

Präambel

Aufgrund des in § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds.GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434), hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diese 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 15.12.2015

(Siegel) gez. Onkes
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: © 2014 LGLN Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen-Verden, Az: 045-L4-297/2014

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.08.2014). 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/Weser, den 14.12.2015

LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Nienburg
(Amtliche Vermessungsstelle)

gez. Baudewig Vm OAR
(Unterschrift) (Siegel)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH,
Struenseestraße 37, 22767 Hamburg, Tel. 040-380 375 670, Fax -671
E-Mail: stadtplanung@cap-plan.de

Hamburg, den 25.11.2015

gez. Kranzhoff
(Stadtplaner)

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 24.03.2015 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Nienburg/Weser, den 15.12.2015

gez. Onkes
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 24.03.2015 dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit der Begründung haben vom 05.05.2015 bis 05.06.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, den 15.12.2015

gez. Onkes
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.11.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 15.12.2015

gez. Onkes
(Bürgermeister)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 23.12.2015 rechtsverbindlich geworden.

Nienburg/Weser, den 23.12.2015

gez. Rudolph
(Bürgermeister / i.V. Prof. Dr. Rudolph)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nienburg/Weser, den ____

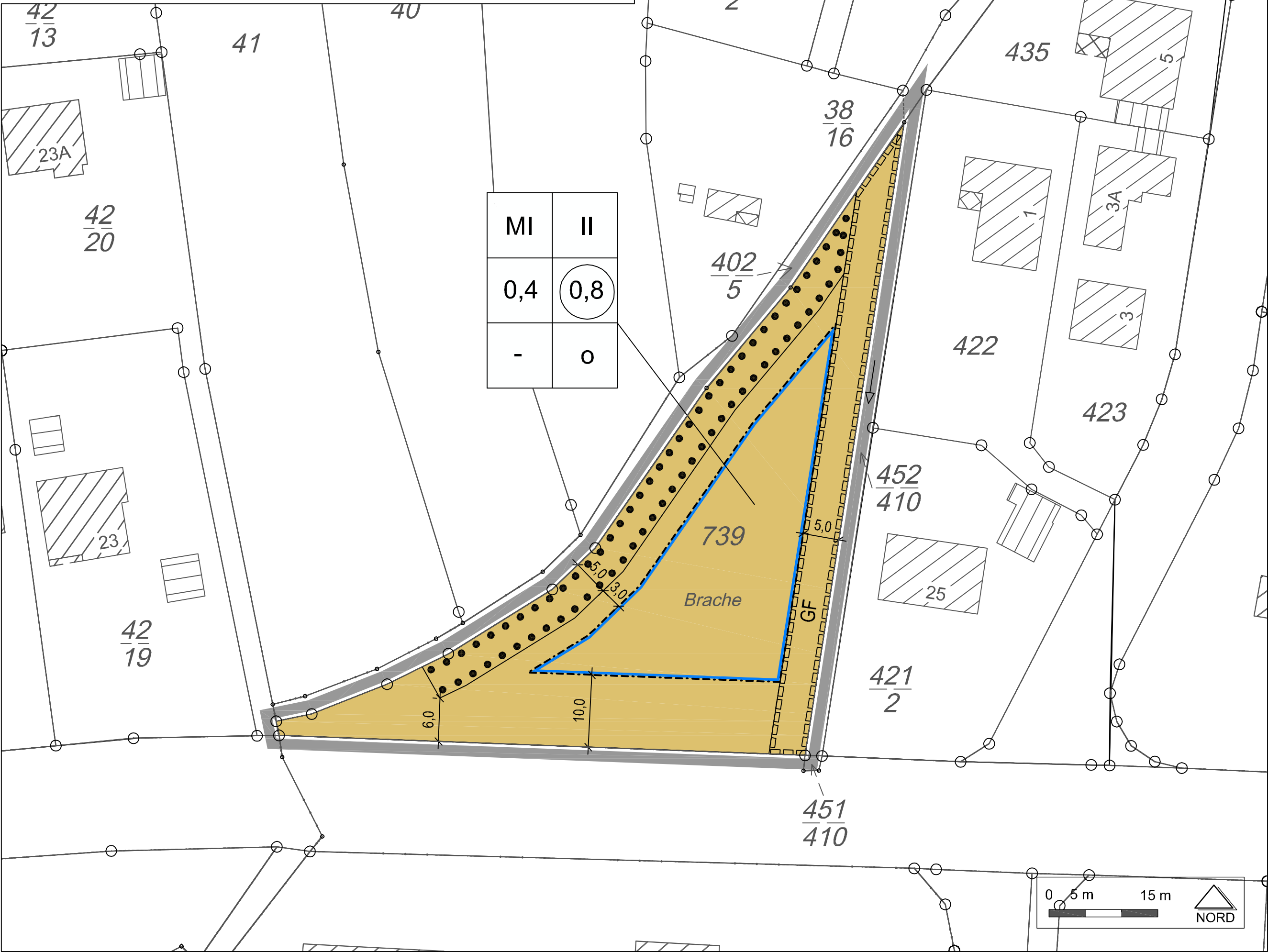
(Bürgermeister)

