

# VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde Stadt Nienburg - Gemarkung Nienburg - Flur 3  
Maßstab 1:500  
(Auftragsnummer: 14/71-001)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Herausgeber: ©2014 LGLN, Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.02.2014).  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr 1/2003, Seite 5)

Nienburg/Weser, den 21.11.2014

gez. Spindler  
ObVI Gerald Spindler  
Nienburg

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 "Am Alten Friedhof", 2. Änderung, wurde ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Kirchner, Teichstraße 3, 31655 Stadthagen, Tel.: 05721/8095-0.

Stadthagen, den 20.11.2014

gez. Kirchner  
Planverfasser

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 29.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Am Alten Friedhof", 2. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nienburg/Weser, den 16.12.2014

gez. Onkes  
Der Bürgermeister  
Onkes

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 29.07.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 "Am Alten Friedhof", 2. Änderung, und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 12.08.2014 bis 12.09.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nienburg/Weser, den 16.12.2014

gez. Onkes  
Der Bürgermeister  
Onkes

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan nach Prüfung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.11.2014 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 16.12.2014

gez. Onkes  
Der Bürgermeister  
Onkes

## In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 24 "Am Alten Friedhof", 2. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.12.2014 in der Tageszeitung "Die Harke" Nr. 295 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.12.2014 rechtsverbindlich geworden.

Nienburg/Weser, den 18.12.2014

gez. Onkes  
Der Bürgermeister  
Onkes

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nienburg/Weser, den \_\_\_\_\_

Der 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, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

## Hinweis:

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung 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, zugrunde.

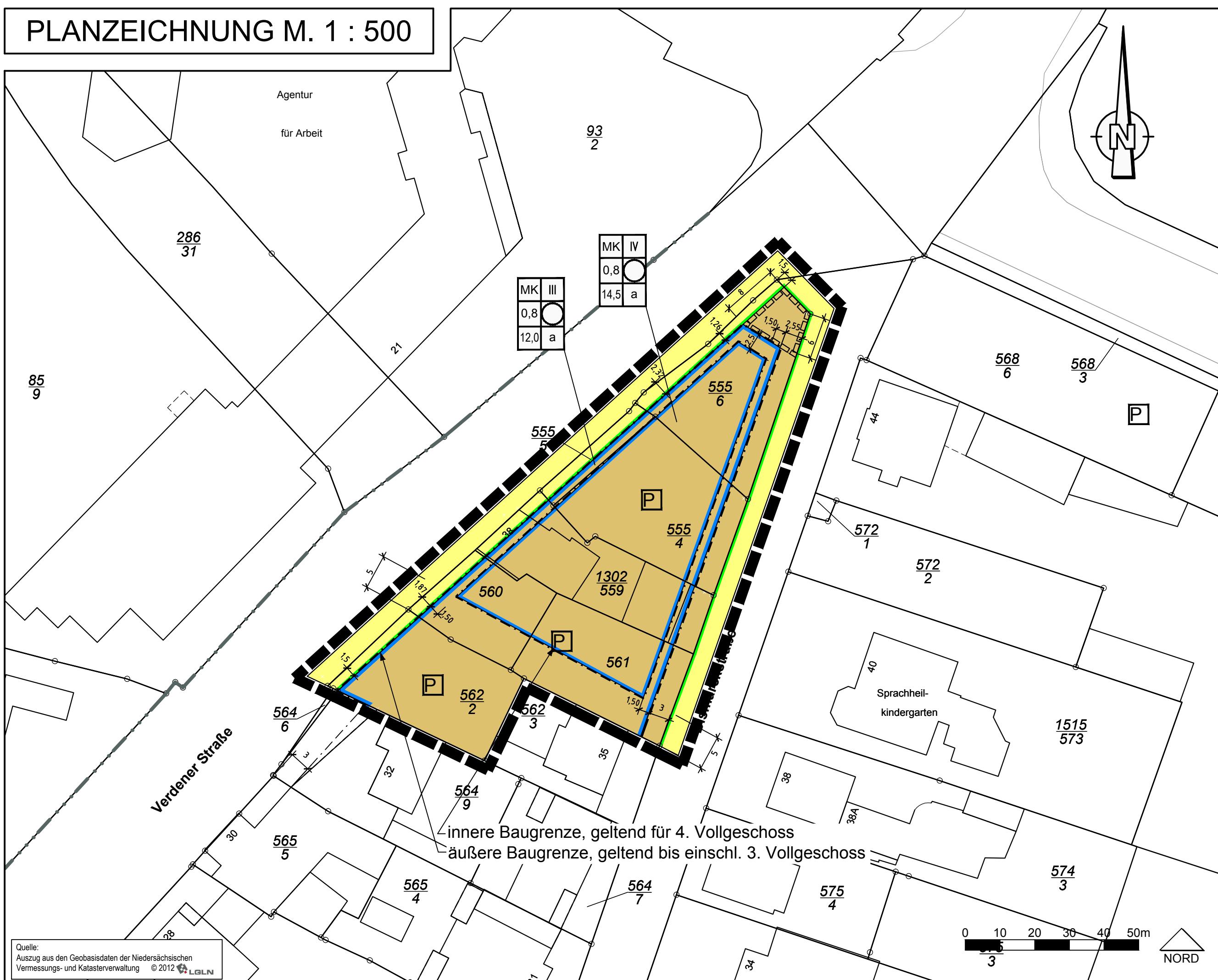
# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2014 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist, und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S 576), letzte berücksichtigte Änderung: § 17 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.10.2014 (Nds. GVBl. S 291), hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 16.12.2014

