

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049), der §§ 1 und 2 des Maßnahmenengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1988 (Nds. GVBl. S. 392) hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan Nr. 107, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 04.11.1997

Siegel
 (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 27.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.03.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nienburg/Weser, den 04.02.1998
 (Bürgermeister)

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Flur 1 Gemarkung Langendamm, Stadt Nienburg
 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für ObVI Spindler und Kampmann erteilt durch das Katasteramt Nienburg/W. am 21.02.1995

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, 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 21.02.95). Sie 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 07.03.1997
 Siegel
 (ObVI Kampmann)

Planverfasser
 Der Entwurf der Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
 pk plankontor städtebau gmbh
 Lindenallee 23
 26122 Oldenburg
 Tel.: 0441/97201-0
 Fax: 0441/97201-99
 Oldenburg, den 10.02.1998
 (Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 27.05.1997 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 12.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben vom 24.06.1997 bis 24.07.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, den 28.07.1997
 (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 04.11.97 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 04.11.1997
 (Bürgermeister)

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

Für den Bebauungsplan wird eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Ausnahme durch ... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Nienburg/Weser, den ...
 (Unterschrift der Genehmigungsbehörde)

Beitriffsbeschluss
 Der Rat der Stadt Nienburg/Weser ist den in der Vertagung vom ... (Az.: ...) aufgeführten Aufgaben/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ... begetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Nienburg/Weser, den ...
 (Bürgermeister)

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.11.1999 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 23/1999 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 10.11.1999 rechtsverbindlich geworden.

Nienburg/Weser, 06.01.2000
 gez. Onkes
 Bürgermeister
 In Vertretung
 Onkes

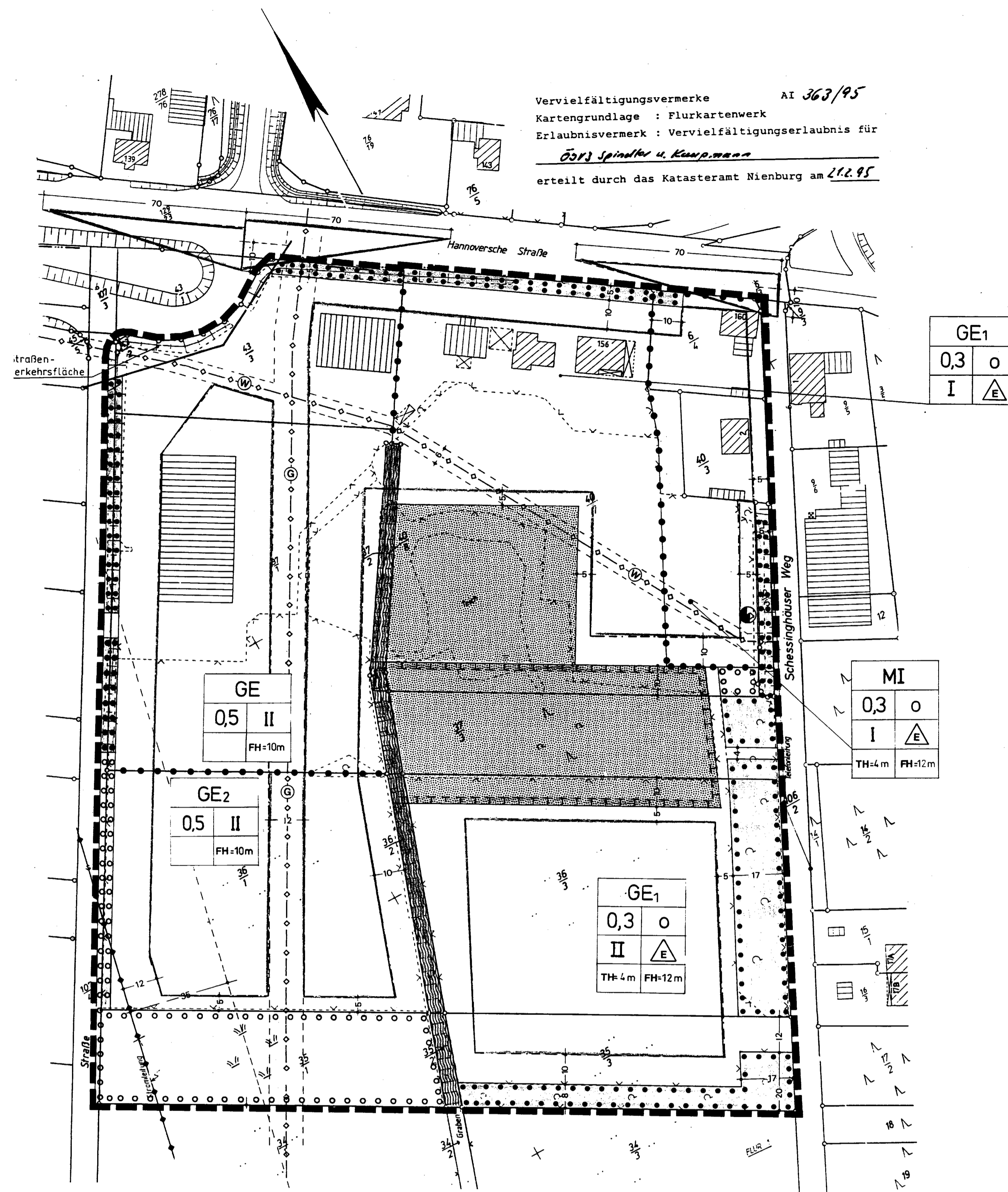
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Nienburg/Weser, den ...
 (Bürgermeister)

