

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/Weser
Der Bürgermeister

(L.S.)

gez. Onkes
.....

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

gez. Onkes
.....

Liegenschaftskataster

Gemarkung: Nienburg Flur: 2

Maßstab 1 : 1.000

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

Detmold, 29.07.2011

gez. Soyk
.....

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 ausgelegen.

Nienburg ..15.11.2011..

Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

gez. Onkes
.....

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
Der Bürgermeister

gez. Onkes
.....

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.

Nienburg ..22.11.2011..

Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

gez. Onkes
.....

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.

Ort, Datum

Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

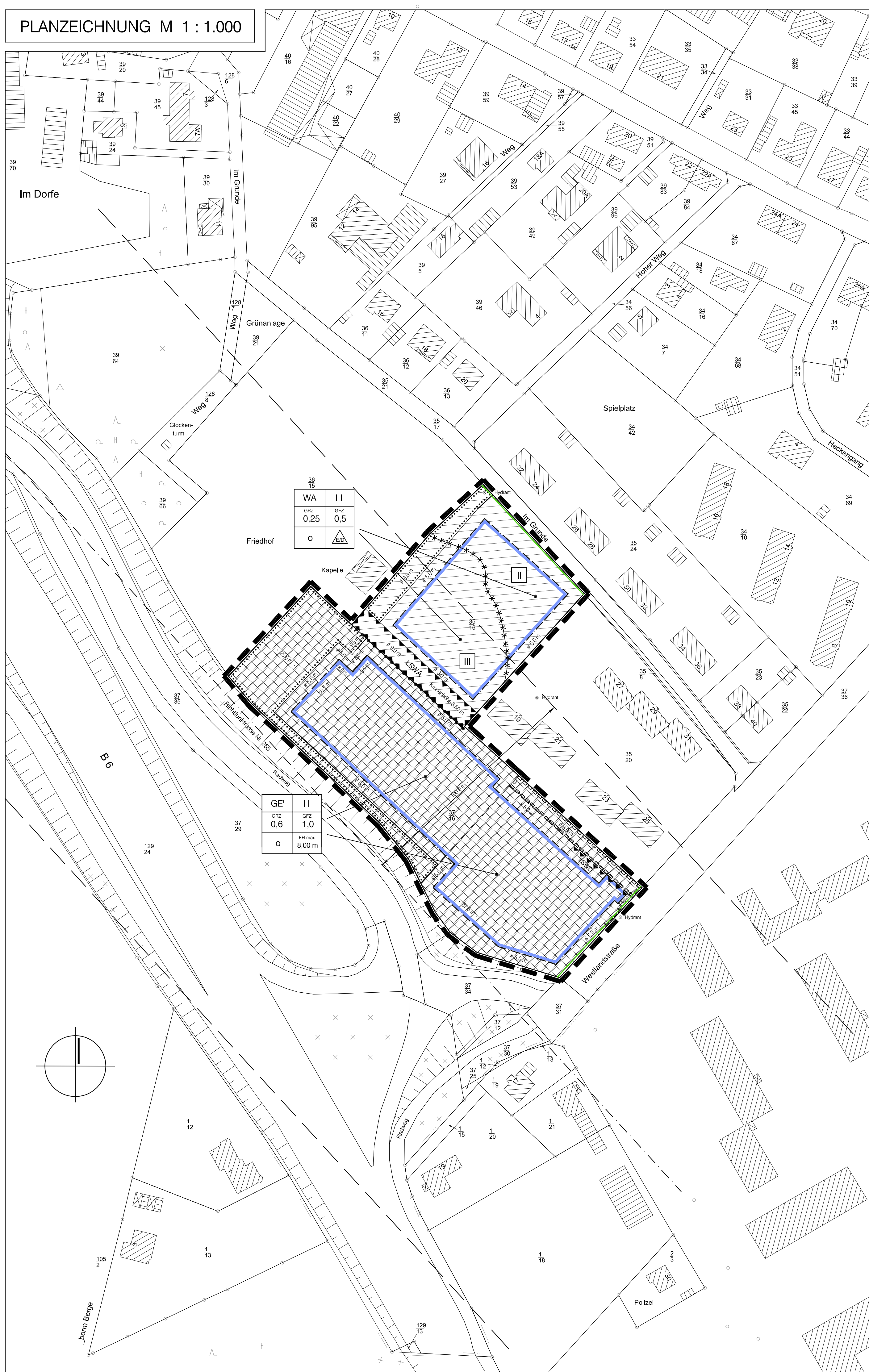
Mängel in der Abwägung

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

Ort, Datum

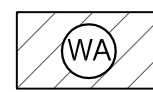
Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000



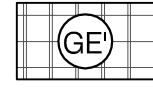
PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) 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 belastenden Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. 6 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. 6 BauGB

LSWA

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwand (s. textliche Festsetzungen § 6)

LSWD

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 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

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

(1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO nur Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme der Nummern 7 und 8 (Tankstellen und Vergnügungsstätten) allgemein zulässig .