gez. Onkes  
(Siegel)  
Der Bürgermeister

## PLANZEICHNUNG M. 1 : 500



## Stadt Nienburg/Weser

### Bebauungsplan Nr. 24 "Am Alten Friedhof", 2. Änderung

#### Abschrift



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg/Weser, den 20.10.2014	geändert:	Abschrift
--	-----------	-----------

**KIRCHNER**  
Beratung - Planung - Objektbetreuung  
Stadthagen · Bremen · Braunschweig · Gommern

#### 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Zur Kompensation von Höhlenbaumverlusten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans vier Nistkästen oder Niststeine am Gebäude oder dem verbleibenden Großbaumbestand anzubringen und dauerhaft zu unterhalten, die mindestens für die folgenden Vogelarten geeignet sind:

- Blaumeise (Cyanistes caeruleus),
- Kohlmeise (Parus major),
- Haussperling (Passer domesticus),
- Gartenrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus).

Die Aufhängung muss in mindestens 3 m Höhe über Geländeoberkante auf der zur Bismarckstraße zugewandten Seite oder in einem Innenhof erfolgen.

#### HINWEISE

##### Kampfmittel

Eine Lufbildauswertung auf Abwurfkampfmittel (Bomben) für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nicht vor und wird daher empfohlen. Sollten sich bei Erdarbeiten Hinweise oder der Verdacht auf Kampfmittel (Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) ergeben, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. BauGB)

### 1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB und gem. § 7 BauNVO)

#### 1.1 Kerngebiet

a) In dem Kerngebiet sind gem. § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO sonstige Wohnungen allgemein zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 1 und gem. §§ 18,19 und 20 BauNVO)

#### 2.1 Geschossfläche

a) Für das 1. - 3. Vollgeschoss wird eine Geschossfläche von jeweils max. 900 m² festgesetzt.

b) Für das 4. Vollgeschoss wird eine Geschossfläche von max. 710 m² festgesetzt.

#### 2.2 Anzahl der Vollgeschosse

a) Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse gilt als Höchstmaß. Ein zusätzliches Staffelgeschoss / Dachgeschoss ist unzulässig.

#### 2.3 Grundfläche

a) Ein Überschreiten der festgesetzten Grundfläche durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

#### 2.4 Höhe baulicher Anlagen

a) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte max. zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der mittig von dem Grundstück verlaufenden Gehwegunterkante an der Verdener Straße, gemessen lotrecht von der Gebäudemitte an der Verdener Straße zugewandten Seite.

b) Oberer Bezugspunkt für die Festlegung der Höhe baulicher Anlagen ist bei Flachdächern die Attika (oberster Abschluss der Wand) und bei geneigten Dächern der First (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Die festgesetzte Firsthöhe gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante als First gilt.

c) Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte und Antennenträger um max. 2,75 m ist zulässig.

### 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

#### 3.1 Abweichende Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

a) In dem Kerngebiet mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Gebäudelängen > 50 m zulässig.

b) In dem Kerngebiet mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise ist die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand auf der Grundstücksgrenze zulässig, sofern die festgesetzte Baugrenze dem nicht entgegensteht.

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

a) Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten äußeren Baugrenze um bis zu 2,00 m kann auf der Nordosteite auf ganzer Länge (schmalste Seite des Bausfensters) gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies der Errichtung eines Vordaches zwischen dem ersten und zweiten Vollgeschoss dient.

b) Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten inneren Baugrenze entlang der Bismarckstraße und der Verdener Straße um bis zu 0,75 m ist auf einer Länge von max. 46 % der jeweiligen Seite des 4. Vollgeschosses zulässig.

c) Für Dachüberstände oberhalb des 4.OG gilt die äußere Baugrenze.