

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung i.d.F. vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575), hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, 06.03.2008

Siegel

gez. Onkes
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 16.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 - 8. Änderung -beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nienburg/Weser, 06.03.2008

gez. Onkes
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Standardpräsentation
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen - NVermG - vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Planverfasser

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

Nienburg/Weser, 06.03.2008

gez. H. Wellhausen
Planverfasserin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 16.10.2007 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 24.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.11.2007 bis 05.12.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, 06.03.2008

gez. Onkes
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.01.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg/Weser, 06.03.2008

gez. Onkes
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.03.2008 in der Tageszeitung „Die Harke“ Nr. 66/2008 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.03.2008 rechtsverbindlich geworden.

Nienburg/Weser, 18.03.2008

gez. Onkes
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

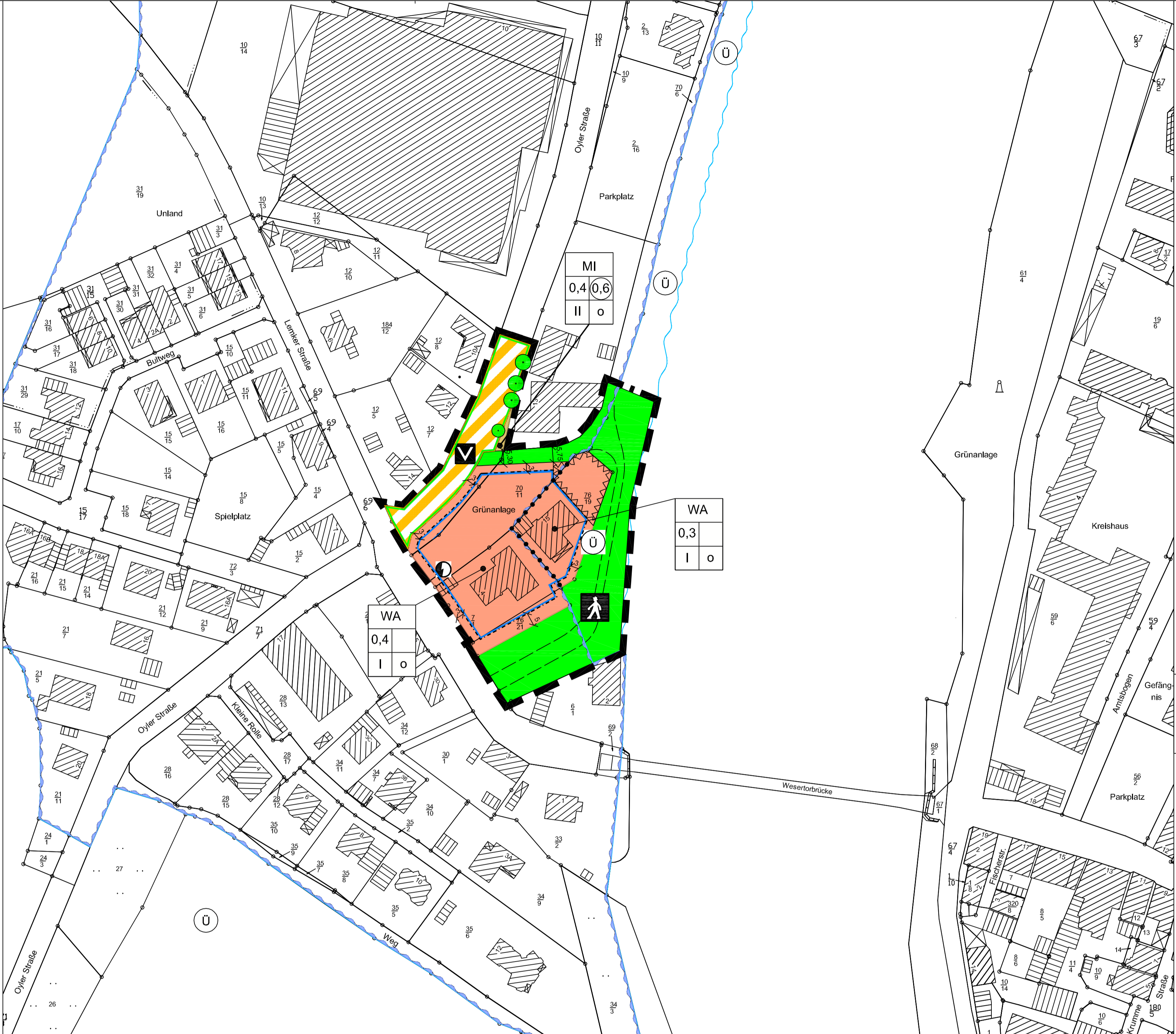
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nienburg/Weser,