Mängel in der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

Nienburg/Weser, den ____

(Bürgermeister)

Planzeichnung M 1:500



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
1.1 Die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 u. 8 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungstätten in gewerblich geprägten Teilen des Gebiets) sind im Mischgebiet nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 7 u. 8 BauNVO).
- Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungstätten in nicht gewerblich geprägten Teilen des Gebiets) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 3 BauNVO).
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Geh- und Fahrrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Auf den mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind Geh- und Fahrrechte zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Nienburger Meerbach" einzuräumen. Zum Schutz und zur Erreichbarkeit des benachbarten Grabens ist die Fläche frei von Bebauung und tief wurzelnden Bepflanzungen zu halten. Die Zugänglichkeit für die Unterhaltung und Pflege des benachbarten Grabens ist zu sichern.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen sind die vorhandenen Bepflanzungen in einer Breite von 5 m zu erhalten. Die teilweise lückigen Gehölzbestände sind entsprechend der Pflanzenliste 1 zu ergänzen, zu pflegen, zu entwickeln und bei Ausfall umgehend zu ersetzen.

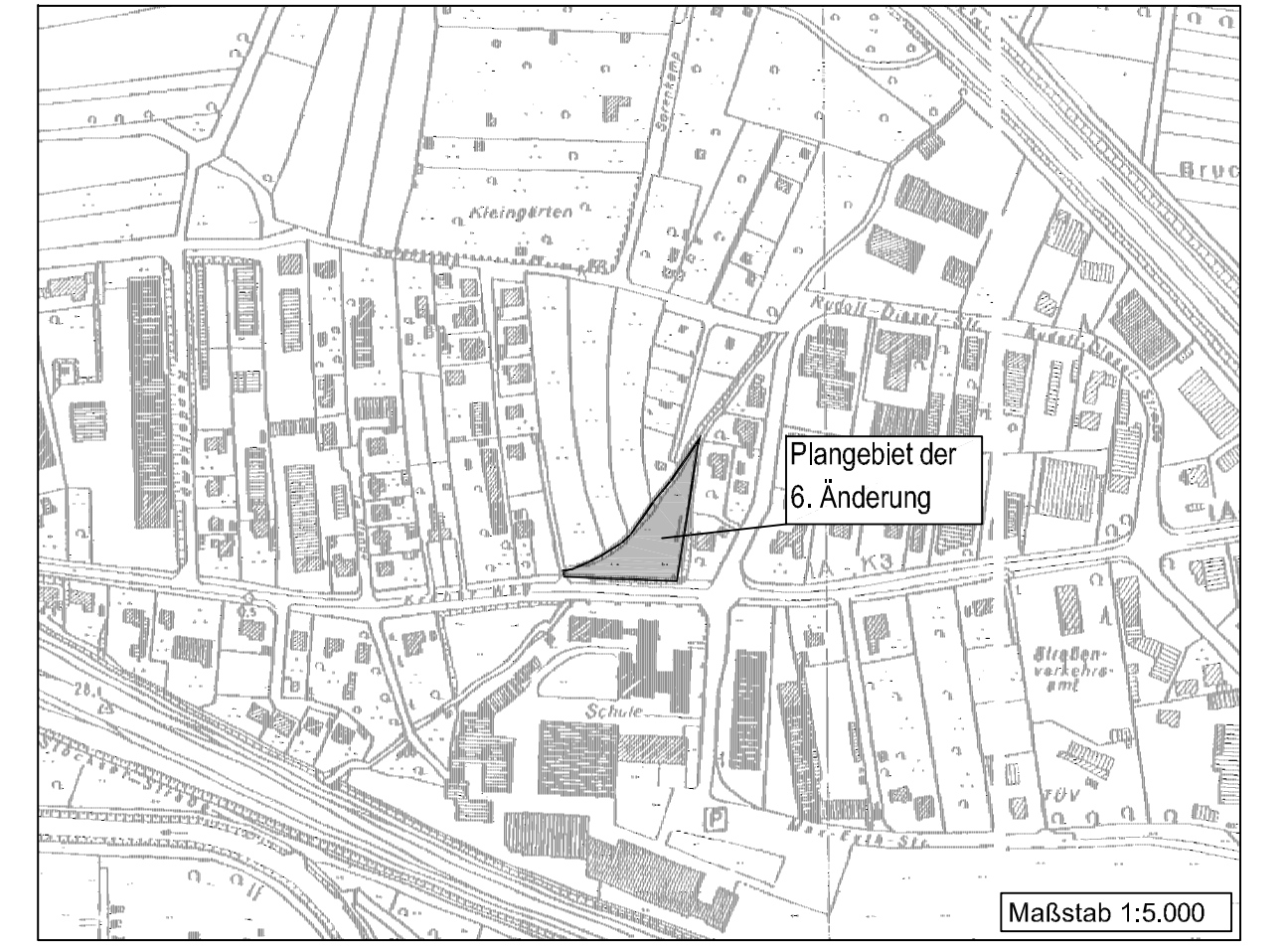
Pflanzenliste 1
Bäume I. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, verpflanzt, mindestens 100 - 150 cm)
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bäume II. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, verpflanzt, mindestens 100 - 150 cm)
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus avium - Vogelkirsche

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 - 80 cm)
Coryllus avellana - Haselnuß
Cornus sanguinea - Hartriegel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Salix caprea - Salweide
