

Präambel:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13. 07. 1995 (Nds. GVBl. S. 199) zuletzt geändert durch Art II des Gesetzes vom 28. 05. 1996 (Nds. GVBl. S. 252) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung i.d.F. vom 22. 8. 1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan Nr. 128, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, 17. 1. 2000

(Siegel)

gez. Briber
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 21.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nienburg/Weser, 17. 1. 2000

gez. Briber
Bürgermeister

Planunterlagen

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000
Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Katasteramt Nienburg/W.
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Nienburg/W. erteilt durch das Katasteramt Nienburg/Weser, Az. A 1 57/95

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Fa. Lange + Lossau Baubetreuungs GmbH.
Nienburg/Weser, 14. 1. 2000

gez. Huroll
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 21.09.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.10.1999 bis 08.11.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, 17. 1. 2000

gez. Briber
Bürgermeister

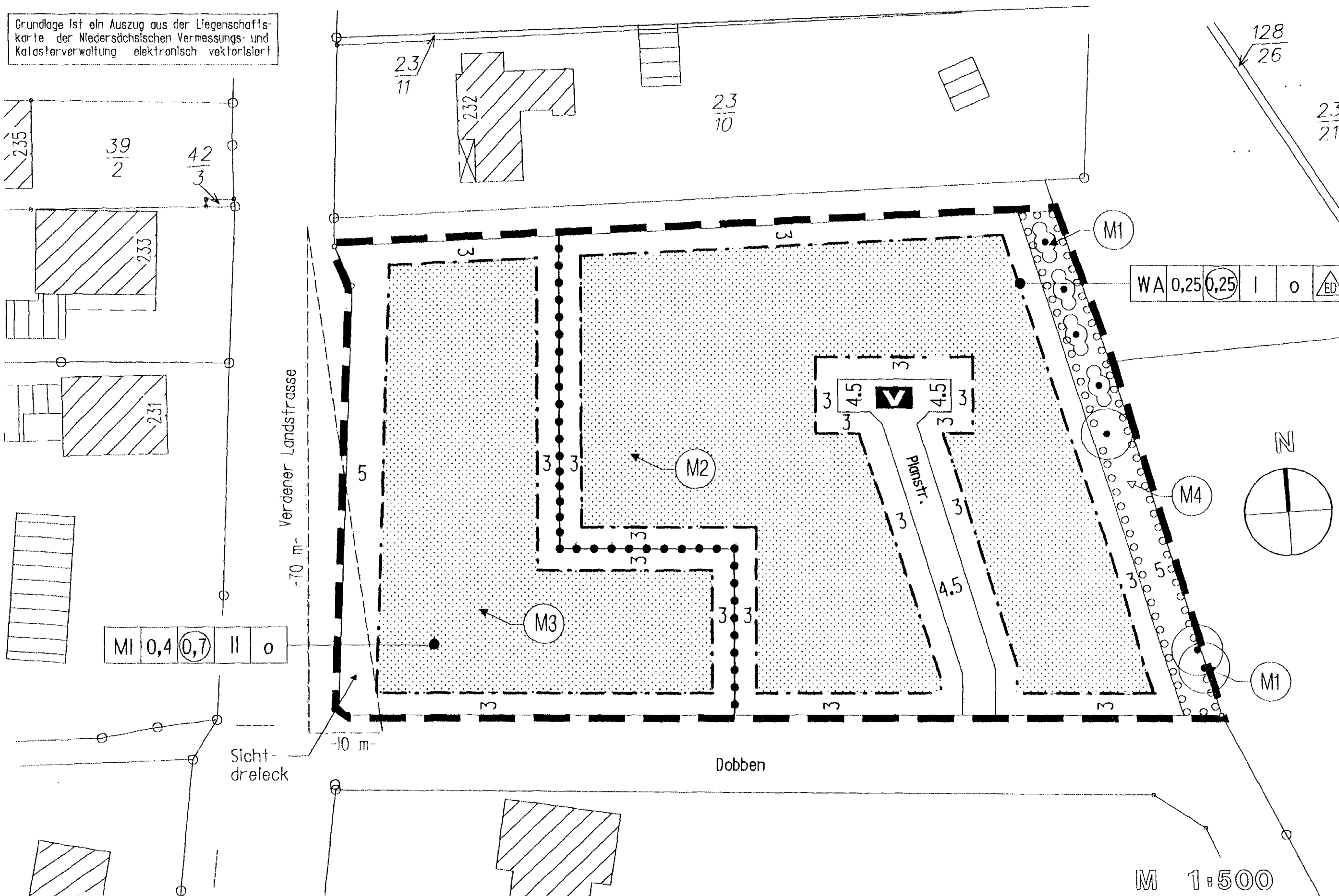
Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg/Weser, 17. 1. 2000

