

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in den jeweils gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan Nr. 159 "Westlandstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nienburg 15.11.2011. Stadt Nienburg
Der ...
ge ...
(L.S.)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 12.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 "Westlandstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 14.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nienburg 15.11.2011
Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Liegenschaftskataster
Gemarkung: Nienburg Flur: 2 Maßstab 1 : 1.000

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 Architekturbüro Dipl. Ing. Erhard Soyke
Palaisstraße 30, 32756 Detmold, Tel.: 05231 306576

Detmold, 29.07.2011

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 12.04.2011 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 14.04.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.04.2011 bis 26.05.2011 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 30.08.2011 den Bebauungsplan Nr. 159 "Westlandstraße" als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg 15.11.2011 Stadt Nienburg/Weser

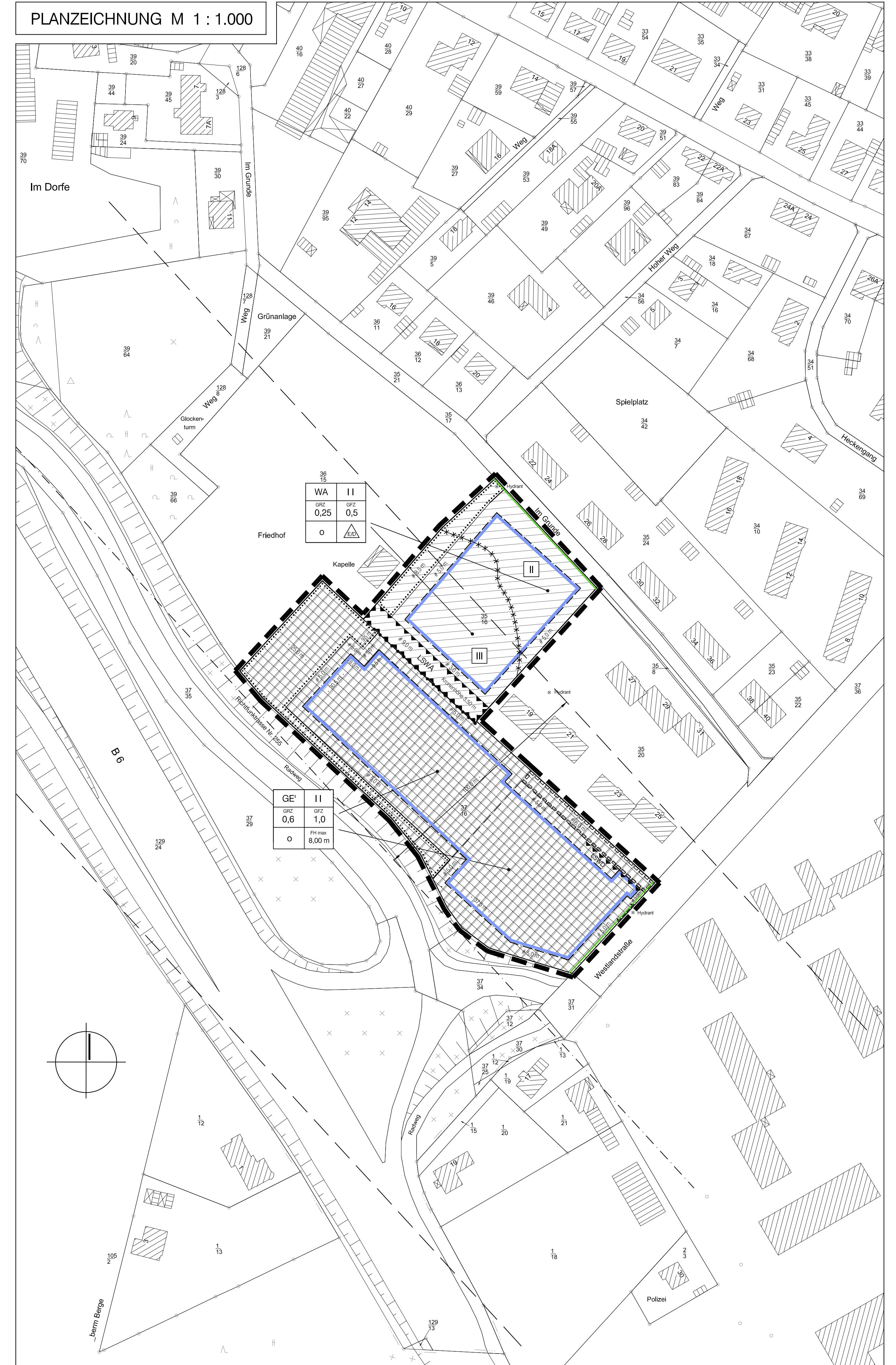
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3), S.1 BauGB am 19.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 19.11.2011 in Kraft getreten.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

