

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 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. 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226), hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Nienburg/Weser, den 15.12.2016

Siegel

gez. Onkes
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 16.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Die Mußriede“-2. Änderung- beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nienburg/Weser, den 15.12.2016

gez. Onkes
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.**
Zeichen: L4-115/2016

© 2016 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.04.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. 5)
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. 6)

Nienburg/Weser, den 07.12.2016.

LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Nienburg (Weser) -

gez. Sabrina Franke, VmORin
(Unterschrift)

Siegel

5) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
6) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nienburg/Weser.
Nienburg/Weser, den 15.12.2016

gez. Ewest
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 21.06.2016 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 29.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.08.2016 bis 15.09.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Nienburg/Weser, den 15.12.2016

gez. Onkes
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Nienburg/Weser, den 15.12.2016

gez. Onkes
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.12.2016 in der Tageszeitung „Die Harke“ Nr. 305/2016 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.12.2016 rechtsverbindlich geworden.
Nienburg/Weser, den 29.12.2016

gez. i.V. Wendorf
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Nienburg/Weser,

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten 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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), zugrunde.

Planzeichnung (M 1 : 1000)



Hinweise

Im Plangebiet befinden sich folgende Altstandorte

Gewerbegebiet „Am Mußriedegraben-Süd“:
256.022.5997 Am Mußriedegraben 12
256.022.5207 Am Mußriedegraben 14
256.022.5031 Am Mußriedegraben 6
256.022.5192 Am Mußriedegraben 8

Gewerbegebiet „Am Mußriedegraben-Nord“:
256.022.5193 Am Mußriedegraben 5

Gewerbegebiet „Mußriede-Celler Straße“:
256.022.5235 Celler Straße 40

Bei Verdachtsmomenten hat der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen. Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser mitzuteilen.

Textliche Festsetzungen

1. Gewerbegebiet GE

1.1 Im Gewerbegebiet können nach § 17 (2) BauNVO ausnahmsweise vier Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

2. Eingeschränktes Gewerbegebiet GE1

2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE1) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und sonstige Nutzungen zulässig.

2.2 Es sind nur die Betriebe zulässig, die auch im Mischgebiet nach § 6 BauNVO zugelassen sind.

2.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

3. Pflanzflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25(a) und 25(b) BauGB)

3.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Abschirmung des Gewerbegebietes bzw. der eingeschränkten Gewerbegebiete gegen die Umgebung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

4. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen in dem Gewerbegebiet bzw. in den eingeschränkten Gewerbegebieten beschränkt.

4.1 Einzelhandelsbetriebe aus den grundsätzlich zulässigen Branchen oder mit den grundsätzlich zulässigen Sortimenten (siehe A bzw. B) sind zulässig. Der Verkauf an Endverbraucher ist zulässig, sofern er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. Die zulässigen Branchen sind gemäß der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ (statistisches Bundesamt Wiesbaden) vorgegeben. Die Auswahl der Sortimente bestimmt sich nach „zentrenrelevanten“ bzw. „nicht zentrenrelevanten“ Sortimenten gemäß der „Nienburger Sortimentsliste“.

A. Zulässige Branchen

Kennnummer

37	Abwasserentsorgung
38.11	Sammlung nicht gefährlicher Abfälle
38.21	Behandlung u. Beseitigung nicht gefährlicher Abfälle
39	Beseitigung v. Umweltverschmutzungen u. sonstige Entsorgung
45	Handel mit Kraftfahrzeugen, Instandhaltung u. Reparatur v. Kraftfahrzeugen
46	Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen u. Kraftträdern)
46.1	Handelsvermittlung (HV)
47.19	Sonstiger Einzelhandel m. Waren verschiedener Art
47.3	EH m. Motorenkraftstoffen (Tankstellen)
47.9	Einzelhandel nicht in Verkaufsräumen, an Verkaufsständen oder auf Märkten
47.91	Versand- u. Interneteinzelhandel
55	Beherbergung
56.1	Restaurants, Gaststätten, Imbissstuben, Cafés, Eissalons u. Ä.
56.29.0	Erbringung sonstiger Verpflegungsdienstleistungen
63.91	Korrespondenz- u. Nachrichtenbüros
71.2	Technische, physikalische u. chemische Untersuchung
72	Forschung u. Entwicklung
73.1	Werbung
74.2	Fotografie u. Fotolabors
77	Vermietung v. beweglichen Sachen
81.21.0	Allgemeine Gebäudereinigung
81.29.1	Reinigung v. Verkehrsmitteln
82.92	Abfüllen u. Verpacken
90	Kreative, künstlerische u. unterhaltende Tätigkeiten
90.03.5	Selbstständ. Journalistinnen/Journalisten,
95	Pressefotografinnen/Pressefotografen
	Reparatur v. Datenverarbeitungsgeräten u. Gebrauchsgütern

Die detaillierten Abschnitte/ Abteilungen/ Gruppen/ Klassen bzw. Unterklassen sind in der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ (Ausgabe 2008) nachzulesen.

