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 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 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, den 16.10.2007

Siegel

gez. Onkes
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 05.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „An der Stadtgrenze" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nienburg/Weser, den 16. 10. 2007

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, den 16. 10. 2007

gez. H. Wellhausen
Planverfasser(in)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 22.05.2007 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 31.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.6.2007 bis 12.7.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Nienburg/Weser, den 16. 10. 2007

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 16.10.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Nienburg/Weser, den 16. 10. 2007

gez. Onkes
Bürgermeister

In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.10.2007 in der Tageszeitung „Die Harke" Nr. 250 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 26.10.2007 rechtsverbindlich geworden.
Nienburg/Weser, 29.10.2007

gez. i.V. Hüttmann
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von zwei Jahren 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 von zwei Jahren 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.

Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in allen Baugebieten die zu den Straßen „An der Stadtgrenze" und „Bundesstraße 6" ausgerichteten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich Fenster von Aufenthaltsräumen entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden.

Nr. 2 Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind im Eingeschränkten Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 2 und 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Nr. 3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Eingeschränkten Mischgebiet (§ 6 BauNVO) Wohngebäude nicht zulässig.

Nr. 4 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB hat im gesamten südlich gelegenen Mischgebiet die Geländehöhe der Baugrundstücke die Höhe der Oberkante Fahrbahnmitte der vorgelagerten Straße „An der Stadtgrenze" zu betragen, und zwar ab Straße bis zur rückwärtigen Baugrenze. Ab rückwärtiger Baugrenze müssen die Flächen innerhalb des angrenzenden 30 m breiten Streifens auf die vorhandene natürliche Geländehöhe der angrenzenden Fläche für Landwirtschaft abfallen (s. auch unter „Hinweis").

Nr. 5 Grünordnerische Festsetzungen G 1 – G 3

G 1 Sicherung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

a) Auf den Wegeparzellen mit festgesetzten Geh- und Fahrrechten zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 349 und 350/3, Flur 11 Gemarkung Nienburg) sind sämtliche Eichen ab einem Stammdurchmesser von mindestens 0,15 m, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, dauerhaft zu erhalten. 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 einer Eiche ist diese durch eine artgleiche Neuanpflanzung als Hochstamm (Stammumfang 18-20 cm) am selben Wuchsstandort zu ersetzen. Hiervon sind die Bäume ausgenommen, die eine Realisierung der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen nachweislich behindern.

b) Auf dem Straßengrundstück „An der Stadtgrenze" (Flurstück 343/9 der Flur 11, Gemarkung Nienburg) sind unter Berücksichtigung anzulegender Einfahrten sämtliche Bäume dauerhaft zu erhalten. 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. Hiervon sind die Bäume ausgenommen, die eine Realisierung von baulichen Anlagen nachweislich behindern.

G 2 Anlage eines 10 m breiten Gehölzstreifens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Auf der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 6-reihige Strauch- und Baumpflanzung mit standortheimischen Arten durchzuführen. Die Pflanz- und Reihenabstände für die Gehölzpflanzungen betragen 1,30 m, wobei die einzelnen Pflanzen „auf Lücke", d. h. versetzt anzuordnen sind. Stiel-Eichen sind in Abständen von 10 bis 20 m innerhalb des Pflanzstreifens zu setzen. Alle anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzausfällen ist art- bzw. wertgleicher Ersatz zu pflanzen.
Gehölzarten: siehe Pflanzliste
Pflanzgröße Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm
Pflanzgröße Bäume: Heister, verpflanzt, 150-200 cm
<u>Umsetzung der Maßnahme</u>: spätestens in der auf den Beginn der Bautätigkeit folgenden Pflanzperiode

Pflanzliste für Maßnahme G 2:
Standortheimische Arten / Arten von gestalterischer und ökologischer Bedeutung (incl. Angabe zu den erreichbaren Wuchshöhen)

Sträucher

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea) 3-5 m
Schlehdorn	(Prunus spinosa) 1-3 m
Gewöhnlich. Liguster	(Ligustrum vulgare) 2-5 m
Wald-Geißblatt	(Lonicera periclymenum) 3-6 m
Hundsrose	(Rosa canina) -3 m
Heckenrose	(Rosa corymbifera) -2 m
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra) 3-7 m
Gewöhnl. Schneeball	(Viburnum opulus) bis 4m
Gewöhnl. Flieder	(Syringa vulgaris) 4-6 m
Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna) 2-5 m
Zweigriffl. Weißdorn	(Crataegus laevigata) 2-6 m
Echte Traubenkirsche	(Prunus padus) 5-15 m
Grau-Weide	(Salix cinerea) 2-5 m
Purpur-Weide	(Salix purpurea) 2-6 m
Hasel	(Corylus avellana) 2-6 m