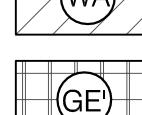
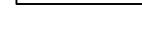
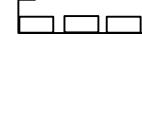
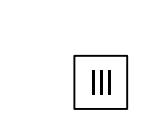
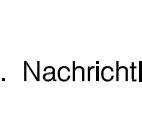
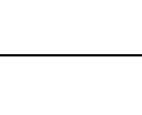
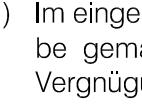
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Mängel in der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes sind keine Mängel in der Abwägung geltend gemacht worden

PLANZEICHNUNG M 1 : 100



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- | | | |
|---|---|--|
| 1. Art der baulichen Nutzung | | § 9 (1) Nr.1 BauGB |
|  Allgemeines Wohngebiet
(s. textliche Festsetzungen § 1) | | § 4 BauNVO |
|  Eingeschränktes Gewerbegebiet (s. Text)
(s. textliche Festsetzungen § 2) | | § 8 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | | |
| GRZ | Grundflächenzahl | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO |
| GFZ | Geschoßflächenzahl | § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO |
| I - II | Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO |
| FH max | Maximale Firsthöhe | § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO |
| 3. Bauweise, überbaubare Fläche | | |
| o | offene Bauweise | § 22 BauOVO |
|  | Baugrenze | § 23 BauNVO |
|  | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 22 BauNVO)
§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB |
| 4. Verkehrsflächen | | |
|  | Straßenbegrenzungslinie | |
|  | Einfahrtbereich | § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB |
| 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | | § 5 Abs 2 Nr. 10 und Abs. 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB |
|  | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe und Abs. 6 BauGB) |
| 6. Sonstige Planzeichen | | |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | § 16 (5) BauNVO |
|  | Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu Gunsten des Nutzungskreises der gewerblichen Bauflächen zu belastende Flächen | § 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. BauGB |
|  | Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwand (s. textliche Festsetzungen § 6) | § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. BauGB |
|  | Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwand (s. textliche Festsetzungen § 6) | § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. BauGB |
|  | Lärmpegelbereich II 55 - 60 dB (A) (Tag) | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
|  | Lärmpegelbereich III 60 - 65 dB (A) (Tag) | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
| 7. Nachrichtliche Übernahme | | |
|  | Richtfunktrasse der Bundespost Tr. Nr. 255 mit 2 x 100 m Schutzstreifen | |
| TEXTLICHE FESTSETZUNGEN | | |
| § 1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) | | |
| (1) Folgende Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 5 Abs. 6 i.V.m. § 4 BauNVO nicht zulässig: | | |
| 1. Gartenbaubetriebe | | |
| 2. Tankstellen | | |
| § 2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO) | | |
| (1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur Gewerbebetriebe | | |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3 Maßnahmen zur Regulierung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 1) Oberflächenentwässerung auf privaten Grundstücken
- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Diese Nutzung ist dem Kanalnetzbetreiber anzuzeigen. Die Versickerungsanlagen müssen einen Anschluss an wasser durchlässige Schichten haben
- 2) Oberflächenentwässerung auf Verkehrsflächen
- Das auf der privaten Straßenverkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb des Straßenraumes über geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen
- 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1) Anzupflanzende Bäume und Sträucher im Allgemeinen Wohngebiet
- Je 150 m² überbauter Grundstücksfläche oder versiegelte Fläche sind mind. 4 standortheimische Sträucher oder 1 Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn der auf dem Grundstück errichteten Gebäude auszuführen. (Auswahl der Gehölzarten Siehe Nr. 2)
 Pflanzgröße Sträucher: 2 x verpflanzt, als Containerware, 60 - 100 cm.
 Pflanzgröße Bäume: Heister, verpflanzt mit Ballen oder im Container, 150 - 200 cm.
- 2) Auswahl anzupflanzender Gehölzarten
- Kleinkronige Bäume / Sträucher
- | Artnamen
lateinische Bezeichnung | deutsche Bezeichnung |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata agg | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Prunus padus | Echte Traubenkirsche |
| Pyrus pyraster | Wild-Birne |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Rosa Canina | Hund-Rose |
| Rosa corymbifera | Hecken-Rose |
| Rosa rubiginaosa | Wein-Rose |