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball



Bebauungsplan Nr. 8
"Am Kräher Weg I"
6. Änderung M 1:500



Fachbereich Stadtentwicklung	geändert:	Rechtskräftig seit:
Nienburg/Weser 21.07.2015	20.07.2015	23.12.2015

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Struenseestr. 37, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670, Fax 040 380 375 671
stadtplanung@cap-plan.de

Hinweise

- Eine Luftbildauswertung auf Abwurfkampfmittel (Bomben) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht vor und wird daher empfohlen. Sollten sich bei Erarbeiten Hinweise oder der Verdacht auf Kampfmittel (Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) ergeben, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle des Ordnungsamtes oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.
- Das Mischgebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, der vom Kräher Weg (K3) und von der Bahnlinie ausgeht. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach der DIN 18005 werden überschritten. Beim Neubau, Anbau oder wesentlichen Umbau von schutzbedürftigen Bauten müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 hergestellt werden. Dies ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlensammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind.
Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und 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.
- Zum Schutz der Avifauna können Fäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit, von Ende Oktober bis Ende Februar, durchgeführt werden.
- Das Plangebiet liegt gemäß Kartierung des LBEG in einem potenziell hochwassergefährdeten Gebiet (Gefährdungsstufe 1). Falls bei Extremereignissen die vorhandenen Schutzmaßnahmen (z.B. Dämme, Deiche) versagen sollten, kann das Gebiet von Überschwemmungen betroffen sein.
- Das Bebauungsplanverfahren führt dazu, dass die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 "Am Kräher Weg I", 3. Änderung, aufgehoben werden.
- Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), zugrunde.