

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in den zuletzt geltenden Fassungen - hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Vor der Kattriede" bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, 03.11.2015
L.S. Stadt Nienburg/Weser Der Bürgermeister
gez. Onkes

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 16.06.2015 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Vor der Kattriede" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Nienburg/Weser, 03.11.2015
L.S. Stadt Nienburg/Weser Der Bürgermeister
gez. Onkes

Vervielfältigungsvermerk
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Zeichen: L4-75/2015
© 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen-Vörden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.03.2015). 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, 27.10.2015
LGLN, Regionaldirektion Sulingen-Vörden, Katasteramt Nienburg (Weser)
L.S. gez. Baudewig (Baudewig, VmQAR)

Planverfasser
Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Vor der Kattriede" wurde ausgearbeitet vom:
Planungsbüro REINOLD, Seetorstraße 1a, 31737 Rinteln
Rinteln, 22.10.2015
L.S. gez. Reinold (Unterschrift)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 16.06.2015 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Vor der Kattriede" und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Vor der Kattriede" und der Entwurf der Begründung haben vom 29.06.2015 bis einschließlich 29.07.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, 03.11.2015
L.S. Stadt Nienburg/Weser Der Bürgermeister
gez. Onkes

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Vor der Kattriede" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Begründung in seiner Sitzung am 29.09.2015 gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, 03.11.2015
L.S. Stadt Nienburg/Weser Der Bürgermeister
gez. Onkes

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.11.2015 in der Tageszeitung "Die Harke" Nr. 261 bekannt gemacht worden.
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Vor der Kattriede" ist damit am 07.11.2015 rechtskräftig geworden.

Nienburg/Weser, 09.11.2015
L.S. Stadt Nienburg/Weser Der Bürgermeister
gez. Onkes

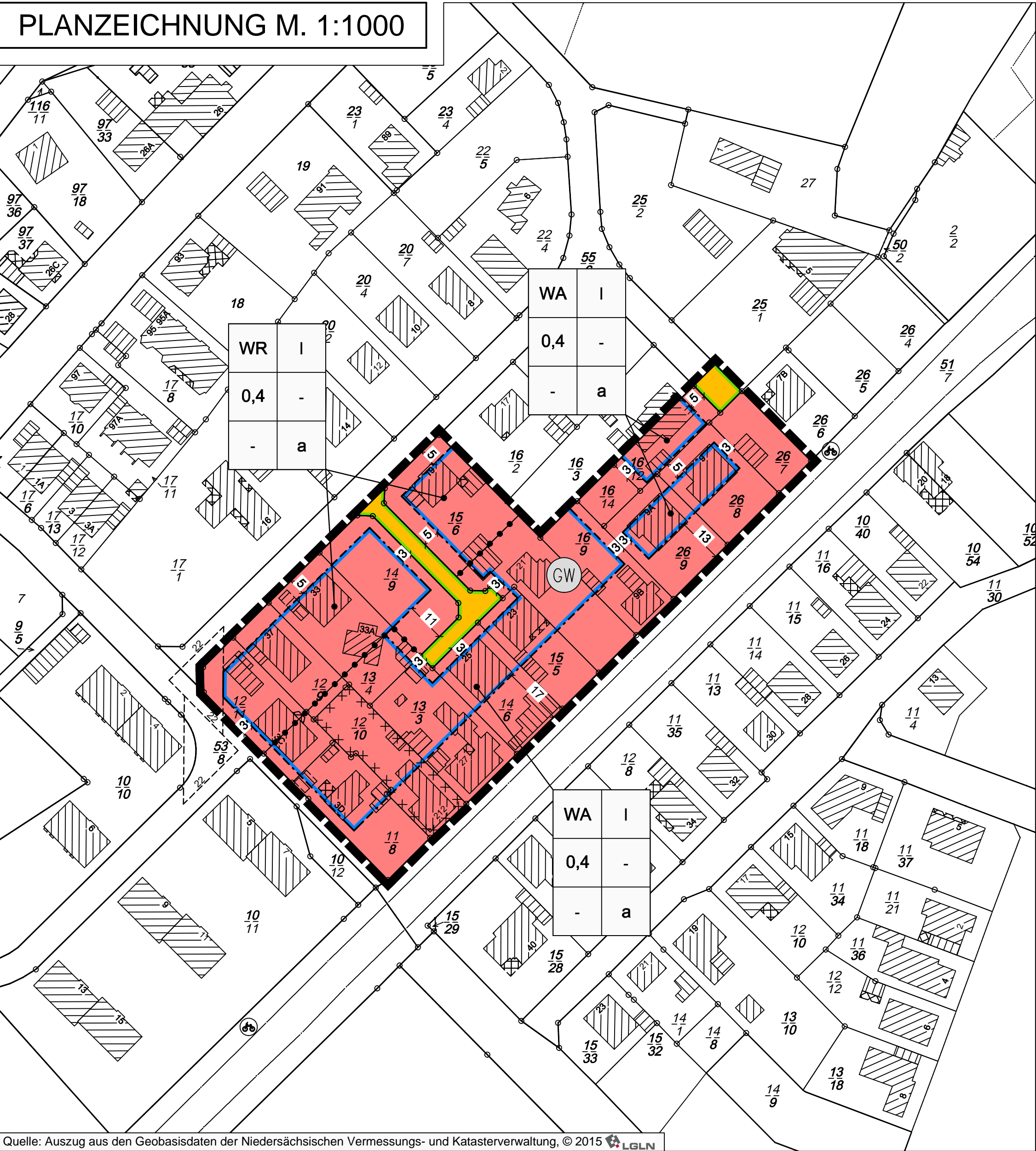
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Vor der Kattriede" sowie der Begründung sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Nienburg/Weser, 09.11.2015
L.S. Stadt Nienburg/Weser Der Bürgermeister
gez. Onkes