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

Nienburg/Weser, den ...
 (Bürgermeister)

Hinweis
 Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- MI Mischgebiete
 - GE Gewerbegebiete
 - GE1 GE2 Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen (vgl. Textl. Festsetzung Nr. 1)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - I zulässige Zahl der Vollgeschosse
 - TH +4m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
 - FH +10m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o Offene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Sichtdreieck (vgl. Textl. Festsetzung Nr. 9)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Flächen für Versorgungsanlagen**
- Trafostation - Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- oberirdische 110 kV.- Elektrizitäts-Leitung der Preußen-Elektra, einschl. 35 m Schutzbereich (vgl. unter Hinweis Nr. 2)
 - unterirdische Fernwasserleitung „Söse-Nord II“, einschl. 6 m-Schutzstreifen (vgl. unter Hinweis Nr. 3)
 - unterirdische Erdgastransportleitung „Voigtel-Nienburg, 24“, einschl. 12 m-Schutzstreifen (vgl. unter Hinweis Nr. 4)
- Grünflächen**
- private Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Graben
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für 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 (vgl. Textl. Festsetzung Nr. 5)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Textl. Festsetzung Nr. 6)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Einhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (vgl. Textl. Festsetzung Nr. 7)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten

Textliche Festsetzungen:

1. Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen
 In den Gewerbegebieten GE 1 sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonale sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig (§1 Abs. 4 BauNVO).
 Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur im Zusammenhang mit Handwerksbetrieben zulässig und dürfen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Vergnügungsstätten sind - auch ausnahmsweise - nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur bauliche Anlagen zulässig, die keiner gewerblichen Schmutzwasserentsorgung bedürfen. (gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude gemäß §2 Abs. 2 NBauO handelt, sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

3. Zulässige Grundfläche
 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und innerhalb des Mischgebietes MI darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden.

Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundflächen sind möglich, wenn gleichgroße Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begrünt werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

4. Begrünung von Stellplatzanlagen
 Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge sind mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen (entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung) zu bepflanzen. Für je drei Einstellplätze ist ein Baum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Außerdem sind die Stellplatzanlagen so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens durch Verwendung von Rasengittersteinen, Felsterrassen, o.ä. gewährleistet ist. Stehen dem Erfordernisse des Boden- und Grundwasserschutzes entgegen, so kann von dieser Festsetzung eine Ausnahme erlassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Beeinträchtigungen aufgrund der Nutzung benachbarter Flächen sind auszuschließen.

Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzaune, weitmächtige Drahtzäune mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit). Mauern und Mauersockel sind mit entsprechenden Durchlässen zu versehen. Das gilt nicht für Straßeneinfriedigungen am Bahnhöfen, an der Hannoverschen Straße und am Schessinghäuser Weg - Nordteil bis einschließlich Hausnummer 2. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Auf den Pflanzflächen sind je 50 m mindestens zwei Bäume (Stammumfang 12/14 cm) und mindestens fünfzehn Sträucher (2x verpflanzte, 100 - 150 cm hohe Ware) zu pflanzen. Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze (entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

7. Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Auf diesen Flächen ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten. Abgänge Gehölze sind unverzüglich zu ersetzen (vgl. Pflanzenliste in der Begründung). Beeinträchtigungen der Gehölze durch Nutzungen der angrenzenden Flächen sind auszuschließen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Soweit diese Flächen entlang der Hannoverschen Straße festgesetzt werden, ist die Anlage notwendiger Zufahrten und die dafür erforderliche Beseitigung des Bewuchses zulässig, wenn das Straßenbauamt Nienburg zugestimmt hat. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des landwirtschaftlichen Weges darf an zwei weiteren Stellen zwecks Schaffung von Zufahrten auf einer Länge von jeweils 10 m unterbrochen werden.

8. Vorkehrungen zum Lärmschutz an Gebäuden
 Für die Bauflächen entlang der Hannoverschen Straße werden Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, festgesetzt. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenecke stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, sowie von Büroräumen sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 genügen. Die resultierenden Schalldämmwerte für die folgenden Lärmpegelbereiche (vgl. Tabellen 24 und 25 DIN 4109) dürfen nicht unterschritten werden:

Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Hannoverschen Straße	Lärmpegelbereich
bis 8 m	V
9 m - 28 m	IV

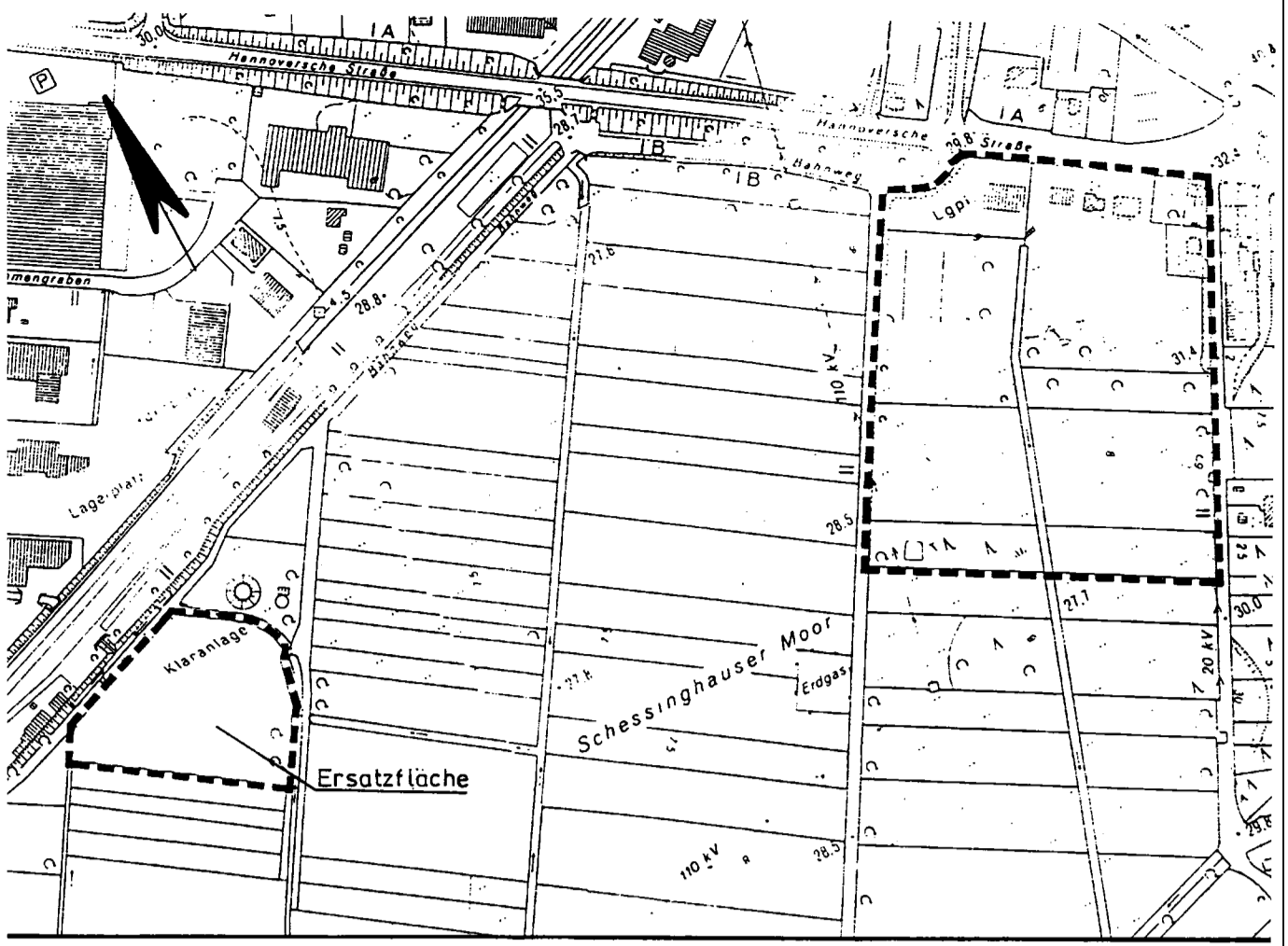
Wenn ein gleichwertiger Schallschutz in anderer Weise nachgewiesen wird, kann auf die festgesetzten Maßnahmen des passiven Lärmschutzes ausnahmsweise verzichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

