PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in den jeweils gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan 136 "Am Bürgerpark", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 25.11.2003 — Stadt Nienburg/Weser, Der Bürgermeister

(L.S.) — gez. Brieber

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 26.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes 136 "Am Bürgerpark" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 18.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nienburg/Weser, den 25.11.2003 — Stadt Nienburg/Weser, Der Bürgermeister

gez. Brieber

Vervielfältigungsvermerk

Gemarkung: Nienburg Flur: 6 Maßstab 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Oktober 2003). 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. 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 13.11.2003

(L.S.) — gez. Spindler, Dipl.-Ing. Gerald Spindler, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Kirchner, Teichstraße 3, 31655 Stadthagen, Tel.: 05721/8095-0.

Stadthagen, den 18.10.2003

(L.S.) — gez. Kirchner (Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 29.04.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 02.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.05.203 bis 12.06.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, den 25.11.2003 — Stadt Nienburg/Weser, Der Bürgermeister

gez. Brieber

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 26.08.2003 den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 25.11.2003 — Stadt Nienburg/Weser, Der Bürgermeister

gez. Brieber

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan 136 "Am Bürgerpark" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 (3), S. 1 BauGB am 5.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 5.11.2003 in Kraft getreten.

Nienburg/Weser, den 25.11.2003 — Stadt Nienburg/Weser, Der Bürgermeister

gez. Brieber

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

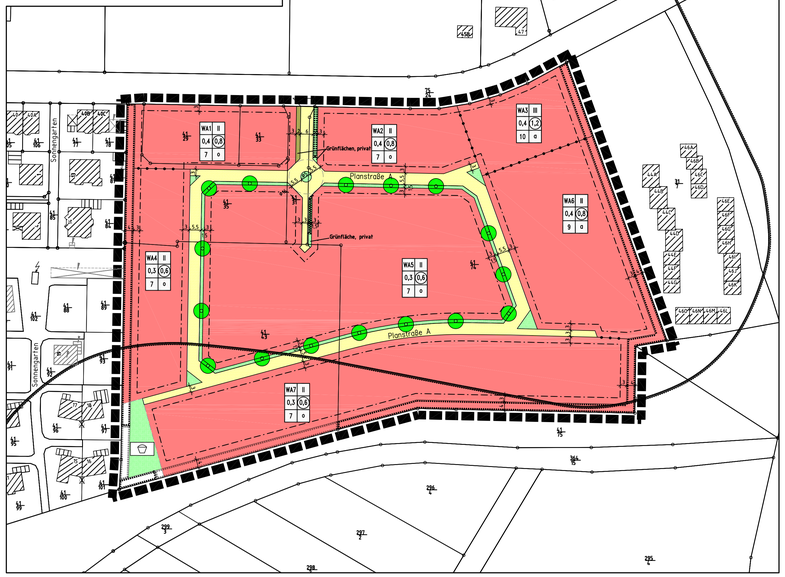
Nienburg/Weser, den — Stadt Nienburg/Weser, Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes sind keine Mängel in der Abwägung geltend gemacht worden.

Nienburg/Weser, den — Stadt Nienburg/Weser, Der Bürgermeister

PLANZEICHNUNG M. 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. BauGB)

1 Art und Mass der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und gem. § 4 und § 19 BauNVO)

1.1 Nutzungen im WA Gebiet
Im den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Mass der baulichen Nutzung
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO um max. 25 vom Hundert überschritten werden.

2 Bauweisen, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 4 BauGB u. gem. § 23 BauNVO)

2.1 Abweichende Bauweise
In den Gebieten WA 3 und WA 6 mit abweichender Bauweise ist offene Bauweise mit Gebäudelängen >50m zulässig.

2.2 Gebäudeteile
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen ist gemäß § 7 NBauO zulässig.

2.3 Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3.1 Ausnahmen
Außerhalb der Überbaubaren Grundstückflächen, jedoch nicht im Bereich der Flächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind zulässig: Geräteschuppen, Überdachungen, Pergolen und Wasserbecken mit einer Grundfläche von höchstens 7,5 m². Die Gesamtfläche von Neben- anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf 22,5 m² nicht übersteigen.

3 Massnahmen zur Regulierung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

3.1 Begrenzung der Bodenversiegelung auf dem Kinderspielplatz
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz ist eine Bodenversiegelung von max. 20 vom Hundert zulässig.

3.2 Oberflächenentwässerung auf privaten Grundstücken
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Die partiell geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist zu beachten (vergl. Baugrundunterlagen). Die Versickerungsanlagen müssen einen Anschluß an die wasserdurchlässigen Schichten haben.

3.3 Oberflächenentwässerung auf öffentlichen Flächen
Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf öffentlichen Flächen zu versickern.

