1549/99, 25.05.1999)
Gemarkung: Nienburg, Flur 4, Maßstab: 1:1.000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 der Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetze vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 197, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, 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 09.06.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch erwandfrei.
Die Übergangspunkte der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskontur ist notwendig möglich.

Nienburg, den 6.2.03
Dipl.-Ing. Spindler (GdB)
gez. Spindler
(Unterschrift) L.S.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
Oldenburg, den 14.01.2003
gez. H. Meyer
(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 30.10.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.11.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 19.11.2001 bis 19.12.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, den 7.2.2003
gez. Brieber
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.11.2002 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Nienburg/Weser, den 7.2.2003
gez. Brieber
(Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.12.2002 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 26 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 18.12.2002 rechtsverbindlich geworden.
Nienburg/Weser, den 7.2.2003
gez. Brieber
(Bürgermeister)

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

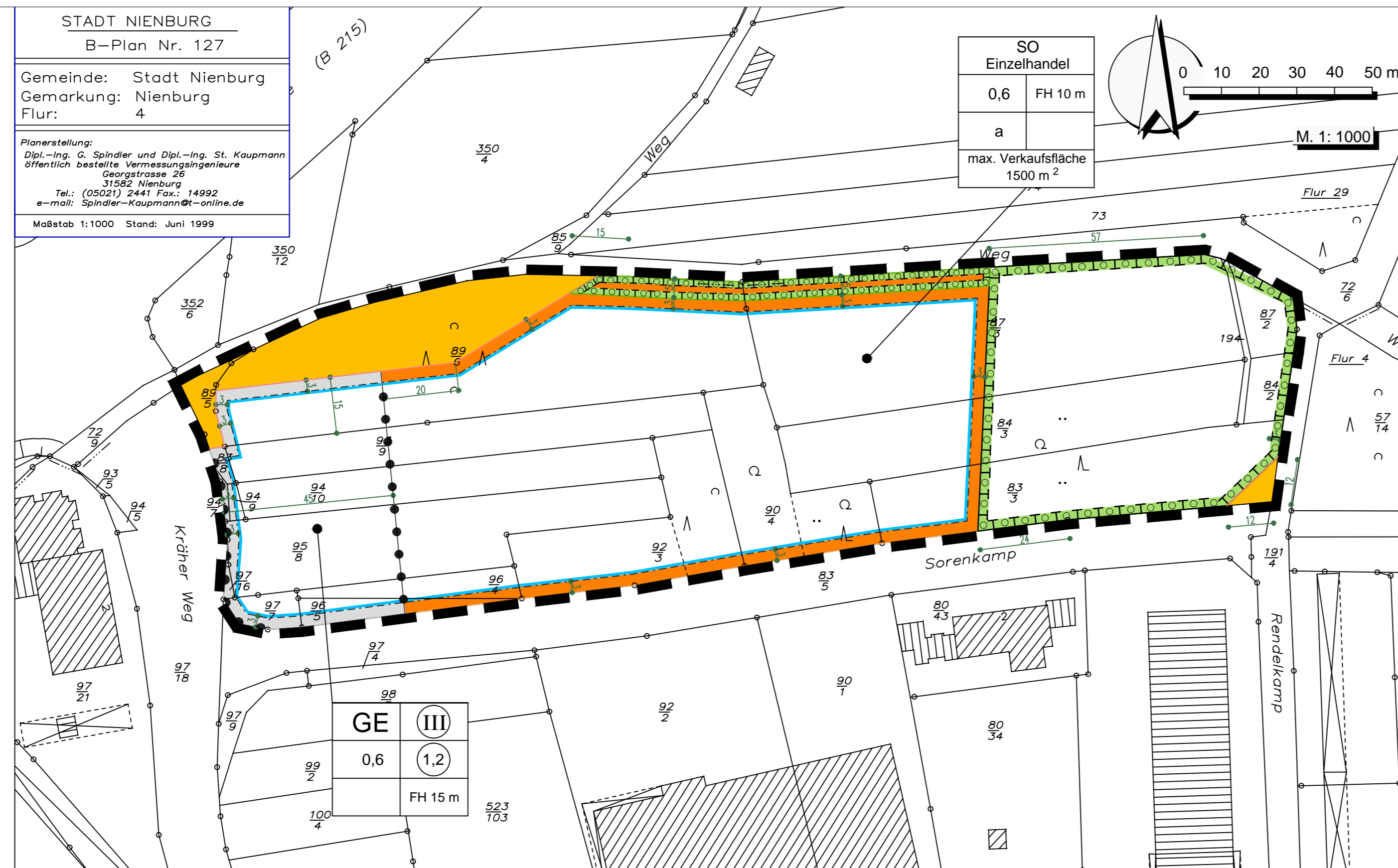
Nienburg/Weser, den
(Bürgermeister)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nienburg/Weser, den
(Bürgermeister)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplans Nr. 127 „Sorenkamp Nord“ übereinstimmt.

