

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) - jeweils in den zuletzt geltenden Fassungen - hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser den Bebauungsplan Nr. 155 "Celler Straße/Verdener Landstraße" beschlossen.

Nienburg/Weser, 13.06.2012
Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister
gez. Onkes
(L.S.)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 24.08.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 "Celler Straße/Verdener Landstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.11.2010 öffentlich bekannt gemacht.

Nienburg/Weser, 13.06.2012
Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister
gez. Onkes
(L.S.)

Veröffentlichungsvermerk
Gemarkung: Nienburg Flur: 2 und 29 Maßstab 1:1000
Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVRM) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichtige oder für wirtschaftliche und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katastellebehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf 1. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des überliegenden Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenbefüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVRM)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Barsinghausen, 24.04.2012
Bauaufsichtsamt
gez. Fiedler, Oev
(L.S.)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 155 "Celler Straße/Verdener Landstraße" wurde ausgearbeitet vom: Planungsbüro REINOLD, Krankenhäger Straße 12, 31737 Rinteln
Rinteln, 23.04.2012
gez. Reinold
(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 21.06.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 155 "Celler Straße/Verdener Landstraße" zugeschaut und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 155 "Celler Straße/Verdener Landstraße" und die Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.07.2011 bis einschließlich 31.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelagert.

Nienburg/Weser, 13.06.2012
Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister
gez. Onkes
(L.S.)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan Nr. 155 "Celler Straße/Verdener Landstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 31.10.2011 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, 13.06.2012
Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister
gez. Onkes
(L.S.)

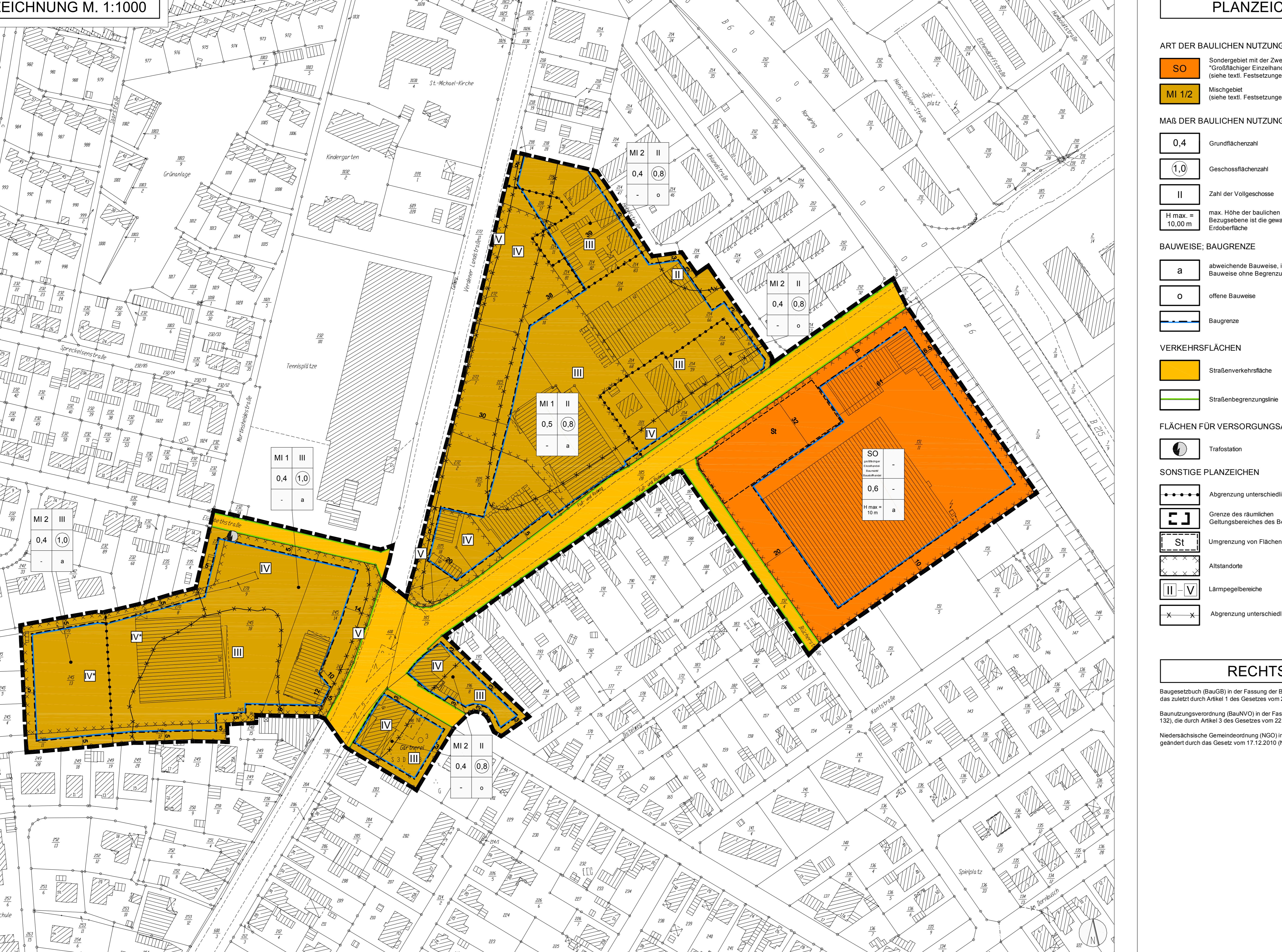
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.10.2012 in der Tageszeitung "Die Harke" Nr. 233 bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 155 "Celler Straße/Verdener Landstraße" ist damit am 05.10.2012 rechtskräftig geworden.