4 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB)

4.1 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen
In den entlang der privaten Grundstücke festgesetzten Flächen dürfen die vorhandenen Bäume nicht beschädigt oder beseitigt werden. Die Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Eine artgerechte Entwicklung ist zu gewährleisten. Natürlicher Abgang ist durch gleiche Arten zu ersetzen.

4.1.1 Ausnahmen
- Innerhalb der festgesetzten Flächen im westlichen und östlichen Geltungsbereich ist auf einer Tiefe von 20m südlich der Ziegelkampstraße das vereinzelte Entfernen von Bäumen für die Errichtung von Kleingaragen gem. § 1 Abs. 3 GaVo und Carports zulässig.

4.2 Anlage einer öffentlichen Grünfläche als Verkehrsgrün
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" ist mit einer dem Standort angepaßten Kräuter-Gräsermischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken zulässig.

4.3 Anlage einer privaten Grünfläche als Verkehrsgrün
Die entlang der Planstraße A festgesetzten privaten Grünflächen sind mit einer dem Standort angepaßten Kräuter-Gräsermischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken zulässig.
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen westlich der Planstraße A sind 2 standortheimische mittel- bis großkronige Bäume 2. Ordnung anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (Auswahl der Gehölzarten siehe Nr. 4.10).

4.4 Erhalt von Bäumen entlang der Ziegelkampstraße
Entlang der Ziegelkampstraße sind von der 1. Reihe des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereiches Einzelbäume im Abstand von max 20 m zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (Auswahl der Gehölzarten siehe Nr. 4.10).

4.5 Anzupflanzende Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
In der entlang der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Grünfläche ist mindestens alle 30 m 1 standortheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (Auswahl der Gehölzarten siehe Nr. 4.10).

4.6 Anzupflanzende Bäume und Sträucher entlang des Kinderspielplatzes
a) In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern südlich und westlich des Kinderspielplatzes sind standortheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. In der festgesetzten Fläche sind mind. 2 groß- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Je 10 m² sind 4 Sträucher (2xv. 60-100 cm) zu pflanzen.
(Auswahl der Gehölzarten siehe Nr. 4.10).
b) Innerhalb der festgesetzten Fläche ist 1 Zugang für Fußgänger zum Bürgerpark zulässig.

4.7 Anzupflanzende Bäume und Sträucher auf privaten Grundstücken
a) Innerhalb der privaten Grundstücke ist pro Baugrundstück, das keinen zu erhaltenden Baum beinhaltet, ein standortheimischer klein- bis mittelkroniger Baum 2. Ordnung zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Auswahl der Gehölzarten siehe Nr. 4.10).
b) Je 150 m² überbauter Grundstücksfläche oder versiegelter Fläche sind mind. 4 standortheimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(Auswahl der Gehölzarten siehe Nr. 4.10).
c) Auf den Grundstücken mit festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Bäume und Sträucher innerhalb der o. g. festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung zu pflanzen.

4.8 Externe Kompensationsmassnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB

4.8.1 Anlage und Entwicklung von standortgerechtem Laubwald auf landwirtschaftlichen Flächen
In der Flur 25, Flurst. Nr. 95/54 und der Flur 23, Flurst. Nr. 104/5 ist auf insgesamt 1.4 ha ein standortgerechter Laubwald anzulegen und zu entwickeln. Die Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist Pflanzgut aus forstlicher Vermehrung zu verwenden. Die Auswahl der anzupflanzenden Arten ist mit der Stadt Nienburg/Weser abzustimmen. Ein gelegentliches Ausklichten der Flächen darf nur zur Stabilisierung des Bestandes und in Absprache mit der Stadt Nienburg/Weser erfolgen.

4.8.2 Anlage und Pflege von Ruderalfluren / Kräutersäumen
Die verbleibenden 0,2 ha der v. g. Flächen sind als Ruderalfluren zu entwickeln. Die Flächen sind aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und mit Regelsaatgutmischung 8 ("Biotopentwicklungsfläche") anzusäen. Eine Mahd der Saumbereiche darf alle 3-5 Jahre erfolgen. Der Mahdtermin darf nicht vor Mitte / Ende Juli liegen. Das Mahdgut ist abzufahren.