Bürgermeister

Hinweis:

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), zugrunde.



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete

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

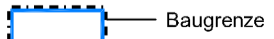
0,4 Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

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

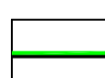


überbaubare Grundstücksfläche



offene Bauweise

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



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



öffentliche Straßenverkehrsfläche

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

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



Trafostation

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



Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Uferpromenadenweg

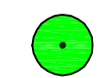
--- Darstellung ohne Rechtscharakter

7. Wasserflächen und Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 a BauGB)



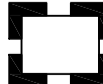
Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme)

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



Erhaltung von Bäumen

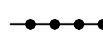
9. Sonstige Planzeichen



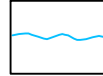
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 2



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



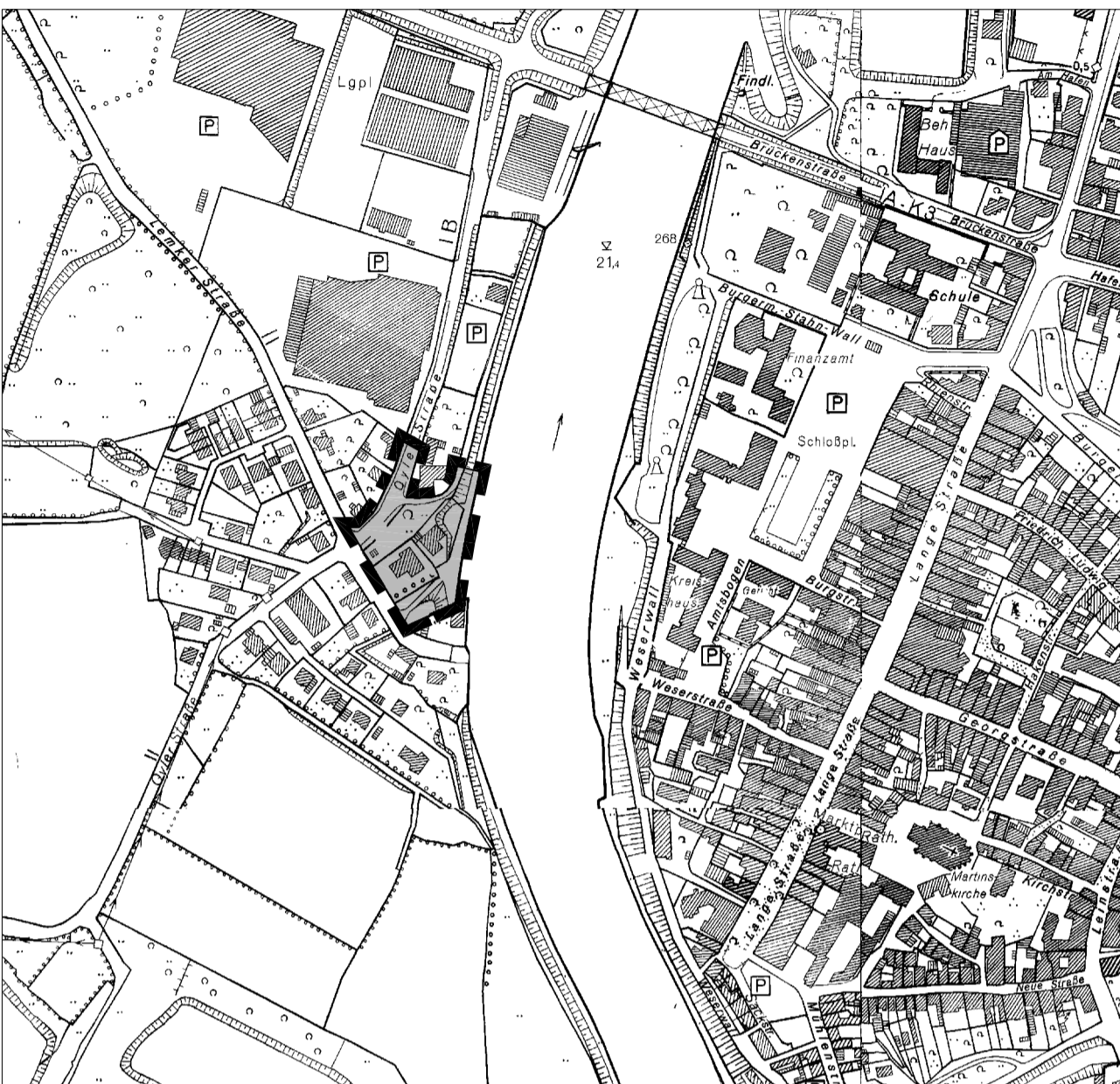
Wasserlinie der Weser
Darstellung ohne Rechtscharakter