Nienburg/Weser, 10.10.2012
Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister
gez. Onkes
(L.S.)

Veröffentlichung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwagung
Inhalt dieses Jahres, auch Inzertierung des Bebauungsplanes Nr. 155 "Celler Straße/Verdener Landstraße" sowie die Begründung mit Umweltbericht sind Veröffentlichungen von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwagung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Nienburg/Weser
Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister
gez. Onkes
(L.S.)

PLANZEICHNUNG M. 1:1000



PLANZEICHNERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Baumarkt/Baustoffhandel" (siehe text. Festsetzungen §§ 2-7)

MI 1/2
Mischgebiet (siehe text. Festsetzungen §§ 1, 3, 4 und 8)

§ 6 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4
Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO

1,0
Geschossflächenzahl

§ 16 BauNVO

II
Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO

H max. = 10,00 m
max. Höhe der baulichen Anlagen = 10,00 m
Bezugsfläche ist die gewachsene Erdoberfläche

§ 16 BauNVO

ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die im Bebauungsplan entsprechend mit (a) festgesetzte Bauweise des SO-Gebietes "Großflächiger Einzelhandel - Baumarkt/Baustoffhandel" und der entsprechenden Mischgebiete gilt eine abweichende Bauweise, i. S. einer offenen Bauweise ohne Beschränkungen der Gebäudehöhe. Die Gebäudehöhe wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

a
abweichende Bauweise, i. S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudehöhe

§ 22 BauNVO

o
offene Bauweise

§ 22 BauNVO

—
Baugrenze

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

St
Straßenverkehrsfläche

—
Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 12 und (6) BauGB

St
Trafostation

SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Maßnahmen zum Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen (Passiver Schallschutz) im MI- und MI-2-Gebiet

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Verdener Landstraße, Celler Straße, Erdbebenzone und den Bahnlinien sind Überbaunormen der in DIN 4109 "Schallschutz im Städtebau" dargelegten Orientierungswerte zu erweitern. Zum Schutz vor den angrenzenden Straßen und den Bahnlinien hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellsten technischen Regelwerke DIN 4109, der VDI-Richtlinie 2719 und auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG verwiesen.

Festsetzungen zum passiven Lärm schutz in MI-Gebieten

Im Bereich der in den MI-1- und MI-2-Gebieten festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis V sind die in DIN 4109, Tabelle 10 angegebenen Schallabminderungen Maß-Rw für Wände und Fenster jeweils einzeln einzuhalten. Im Hinblick auf die Anordnung schutzwürdiger Außenwände ist zu beachten, dass diese Freiflächenbereiche an den Straßen abgewandt gebaut werden müssen. Die Orientierungswerte vorausgesetzt werden kann.

- MI-Gebiete östlich der Verdener Straße

Im Bereich der in den MI-1- und MI-2-Gebieten westlich der Verdener Landstraße festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis V ist für Räume mit schutzwürdigen Nachnutzungen (z.B. Schlafräume und Kinderzimmer) jeweils ein um 5 dB höheres resultierendes Schalldämm-Maß zu berücksichtigen.

Im Bereich der in den MI-1- und MI-2-Gebieten westlich der Verdener Landstraße festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis V ist für Räume mit schutzwürdigen Außenwänden (z.B. Terrassen- an den Schienen abgewandten Gebäudestellen) zukünftiger Baukörper anzuordnen.

Unter Eingabe eines Einzelbeschwerdes kann von den o. g. schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bauausführung (Einzelf. Doppel-, Reihenhäuser), in Form einer Abschmierung durch vorgelegte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abweichen werden.

Hinweise

Archäologische Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass un- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingerüste oder Schalen sowie Holzkohlereste, Bodenverfärbungen oder Schichten mit Eisenhydroxiden oder Eisenkarbonaten (z.B. Limonit) vorkommen können, gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge mehrfach.

Es müssen die zuständigen Kommunalarchäologen (Tel. 0522/9566-15 oder Email: Berthold.Schaumberger@Landshut.de) und der Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. unter einer Schutz- und Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Baumarkt/Baustoffhandel" (siehe text. Festsetzungen §§ 2-7)

MI 1/2
Mischgebiet (siehe text. Festsetzungen §§ 1, 3, 4 und 8)

§ 6 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4
Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO

1,0
Geschossflächenzahl

§ 16 BauNVO

II
Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO

H max. = 10,00 m
max. Höhe der baulichen Anlagen = 10,00 m
Bezugsfläche ist die gewachsene Erdoberfläche

§ 16 BauNVO

ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die im Bebauungsplan entsprechend mit (a) festgesetzte Bauweise des SO-Gebietes "Großflächiger Einzelhandel - Baumarkt/Baustoffhandel" und der entsprechenden Mischgebiete gilt eine abweichende Bauweise, i. S. einer offenen Bauweise ohne Beschränkungen der Gebäudehöhe. Die Gebäudehöhe wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

a
abweichende Bauweise, i. S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudehöhe

§ 22 BauNVO

o
offene Bauweise

§ 22 BauNVO

—
Baugrenze

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

St
Straßenverkehrsfläche

—
Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 12 und (6) BauGB

St
Trafostation

SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Maßnahmen zum Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen (Passiver Schallschutz) im MI- und MI-2-Gebiet

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Verdener Landstraße, Celler Straße, Erdbebenzone und den Bahnlinien sind Überbaunormen der in DIN 4109 "Schallschutz im Städtebau" dargelegten Orientierungswerte zu erweitern. Zum Schutz vor den angrenzenden Straßen und den Bahnlinien hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellsten technischen Regelwerke DIN 4109, der VDI-Richtlinie 2719 und auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG verwiesen.

Festsetzungen zum passiven Lärm schutz in MI-Gebieten