B Zulässige „nicht zentrenrelevante“ Sortimente (gemäß der „Nienburger Liste“)

Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung)

Baustoffe, Baumarktartikel

Beleuchtung

Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen)

Büromaschinen

Farben, Lacke

Fahrräder

Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)

Großelektro (weiße Ware)

Kfz-Zubehör

Möbel (inkl. Matratzen)

Sanitärwaren

Tapeten

Werkzeuge, Eisenwaren

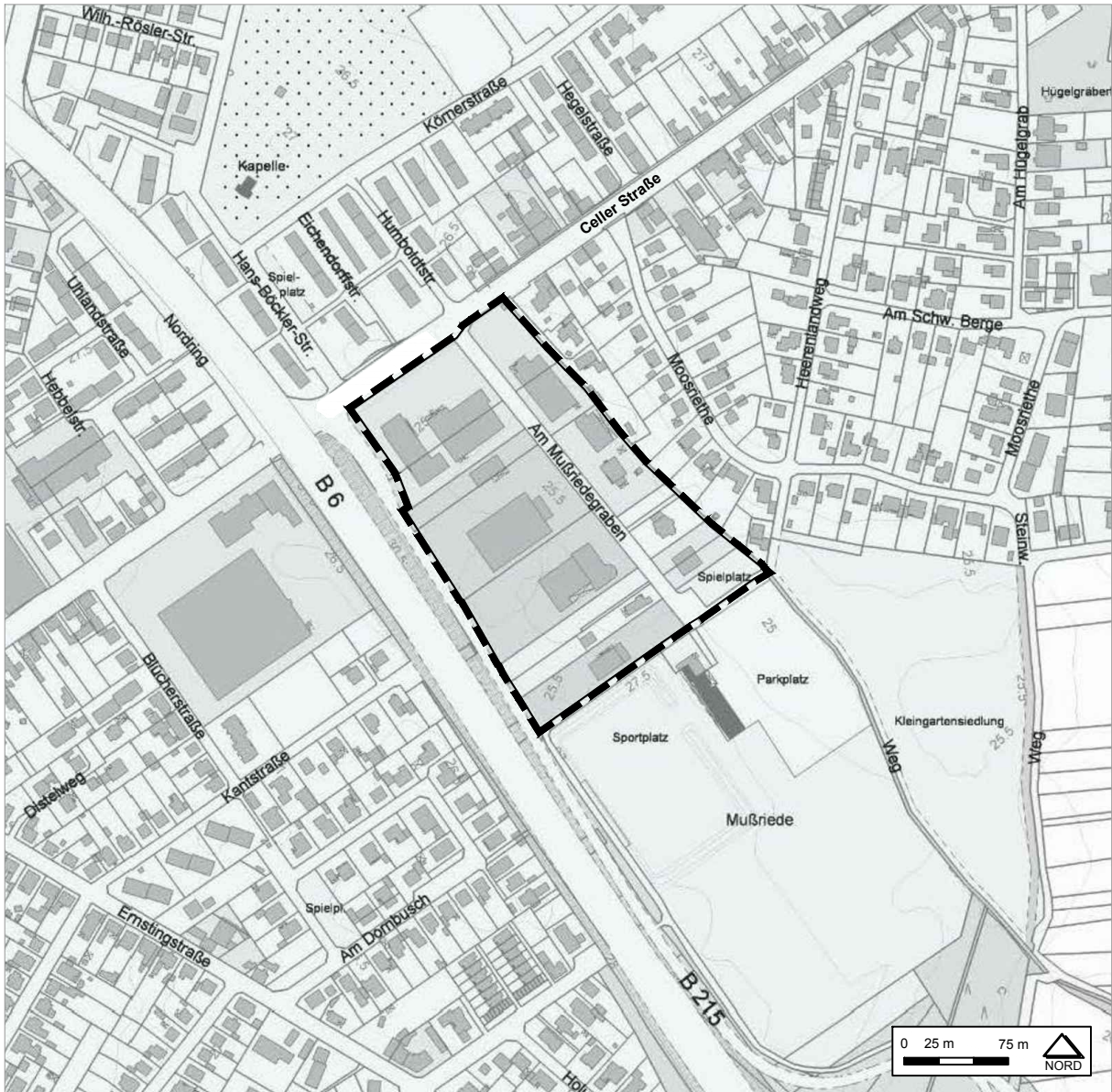
Zoobedarf

Stadt Nienburg/Weser



Bebauungsplan Nr. 23 "Die Mußriede", 2. Änderung

Übersichtsplan



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg/Weser, den 27.10.2014	geändert: 24.03.2016 24.10.2016 (redaktionelle Änderung)	Rechtskräftig seit: 29.12.2016
----------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------

Q:\Baulaufplanung\Bebauungspläne\Nr. 23 Die Mußriede\Planung\201611229-2.Änderung rv.dwg

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV '90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO)

	Gewerbegebiete (s. textliche Festsetzung Nr. 1)
	eingeschränktes Gewerbegebiet (s. textliche Festsetzung Nr. 2)

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

1,0	Grundflächenzahl
0,6	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse

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

	Baugrenze
	offene Bauweise

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

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

	Versorgungsfläche Elektrizität (Umformstation)
--	------------------------------------------------

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche
	Bolzplatz

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

	Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen (s. Textliche Festsetzung Nr. 3)
--	--------------------------------------------------------------------------------

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 23 "Die Mußriede", 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 23 "Die Mußriede"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

9. Nachrichtliche Übernahmen

	Altstandort
--	-------------