Mittelkronige Bäume
Acer campestre
Betula pendula
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
- 5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Die festgesetzten Pflanzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Pflanzausfällen ist artgleicher Ersatz gemäß Pflanzliste zu leisten.
- 6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundes-Lärmmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand ist schalldicht und in einer Höhe von 3,50 m über vorhandenem Geländeneiveau herzustellen und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Die Breite der Wallkrone beträgt 0,5 m, der Böschungswinkel beidseitig 1 : 1,2 . Zur Entwicklung einer dichten Bepflanzung ist der Wall auf jeder Seite 3 - reihig in Längsrichtung mit Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt ca. 1,40 m mit versetzter Anordnung. Innerhalb der Strauchpflanzungen sind klein- bis mittelkronige Bäume einzeln oder in kleinen Gruppen zu pflanzen. Die Wallkrone ist von Bepflanzungen freizuhalten. Die Anlage ist zeitgleich mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauungen (Neubaufläche) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Alle anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Pflanzausfällen ist artgleicher Ersatz gemäß Pflanzliste zu leisten.
- Pflanzgröße Sträucher: 2 x verpflanzt, als Containerware, 60 - 100 cm.
 Pflanzgröße Bäume: Heister, verpflanzt mit Ballen oder im Container, 150 - 200 cm.
- 7 Nachrichtliche Übernahme
- Südwestlich des Plangebietes verläuft die Richtfunktrasse Nr. 255 mit Schutzbereich (2 x 100 m) und einer Bauhöhenbeschränkung (70 m über NN), was eine maximale Gebäudehöhe von ca. 21,0 m über Grund im Plangebiet ergibt
- Hinweis:
- Im Plangebiet ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

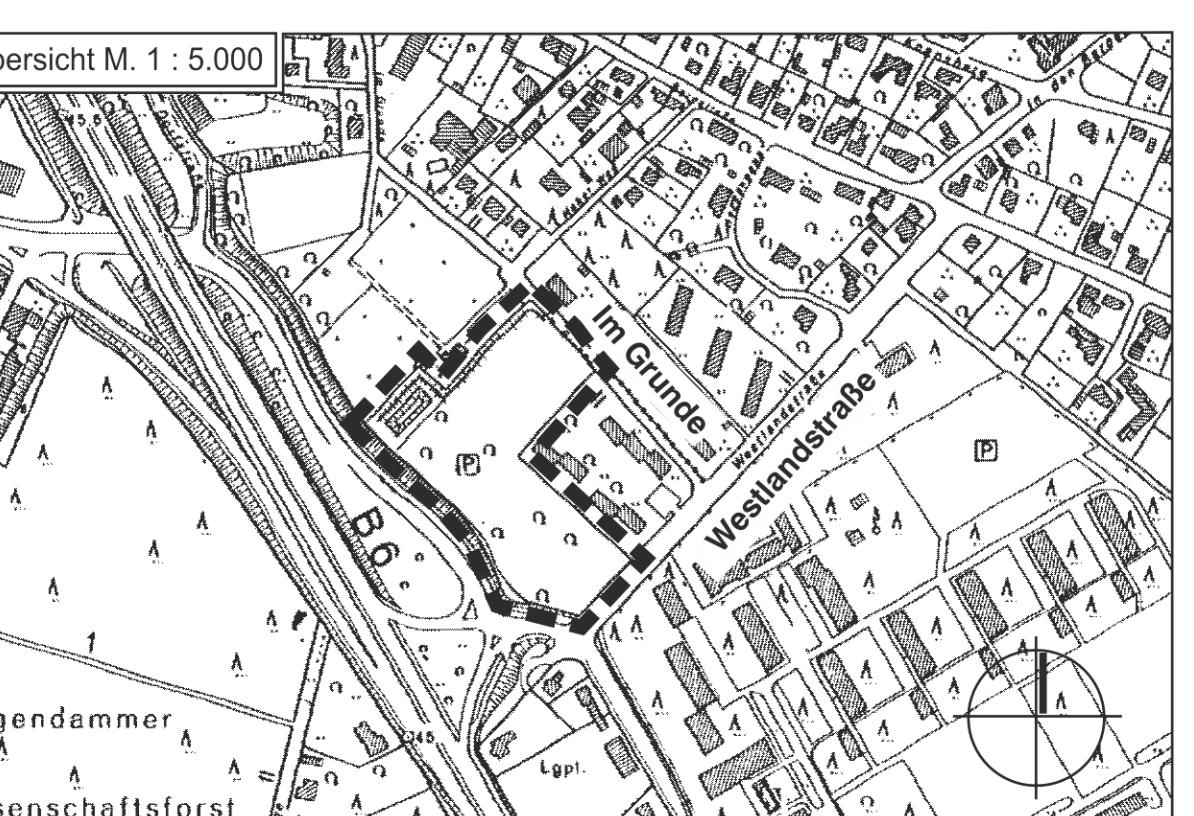
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds.GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2010 (Nds.GVBl. S. 576)

stadt Nienburg/Weser

Bebauungsplan Nr. 159 "Westlandstraße"



achbereich Stadtentwicklung enburg/Weser 29.07.2011	geändert:	Verfahrensstand: § 10 BauGB Satzungsbeschluss
--	-----------	---

Entwurf und die Anfertigung des Planes erfolgte durch das Architekturbüro
Inq. Erhard Soyk, Palaisstraße 30, 32756 Detmold