gez. Briber
Bürgermeister

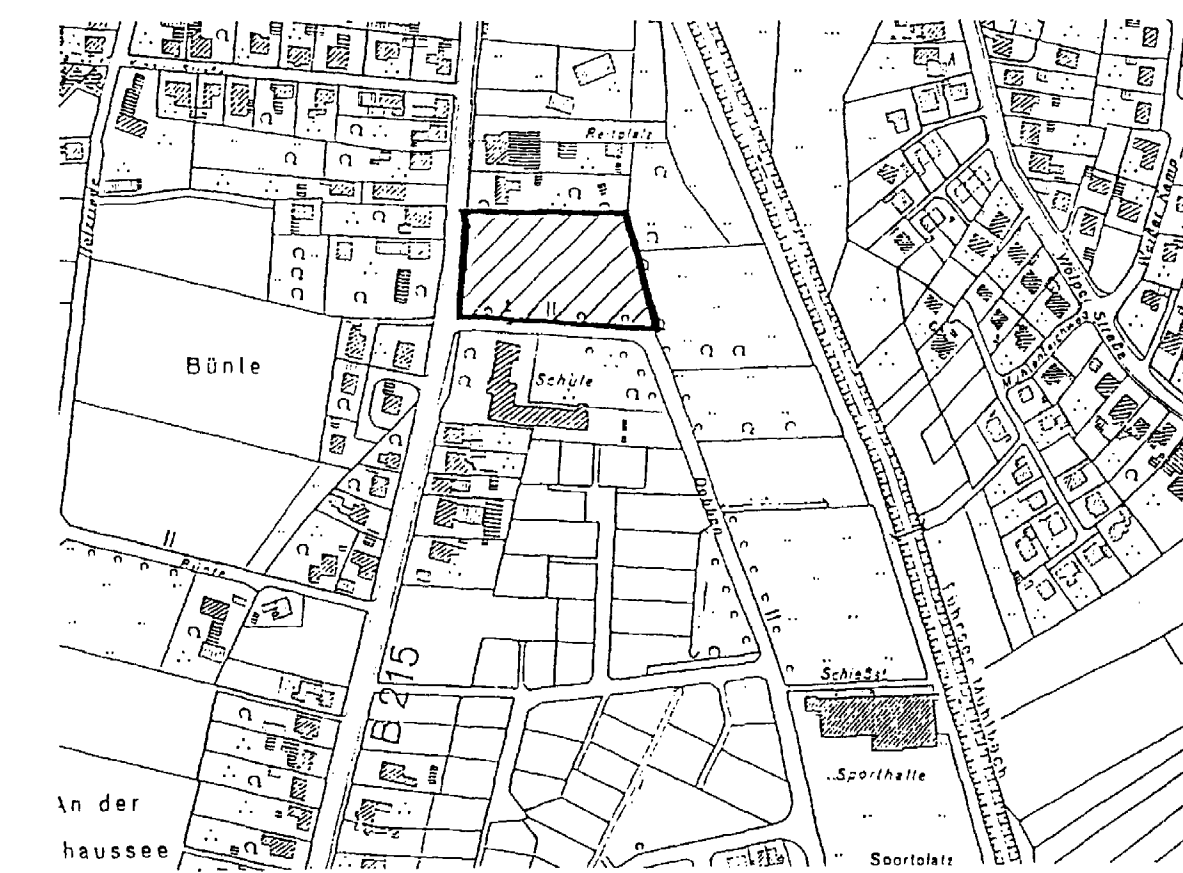
Grundlage ist ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung elektronisch vektorisiert!



BEBAUUNGSPLAN NR. 128, - ORTSTEIL HOLTORF - „AM DOBBEN“

Bebauungsplan Nr. 128
- Ortsteil Holtorf -
„Am Dobben“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Übersichtsplan M 1:5000

Fachbereich
Stadtentwicklung,
den 03.08.99



geändert:

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 05.07.2000 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 14/2000 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 05.07.2000 rechtsverbindlich geworden.

Nienburg/Weser, 01.08.2000

gez. Briber
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,

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Nienburg/Weser,

Bürgermeister

Hinweis:

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. 1. 1990 zugrunde.

Textliche Festsetzungen

- 1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit je höchstens zwei Wohnungen zulässig. Dabei gilt eine Doppelhaushälfte als einzelnes Wohngebäude.
- 2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellflächen, Terrassen und Zuwegungen mit einem Fugenananteil von mindesten 25% zu versehen oder unbefestigt zu lassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 3. Maßnahmen zur Eingriffvermeidung bzw. -minimierung sowie zum Ausgleich (§ 8a BNatSchG, §§ 8 und 10 NNatG)

M1 Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand im Plangebiet ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b). Bei Abgang ist Ersatz zu schaffen.