Stadt
Nienburg/Weser
Bebauungsplan Nr.71
"Westliches Weserufer"
- 8. Änderung -



Übersichtsplan

Maßstab 1:5000



Stadt Nienburg/Weser
FB Stadtentwicklung

Nienburg, den 25.06.2007
geändert, am: 06.12.2007

Stand:
§ 10 (1) BauGB - Satzung



Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB ist die Erschließung der nördlichen und der nordöstlichen Flächen des Allgemeinen Wohngebietes von der Oyler Straße ausgehend über die vorgelagerte öffentliche Grünfläche zulässig. An der Nordgrenze des Allgemeinen Wohngebietes sind zwei Zufahrten in einer Breite von jeweils maximal 3,50 m zulässig.

Nr. 2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Bepflanzungen und gärtnerische Nutzungen sind zulässig.

Nr. 3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Oyler Straße“ unter Berücksichtigung bestehender bzw. geplanter Einfahrten

a) im Norden sämtliche Bäume (4 Linden) dauerhaft zu erhalten. Hiervon sind die Bäume ausgenommen, die eine Realisierung von baulichen Anlagen nachweislich behindern.

b) sieben kleinkronige Linden im Seitenraum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestpflanzqualität: Hochstamm aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18 – 20 cm
Umsetzung der Maßnahme: Im Zuge der Umgestaltung der Oyler Straße

Dem Baubetrieb ausgesetzte zu erhaltende Bäume sind im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich gemäß DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Bei Abgang eines Baumes ist dieser durch eine artgleiche Neuanpflanzung als Hochstamm (Stammumfang 18/20 cm) innerhalb des Straßengrundstücks zu ersetzen.

Hinweise

Nr. 1 Der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes liegt im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Weser. Die Lage des gesamten Plangebietes in unmittelbarer Wesernähe kann bauliche Schutzmaßnahmen insbesondere bei unterkellerten Gebäuden erfordern. In dem Plangebiet ist von einem höchsten Hochwasserstand von NN +25,04 m auszugehen. Der Hochwasserschutzplan Mittelweser - Teil I, Bestandsaufnahme – vom 30.4.2007 gibt für das Plangebiet bei einem HQ 100 (ein einmal in hundert Jahren auftretendes Hochwasser) die Überschwemmung mit ca. 0,25 m Wassertiefe über Gelände an. Die extreme Hochwasserlage wird mit einer Wassertiefe von ca. 1,00 m über Gelände angegeben.

Nr. 2 Das Auftreten archäologischer Bodenfunde kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen bedürfen die Erdarbeiten im Plangebiet gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung kann gemäß § 13 NDSchG versagt werden oder mit Auflagen verbunden sein.