9. Sichtdreieck
 Die Flächen des eingetragenen Sichtdreiecks sind in mehr als 80 cm Höhe über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn von Sichthindernissen freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 NSiRG).

10. Bezugsfläche für Trauf- und Firsthöhe
 Bezugsfläche (Nullpunkt) für die Höhenfestsetzungen dieses Bebauungsplanes ist NN plus 29 Meter. Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen dem Nullpunkt und der Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der äußeren Dachkante. Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen dem Nullpunkt und dem höchsten Punkt des Daches. Schornsteine, Antennen oder ähnliche Dachaufbauten bleiben unberücksichtigt.

11. Ersatzfläche
 Die in dem nebenstehenden Kartenausschnitt gekennzeichnete Ersatzfläche ist Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Sie wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und ist als Extensivgrünland zu nutzen. Einzelheiten dazu sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Umsetzung der Ersatzflächenplanung ist spätestens im Jahr der Erstbebauung eines der Flurstücke 36/1 oder 36/3 durchzuführen. Das Aufbringen von Düngemitteln und Pesticiden ist nicht zulässig. Der Schutz der anzupflanzenden Wallhecke ist durch eine Einzäunung sicherzustellen, die über mindestens 15 cm Bodenfreiheit verfügt. Abgänge Gehölze sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Diese Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. (§ 9a Abs. 1 BNatSchG)

12. Oberflächenentwässerung
 Für die Oberflächenentwässerung ist an geeigneter Stelle ein Regenwasserrückhaltebecken anzulegen.



Hinweise:

1. Baunutzungsverordnung
 Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

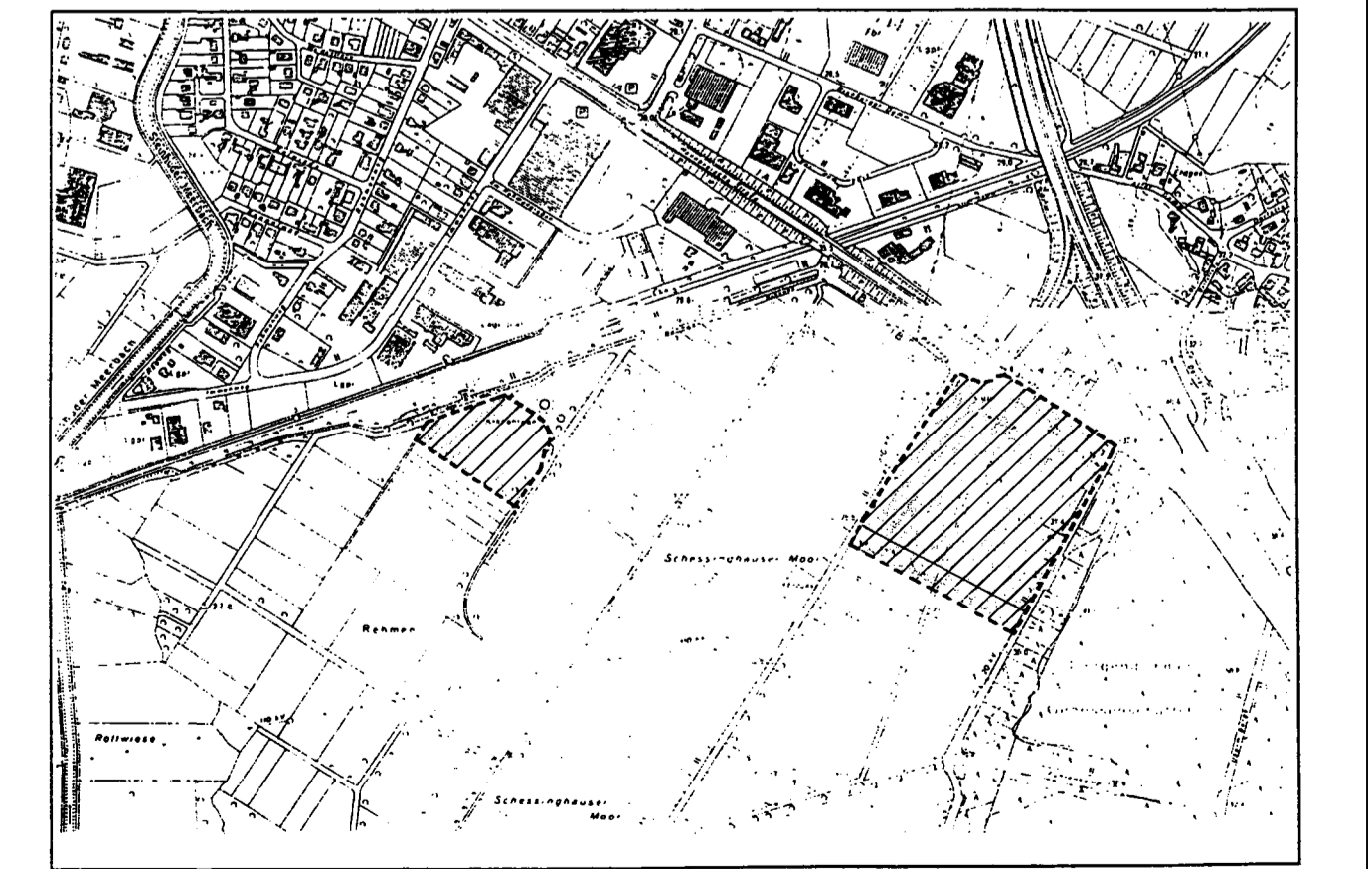
2. Schutzbereich Elektrizitäts - Leitung
 Der Schutzbereich der 110 kV - Elektrizitäts - Leitung beträgt beiderseits 35 Meter, gemessen von der Leitungssache. Bei baulichen Maßnahmen in dem Schutzbereich ist die Preußen - Elektra zu beteiligen.

3. Fernwasserleitung „Söse-Nord II“ der Harzwasserwerke
 In dem sechs Meter breiten Schutzstreifen beiderseits der Leitungssache dürfen keine Gebäude errichtet, keine Bäume gepflanzt oder sonstige Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb und die Erhaltung beeinträchtigen. Soweit Versorgungs- und Entsorgungsanlagen die Anlagen der Harzwasserwerke kreuzen, ist ein leichter Abstand von 0,5 m einzuhalten, bei Parallelverlegung ist ein Achsabstand von 3,0 m vorzusehen. Oberhalb der Leitung liegt zudem ein betriebseigenes Steuer- und Fernmeldekabel.

4. Erdgastransportleitung „Voigtel-Nienburg 24“
 In dem zwölf Meter breiten Schutzstreifen beiderseits der Leitungssache besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitunggefährdender Maßnahmen. Dazu zählt auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von leitungsfähigen Pflanzen.

5. Entsorgung
 Die als GE1 und GE2 bezeichneten Teilflächen werden dezentral entsorgt. Alle übrigen Flächen sind an die städtische Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Stadt Nienburg
Bebauungsplan Nr. 107
 - Ortsteil Langendamm -
 " Hannoversche Straße / Schessinghäuser Weg"



Übersichtsplan: 1 : 10.000
 pk plankontor städtebau gmbh
 Lindenallee 23 26122 Oldenburg
 Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99