M2 Anpflanzungen auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum (Stammumfang 14 – 16 cm) oder zwei Obstbäume und je angefangene 50 m² Grundstücksfläche ein Strauch oder ein kleinkroniger Baum bis zur Bezugsfähigkeit der Bauten, spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der vorhandene Baumbestand wird angerechnet. Bei Abgang ist Ersatz zu schaffen.

Baumarten:

Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotkastanie (Aesculus hippocastanum), Weide (Salix spec), Feldahorn (Acer Campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus intermedia), Obstbäume (alle Sorten, Hochstämme), Schwarzerle (Alnus glutinosa).

Straucharten:

Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Haselnuß (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenkirsche (Prunus padus), Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum), Brombeere (Rubus fruticosus), Kornelkirsche (Cornus mas), Stechpalme (Ilex aquifolium), Hundrose (Rosa canina).

M3 Anpflanzungen auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen im Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Im Mischgebiet sind auf den an der Verdener Landstraße liegenden Grundstücken auf den nicht überbauten Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straße je eine Eiche (Quercus robur, Stammumfang 14 – 16 cm) bis zur Bezugsfähigkeit der Bauten, spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

M4 Pflanzstreifen an der östlichen Grenze (§ 9 Abs. 25 Buchstabe a und Abs. 20 BauGB)

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist ein 5,00 m breiter zweireihiger Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücken anzulegen. Der Pflanz- und Reihenabstand soll 1,50 m betragen. Die Pflanzen sind auf Lücke zu setzen. Geeignet sind zweimal verpflanzte 60 – 100 cm hohe Sträucher. Die Bepflanzung des Gehölzstreifens soll bis zur Bezugsfähigkeit der Bauten, spätestens in der folgenden Pflanzperiode entstehen und dauerhaft erhalten werden.

Straucharten:

Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Haselnuß (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenkirsche (Prunus padus), Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum), Brombeere (Rubus fruticosus), Kornelkirsche (Cornus mas), Stechpalme (Ilex aquifolium), Hundrose (Rosa canina).

M5 Versickerung von Regenwasser (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist gemäß der Satzung der Stadt Nienburg/Weser über die Entwässerung von Grundstücken und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage auf den Grundstücksflächen zu versickern.

M6 Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a (3) Satz 2 BauGB)

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Eingriffsbilanzierung ermittelten extern zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die Maßnahmen werden im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG den Flächen im Plangebiet zugeordnet.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

- § 1 Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 36 Quadratmetern sind ausschließlich mit geneigten Dächern zulässig. Dies gilt auch für aneinander gebaute Gebäude, die für sich genommen unter dieser Flächengröße liegen, diese jedoch zusammengerechnet überschreiten. Die Dachneigung muß mindestens 20° betragen.
- § 2 Die Dächer der in § 1 bezeichneten Häuser müssen beiderseits des Hauptfirstes gleiche Neigungswinkel und gleiche Traufhöhen aufweisen. Dachgauben dürfen nicht mehr als 50 % der Breite der jeweiligen Teildeckfläche überdecken; sie müssen eine Dachneigung von mind. 20° aufweisen und mind. 1,50 m Abstand zu Ortsgängen, Kehlen und Graten einhalten.
- § 3 Die Traufhöhe der Gebäuden im Mischgebiet darf max. 6,50 m über dem gewachsenem Gelände betragen.
- § 4 Die Vorschriften der §§ 1 – 3 gelten nicht für Wintergärten und Veranden.
- § 5 Wer eine Baumaßnahme abweichend von den Vorschriften der §§ 1 – 3 dieser örtlichen Bauvorschrift durchführt, handelt ordnungswidrig gemäß § 91 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes vom 28.05.1996 (Nds. GVBl. S. 252). Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

Nienburg/Weser, den 28.09.99

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 und 6 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,4	Geschoßflächenzahl
0,25	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

---	Baugrenze
O	offene Bauweise
FD	Einzel- und Doppelhäuser
---	nicht überbaubare Fläche
---	überbaubare Fläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

○ ○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
○	Erhalt von Einzelbäumen
○ ○	Erhalt von Gehölzen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

□	Verkehrsfläche
V	Verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen (Anlage PlanzV Nr. 15)

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 128 „Am Dobben“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)
● ● ● ● ● ● ● ●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§16 Abs. 5 BauNVO)
---	Sichtdreieck, von jeder Sichtbehinderung oberhalb von 0,80 m ab Oberkante Fahrbahn freizuhalten