Klein- bis mittelgroße Bäume

Eberesche	(Sorbus aucuparia) 5-15 m
Holzapfel	(Malus sylvestris) 8-10 m
Hainbuche	(Carpinus betulus) 5-20 m
Säulen-Hainbuche	(Carp.bet.'Fastigiata') -20 m
Feld-Ahorn	(Acer campestre) 5-15 m
Obst	(alte pflegeext. Sorte als Hochstamm) 4-8 m

Große Bäume

Stiel-Eiche	(Quercus robur) 20-35 m
Sand-Birke	(Betula pendula) 15-28 m
Schwarz-Erle	(Alnus glutinosa) 15-25 m
Flatter-Ulme	(Ulmus laevis) 15-25 m

G 3 Öffentliche Grünfläche – Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche nördlich des Preußischen Grabens (Flurstück 83/5, Flur 11 Gemarkung Nienburg) sind standortheimische Bäume und Sträucher in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen. Der Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5,00 m, gemessen von der oberen Böschungskante, ist von der Bepflanzung freizuhalten.
<u>Bäume</u>: Schwarzerle (Alnus glutinosa) in Gruppen, vereinzelt: Moor-Birke (Betula pubescens), Eberesche (Sorbus aucuparia), Flatterulme (Ulmus laevis)
Pflanzgröße: Heister, verpflanzt, 150-200 cm
<u>Sträucher</u>: Grauweide (Salix cinerea), Traubenkirsche (Prunus padus), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
Pflanzgröße: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm
<u>Umsetzung der Maßnahme</u>: spätestens in der Pflanzperiode Herbst/Winter 2008/9

Hinweise

Nr. 1 Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet.

Nr. 2 Die Lage des Plangebietes im natürlichen Überschwemmungsgebiet des Steinhuder Meerbachs, Preußischen Grabens und Langenmoorgrabens sowie zeitweilig hohe Grundwasserstände können bauliche Schutzmaßnahmen insbesondere bei unterkellerten Gebäuden erfordern. In dem Plangebiet ist von einem höchsten Hochwasserstand von NN +26,30 m auszugehen. Die Straße „An der Stadtgrenze" hat NN-Höhen von +26,35m bis +26,60 m.

Nr. 3 Im Plangebiet wurden bei stichprobenartig durchgeführten Bodenuntersuchungen Schluff- und Torfbänder in einer Tiefe von ca. 0,10 m bis 2,50 m festgestellt. Es wird empfohlen, vor Planung und Durchführung von Baumaßnahmen die Baugrundbeschaffenheit im Einzelfall zu prüfen.

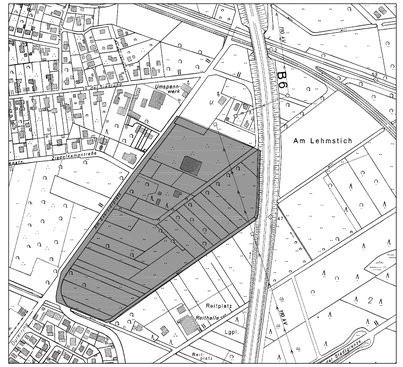
Nr. 4 Das Auftreten archäologischer Bodenfunde kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen bedürfen die Erdarbeiten im Plangebiet gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung kann gemäß § 13 NDSchG versagt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Nr. 5 Das nordöstliche Plangebiet wird von der 110-kV-Leitung Bierde - Nienburg/Ost (Mast 121 – Portal) der e.on Netz GmbH überspannt. Für die Freileitung ist ein Schutzbereich definiert. Innerhalb des Schutzbereiches sind bei sämtlichen Nutzungen, insbesondere bei Baumaßnahmen und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern Sicherheitsabstände einzuhalten. Daher ist vor Planung und Durchführung von Maßnahmen im Freileitungsschutzbereich die e.on Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte zu beteiligen (siehe auch Begründung unter Punkt XIII „Nachrichtliche Übernahme").

Stadt Nienburg/Weser

Bebauungsplan Nr. 148
"An der Stadtgrenze"

Übersichtsplan: Maßstab 1 : 10000



Stadt Nienburg/Weser FB Stadtentwicklung	Nienburg, den 29.01.2007 geändert: 16.02.2007/ Stro. 18.04.2007/ Stro.	Stand: § 10 (1) BauGB - Satzung

Planzeichenerklärung

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

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MI' — Eingeschränktes Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GE' — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche

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

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität

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

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

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 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 148 "An der Stadtgrenze" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugeblets (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Nutzerkreises der landwirtschaftlichen Flächen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme:

Hochspannungsleitung 110 - kV mit Schutzbereich