Nienburg/Weser, den
Im Auftrag



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- SO** Sondergebiet Einzelhandel (gem. § 11 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)
- GE** Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6** Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
- 1,2** Geschosflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- III** Zahl der Vollgeschosse, zwingend (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- FH 15 m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

Bauweise, Baugrenzen

- a** abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
- Baugrenze** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (gem. § 9 Abs. 7 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes** (gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 9 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 SO Sondergebiet Einzelhandel

(1) Das Sondergebiet (SO) Einzelhandel dient vorwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang an die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.

(2) Zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und
- Tankstellen.

Voraussetzung für die Zulässigkeit der oben genannten Einzelhandelsbetriebe ist, dass ihr Hauptorientierung dem Warenortiment des folgenden Einzelhandels zuzuordnen ist - die Bezeichnung des Warenortiments orientiert sich an der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) des Statistischen Bundesamtes:

- Einzelhandel mit Getränken (WZ 4316)
- Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln (WZ 433151)
- Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (WZ 43965)
- Einzelhandel mit Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen (WB 640)

Die Verkaufsfläche für den Einzelhandel mit Getränken (WZ 4316) darf im Sondergebiet (SO) höchstens 1.000 Quadratmeter betragen.

Die Verkaufsfläche für den Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln (WZ 433151), mit Sport- und Campingartikeln (WZ 43965) und mit Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen (WB 640) darf im Sondergebiet (SO) insgesamt höchstens 500 Quadratmeter betragen.

Der nicht genannte Einzelhandel ist als Nebensortiment mit einem Verkaufsflächenanteil von maximal 5% der Verkaufsfläche des Hauptsortiments zulässig.

(3) Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, automatische Autowaschanlagen, Gebäude und Räume für freie Beule, Geschäftsbüro- und Verwaltungsgebäude können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes gewahrt bleibt.

Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können - sofern sie im Zusammenhang mit einer allgemein oder ausnahmsweise im Sondergebiet (SO) zulässigen Nutzung stehen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen - ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden. (gem. § 11 BauNVO)

Nr. 2 Störungsgrad

Innerhalb des Sondergebietes sind nur nicht erheblich belastigende Betriebe und Anlagen zulässig. (gem. § 11 BauNVO)

Nr. 3 Abweichende Bauweise (a)

Innerhalb des Sondergebietes gilt die offene Bauweise, wobei abweichend Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

Nr. 4 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9. (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Nr. 5 Stellplätze und Garagen

Innerhalb des Sondergebietes sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig. (gem. § 11 und 12 BauNVO)

Nr. 6 Gebäudehöhen (FH)

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe FH) ist die Fahrbahnoberfläche der Straße Sorenkamp im Bereich der Zufahrt und gemessen in der Mitte der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe FH) ist jeweils der höchste Punkt des Daches, Antennen und Masten, Werbeanlagen, Aufzugsanlagen oder Lüftungsanlagen werden hierbei außer Betracht. (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 16 und § 18 BauNVO)

Nr. 7 Gehölzpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfifferkirschen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehne, Weidm., Haselnuß.

Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe, bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweifach verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neupflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.

Die innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und in die Pflanzung mit einzubeziehen. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a) BauGB)

Die Pflanzungen haben unter Wahrung von Grenzabständen und eines vorgelagerten Wildraumes zu erfolgen. Die Anpflanzungen sind frühestmöglich, spätestens jedoch in der Pflanzperiode (01.11. bis 15.04.) nach Inbetriebnahme der ersten Hochbaumaßnahme umzusetzen.

Nr. 8 Begrünung von Stellplätzen

Die Anlagen für Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit standortheimischen Laubbäumen (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Erle und in geschützten Lagen Linde) zu bepflanzen, wobei ein Baum pro vier Stellplätze zu rechnen ist. Es sind standortheimische Laubbäume, 3 x verpflanzt, Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm, zu verwenden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl. S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Die hier abgebildeten Karten sind gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Stadt Nienburg

Bebauungsplan Nr. 127

"Sorenkamp Nord"



Übersichtsplan : 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99