4.9 Zeitliche Bindung der Massnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Die Anpflanzungen auf den Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind binnen 2 Jahren nach Baubeginn der auf dem Grundstück errichteten Gebäude durchzuführen.
Die Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

4.10 Auswahl anzupflanzender Gehölzarten

Artname (lat. Bezeichnung)	Deutsche Bezeichnung	Artname (lat. Bezeichnung)	Deutsche Bezeichnung
Großkronige Bäume		Kleinkronige Bäume / Sträucher	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Corylus avelana	Hasel
Fraxinus excelsior	Esche	Crataegus laevigiata agg	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Quercus robur	Stiel-Eiche	Malus sylvestris	Wildapfel
Tilia cordata	Winter-Linde	Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Pyrus pyraster	Wild-Birne
		Salix caprea	Sal-Weide
Mittelkronige Bäume		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Cornus mas	Kornelkirsche
Acer campestre	Feld-Ahorn	Rosa canina	Hund-Rose
Betula pendula	Sandbirke	Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sorbus aria	Kleine Mehlbeere		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 und §19 BauNVO)

WA1 II — Nutzungsart, Geschosszahl
0,3 0,6 — GRZ, GFZ
7 o — TH max., Bauweise

2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und Nr.4 BauGB, §23 BauNVO)

Baugrenze
o offene Bauweise — a abweichende Bauweise

3. VERKEHRSFLÄCHEN (gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

4. GRÜNFLÄCHEN (gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünflächen, öffentlich und privat, Zweckbestimmung Verkehrsgrün
Grünflächen, öffentlich, Zweckbestimmung Spielplatz

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
anzupflanzender Baum
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abgrenzung des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes
Im Liegenschaftskataster nicht nachgewiesen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 NBauO)

1 Bauliche Anlagen

1.1 Dächer
1.1.1 Dachformen, Dachfarben
Auf den Hauptgebäudekörpern sind nur Dächer mit einer Mindestneigung von 20° zulässig.
Folgende Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne mit Helligkeitswerten sind unzulässig:
Farbreihe Beige RAL 1000-1001, Farbreihe Gelb RAL 1002-1034, Farbreihe Orange RAL 2000-2012, Farbreihe Rot RAL 3014-3027, Farbreihe Violett RAL 4001-4010

1.1.2 Ausnahmen
(a) Ausnahmen von den Festsetzungen der Dachneigung und der Dachfarbe können für Garagen sowie für Dachflächen mit emeuerbaren Energien (Solaranlagen) und Grasdächer zugelassen werden.
(b) Ausnahmen von den Festsetzungen der Dacheindeckung und der Dachfarbe können für Wintergärten zugelassen werden.

1.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO
Die Nebenanlagen, Anbauten und Garagen sind in ihrer Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen. Es gelten die Festsetzungen für Hauptbaukörper. Hiervon ausgeschlossen bleiben offene Kleingaragen (Carportanlagen).

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen
Die Traufhöhe der Gebäude darf die mit dem Planzeichen TH max. festgesetzte Höhe in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 von 10,00 m, in den Gebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 5 und WA 7 von 7,00 m und WA 6 von 9,00 m nicht überschreiten. Traufe i. S. d. Festsetzung ist die Schnittlinie der äußeren Außenwand mit der Außenseite der obersten Dachhaut.
Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der Schnittpunkt der beiden Mittelachsen des Hauptbaukörpers bezogen auf den Rand der dem Grundstück zugeordneten Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand.

1.3.1 Ausnahme
Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe TH max. sind insbesondere Schornsteine, Abluft- und Fahrstuhlschächte, Treppenhäuser, Antennenträger und andere untergeordnete Gebäudeteile ausgenommen.

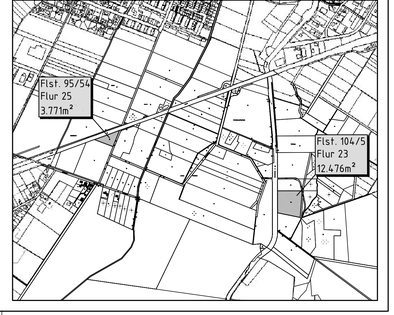
HINWEISE

1 Überschwemmungsgebiet
Die Flurstücke 41/43 und 41/74 liegen teilweise im gesetzlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes werden z. Zt. von der Bezirksregierung Hannover neu festgesetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2852) in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885) in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung.
Bauordnung für das Land Niedersachsen (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. Nr. 14 /1995, S. 199) in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung.
Gemeindeverordnung für das Land Niedersachsen (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl, S. 382) in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung.

Externe Kompensationsflächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB M. 1:10000

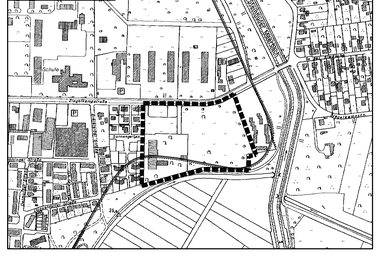


Stadt Nienburg/Weser

Landkreis Nienburg/Weser

Bebauungsplan 136
"Am Bürgerpark"
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersicht M. 1:5000



Satzungsexemplar

INGENIEURBERATUNG - INGENIEURVERMESSUNG
KIRCHNER
Braunschweig · Bremen · Göttingen · Stadthagen · Wiesbaden

gezeichnet am 18.11.2003