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Änderung des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Nienburg/Weser, 09.11.2015
L.S. Stadt Nienburg/Weser Der Bürgermeister
gez. Onkes



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 LGLN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bodenrechtliche Festsetzungen**
- § 1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt parallel zur B 215** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die an die Bundesstraße 215 angrenzenden Grundstücksdürfen keinen Anschluss an die Verkehrsfläche der B 215 (Berliner Ring) erhalten.
- § 2 Festsetzung der abweichenden Bauweise** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- Innerhalb der festgesetzten WR- und WA-Gebiete wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen festgesetzt. Die Gebäudelänge wird auf max. 22 m begrenzt.

Hinweise

Archäologische Denkmalspflege

Aus der unmittelbaren Umgebung des Antragsgebietes liegen archäologische Oberflächendefunde vor. Das Antragsgebiet liegt in einer siedlungstopografisch günstigen Position an der hochwasserfreien Terrassenkante oberhalb der Weseriederung. Diese Zone ist entlang der Mittelweser durch die epochenübergreifende Besiedlung sehr reich. Wenig westlich und südwestlich liegen mit den Fundstellen Nienburg FS1Nr. 91, 135 und 138 jungsteinzeitliche Fundstellen vor, im Nordosten sind mit Nienburg FS1Nr. 33 und 98 Fundstellen, u. a. Umengräber, der Vorrömischen Eisenzeit bekannt.

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt. Bei bau-genehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

- Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:
- Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722 / 9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) zu richten. (A)
 - Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlösem, schwenkbarem Grabenlöfel nach Vorgaben und im Beisein der Kommunalarchäologie oder einer zu beauftragenden Grabungsfirma zu erfolgen. (A)
 - Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden. (H)
 - Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten. (A)
 - Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG). (H)
 - Weiter zur darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherven, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge melderpflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/ 9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (H)
 - Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen. (A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WR** Reines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 3 BauNVO
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,4** Grundflächenzahl § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß § 16 BauNVO
- BAUWEISE; BAUGRENZE**
- a** abweichende Bauweise; i.S. der offenen Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelänge auf max. 22 m § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Baugrenze** § 22 BauNVO
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsfläche** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie**
- FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**
- GW** Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (amtlich festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet, Zone III) § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (nachrichtliche Kennzeichnung Standortnr. 256.022.15.000.0995 "Berliner Ring 212", siehe Hinweise)** § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Sichtdreiecksflächen, auf diesen Flächen sind jegliche sichtbehindernde Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m gemessen von der jeweils nächstliegenden Fahrbahnoberkante unzulässig.

- SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Gebäude**
- Flurstücksnummer**
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten**
- Radweg**

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist

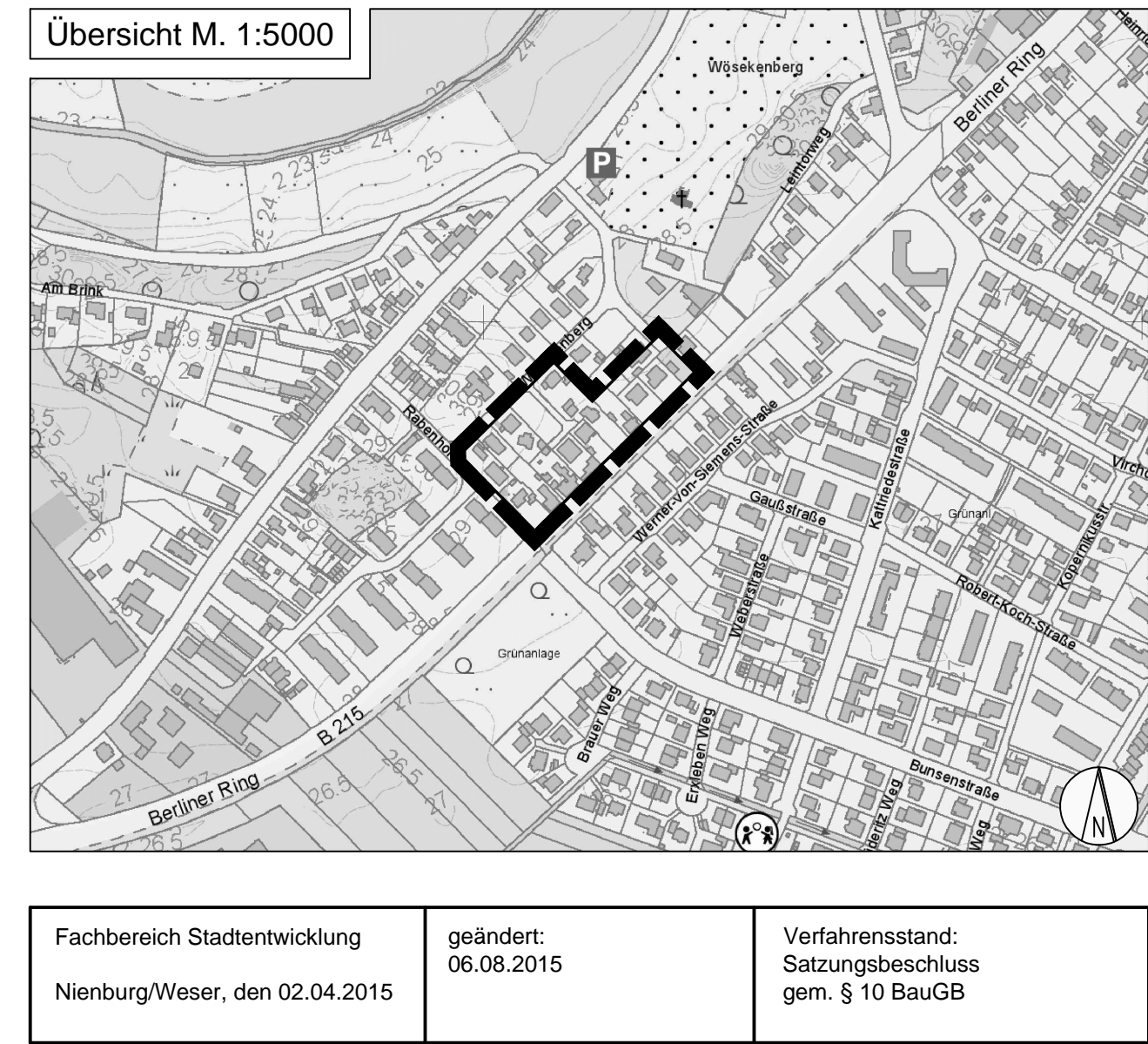
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434) geändert worden ist

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206) geändert worden ist

Stadt Nienburg/Weser

Bebauungsplan Nr. 2 "Vor der Kattriede" - 4. Änderung -



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg/Weser, den 02.04.2015	geändert: 06.08.2015	Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
--	-------------------------	--