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 denBaugrundstücken 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 wasserdurchlässige 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 versiegelter 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

Artname lateinische Bezeichnung	deutsche Bezeichnung
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata agg	Zweigfelliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Pyrus pyrasier	Wild-Sirne
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus mas	Kornelkirsche
Rosa Canina	Hund-Rose
Hecken-Rosea	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

Mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Kleine Mehlbeere

§ 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 Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

(1) Der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwall ist schalldicht und in einer Höhe von 3,50 m über vorhandenem Geländeniveau herzustellen und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten.Die Breite der Walkrone 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 Walkrone ist von Bepflanzungen freizuhalten. Die Anlage ist zeitgleich mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauungen (Neubaulfläche) 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.

(2) Der Lärmschutzwall ist mit Gehölzen der Pflanzliste gem. § 4 (2) zu bepflanzen

(3) Die festgesetzte Lärmschutzwand muss eine Höhe von 1,80 m aufweisen. Die Wand muss ein Schalldämmmaß von R'w 22 dB aufweisen und ist dauerhaft funktionstüchtig (also schalldicht) zu erhalten.Die Lärmschutzwand ist zur nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung hin auf Dauer flächenhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

(4) Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße 6 werden im Allgemeinen Wohngebiet bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Für die in den festgesetzten Lärmpegelbereichen III und II zu errichtenden Wohngebäude ist entsprechender baulicher Schallschutz nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzzimmer und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Für Schlafräume und Kinderzimmer ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen. Für die straßenabgewandten Gebäudeselten kann der Lärmpegelbereich ohne gesonderten Nachweis um einen Bereich reduziert werden. Soweit durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

§ 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 Gebäuhöhe von ca. 21,0 m über Grund im Plangebiet ergibt

** Hinweis:

Im Plangebiet ist mit Bodendenkmalfundungen zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

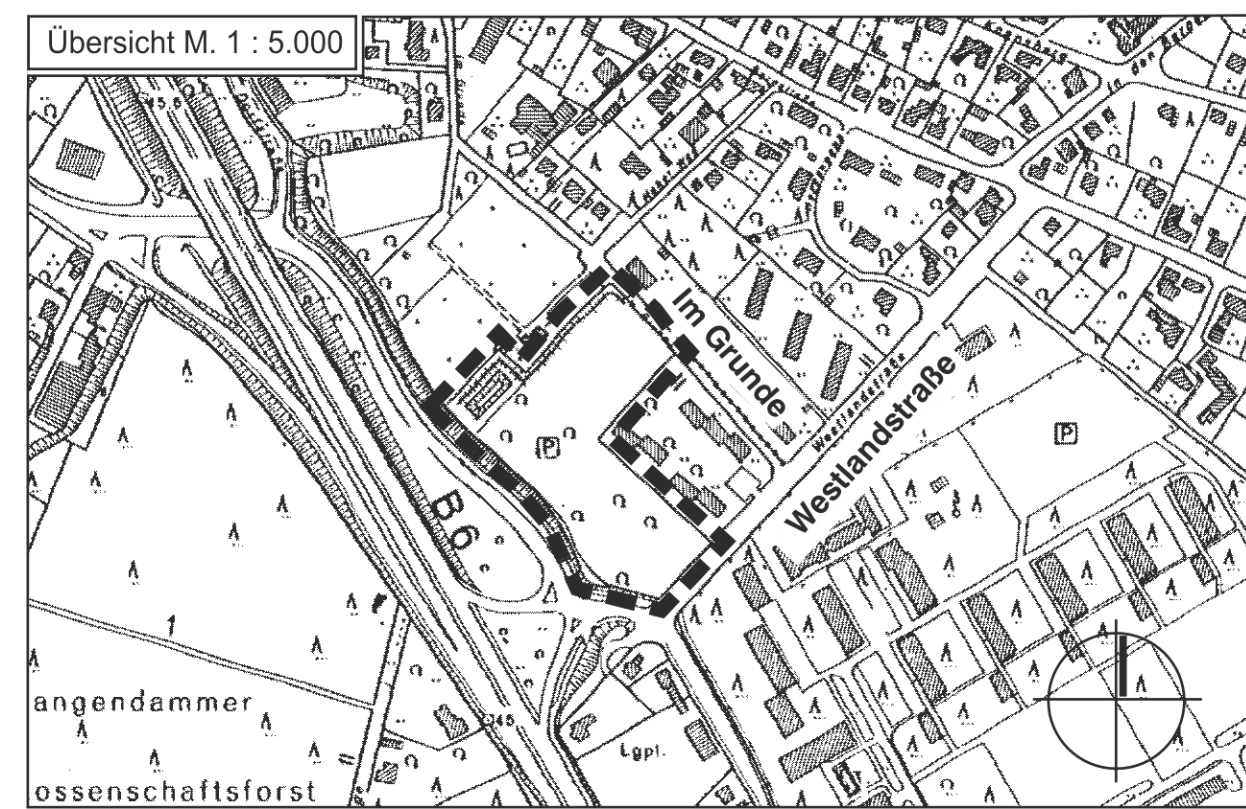
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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"



Fachbereich Stadtentwicklung	geändert:	Verfahrensstand: § 10 BauGB Satzungsbeschluss
Nienburg/Weser 29.07.2011		

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

