Stadt Nienburg/Weser

Bebauungsplan Nr. 162 "Südlich der Bunsenstraße"

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307), hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, 03.07.2014

Siegel

gez. Onkes
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 18.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 „Südlich der Bunsenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nienburg/Weser, 03.07.2014

gez. Onkes
Bürgermeister

Grundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung:
Zeichen: L4-34/2013

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen

© 2013

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.02.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. 5)
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. 6)

Nienburg, den 02.07.2014

LGLN Regionaldirektion Sulingen
- Katasteramt Nienburg (Weser) -

Brauer (Unterschrift) Siegel

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nienburg/Weser.

Nienburg/Weser, 03.07.2014

gez. Claas Bigos
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 26.11.2013 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 25.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.02.2014 bis 05.03.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, 03.07.2014

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 27.05.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Nienburg/Weser, 03.07.2014

gez. Onkes
Bürgermeister

In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.08.2014 in der Tageszeitung „Die Harke" Nr. 177/2014 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.08.2014 rechtsverbindlich geworden.
Nienburg/Weser, 04.08.2014

gez. Onkes
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Nienburg/Weser,

Bürgermeister

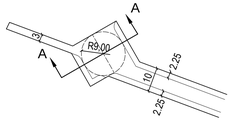
Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Nienburg/Weser,

Bürgermeister

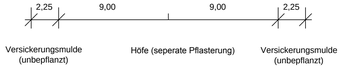
Hinweis:
Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), zugrunde.

Planzeichnung (M 1 : 1000)

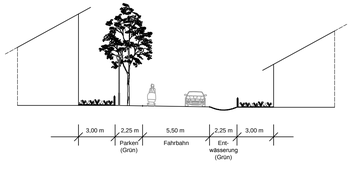
Draufsicht Wendehammer (Exemplarische Darstellung M 1 : 500)



Schnitt A - A Wendehammer (M 1 : 200)



Schnitt B - B (Schematische Darstellung M 1 : 200)



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete

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

GR 200 m² — Grundfläche mit Flächenangabe
TH 4,80 m — Traufhöhe als Höchstmaß
FH 7,50 m — Firsthöhe als Höchstmaß

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

O — offene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
A hier: Fuß- und Radweg

5. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundflächenzahl innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Parzellierung der Grundstücke (Darstellung ohne Normcharakter)
Darstellung der Hoffläche (ohne Normcharakter)
Firstrichtung, Stellung der Baulichen Anlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Grenze angrenzender Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

1. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind unzulässig.

2. Die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen wird gem. § 16 Abs. 2 Nr.1, 2. Halbsatz BauNVO pro Grundstück mit 200 m² bzw. 195 m² festgesetzt.

3. Die zulässige Größe der Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4, S.2 u. 3 BauNVO um bis zu 100 m² durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden. Wird für die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO nachweislich wasserdurchlässiges Material verbaut, so kann eine Anrechnung von 50% auf die Größe der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO erfolgen.

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB sind die gekennzeichneten Bereiche von einer Bebauung gem. § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO freizuhalten.

5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist pro Grundstück nur eine Zufahrt/Zuwegung zum Grundstück mit bis zu 3,50 m Breite zulässig.

6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche 6 Stellplätze für das Parken von Fahrzeugen vorzusehen (keine Anordnung im letzten Hof da dieser als Wendehammer fungiert).

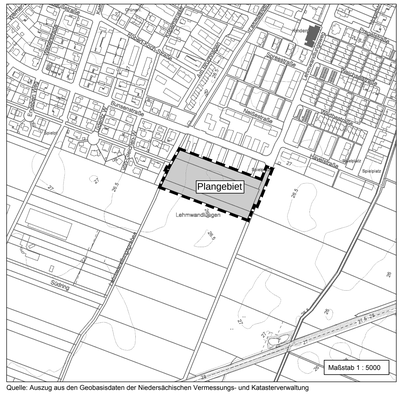
7. Die Firsthöhe (First = oberste Linie eines Hauses) wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO auf max. 7,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird mit max. 4,80 m festgesetzt.

8. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe FH) gem.§ 9a BauGB und den §§ 16 und 18 BauNVO ist jeweils der höchste Punkt des Daches. Antennen und Masten, Aufzugseinrichtungen oder Entlüftungsanlagen bleiben hierbei außer Betracht.

9. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe FH) sowie die max. Traufhöhe (TH) ist die angrenzende Höhe der ausgebauten Straße (Straßenmitte) in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks, gemessen in einem Winkel von 90° ab Straßenmitte.

10. Innerhalb des Plangebietes ist passiver Schallschutz erforderlich. Bei Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden, mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Arbeitszimmern, sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), dort Tabelle 8, einzuhalten. Für den Lärmpegelbereich I (gesamtes Plangebiet) soll das Schalldämmmaß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume R'w = 30 dB betragen.

11. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser (auf Dachflächen und befestigten Flächen auf dem privaten Grundstück) ist gem. § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB auf dem Baugrundstück flächenhaft zu versickern.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg/Weser, den 15.03.2013	geändert: 11.07.2013 06.03.2014	Verfahrensstand: § 10 (1) BauGB **- Satzung**

Q:\Bauleitplanung\Bebauungspläne\Nr 162 Südlich der Bunsenstraße\Planung\20140305 Bebauungsplan Satzung.dwg

Hinweise

1. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr.11/II „Am Lehmwandlungsweg" außer Kraft.

2. Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 lfd. Nr. 22 und 23 der Wasserschutzgebietsverordnung des Landkreises Nienburg/Weser, „Köhler Berge" vom 30.06.2006, bedarf die Errichtung von Wohngebäuden oder ähnlichem und Gebäuden zu industriellen, gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Neubau von Straßen, Wegen und Plätzen einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung nach Maßgabe dieser Wasserschutzgebietsverordnung.

3. Die Genehmigung für Anlagen zur Erdwärmenutzung kann aufgrund der Lage des Baugebiets im Wasserschutzgebiet „Köhlerberge" in der Schutzzone III nicht in Aussicht gestellt werden.

4. „Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist nicht auszuschließen. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, auch in geringer Menge müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."

5. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Nienburg/Weser im Fachbereich Stadtentwicklung im 2. OG des Rathauses, Marktplatz 1, eingesehen werden.