

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311), hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 23.08.2016

Siegel
gez. Onkes
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 29.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Bürgermeister-Stahn-Wall / Neue Wallstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nienburg/Weser, den 23.08.2016

gez. Onkes
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

Zeichen: L4-314/2015



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.09.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nienburg/Weser, den 17.08.2016

LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Nienburg (Weser) -

gez. Sabrina Franke, VmOR'in
(Unterschrift)

5) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
6) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

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

Nienburg/Weser, den 15.08.2016

gez. M. Boswyk
Planverfasser(in)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 29.09.2015 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 16.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.10.2015 bis 26.11.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nienburg/Weser, den 23.08.2016

gez. Onkes
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.08.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 23.08.2016

gez. Onkes
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.09.2016 in der Tageszeitung „Die Harke“ Nr. 206/2016 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.09.2016 rechtsverbindlich geworden.

Nienburg/Weser, den 07.11.2016

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, den

Bürgermeister

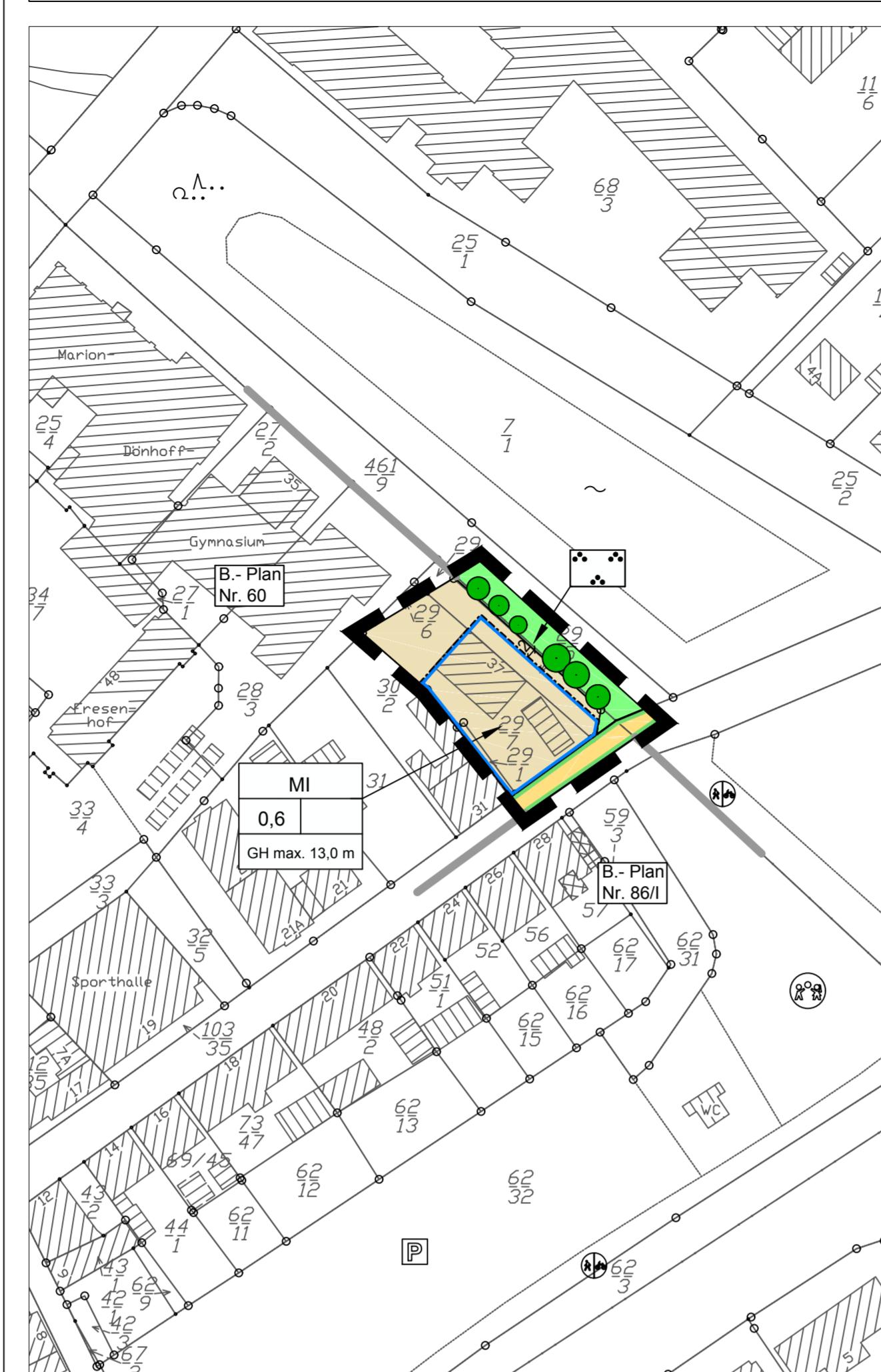
Mängel der Abwägung

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

Nienburg/Weser, den

Bürgermeister

Planzeichnung (M 1 : 1000)



Planzeichnerklärung (gem. PlanzV '90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)



Mischgebiet

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

GH max. maximal zulässige Gebäudehöhe
(i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1 und 2.2)

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



Baugrenze

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

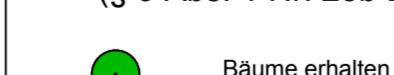
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

hier: Zweckbestimmung: Parkanlage

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Bäume erhalten

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Nr. 173 "Bürgermeister-Stahn-Wall / Neue Wallstraße" - (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Nr. 86 "Museum/Neumarkt, Teil I" (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Nr. 60 "Um den Fresenhof" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO]

1.1 Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) unzulässig.

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO]

2.1 Als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzung der Gebäudehöhe gilt die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche, zu messen in der Gebäudemitte.

2.2 Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Festsetzung Nr. 2.1 und der Oberkante des Daches.

3 Erhaltung von Bäumen [§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB]

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung in entsprechender Art vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

Baumschutz bei Baumaßnahmen

Die zu erhaltenden Bäume sind bei Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18920 "Baumschutz bei Baumaßnahmen" zu schützen.

Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung auf Abwurfkampfmittel (Bomben) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht vor und wird daher empfohlen. Sollten sich bei Erdarbeiten Hinweise oder der Verdacht auf Kampfmittel (Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) ergeben, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im historischen Stadtkern der Stadt Nienburg. Es tangiert die östliche Ecke der Stadtbefestigung. Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 (4) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Nach § 13 (1) NDSchG bedarf es einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu beantragen ist. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind auch in geringer Menge gem. § 14 (1) NDSchG meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nienburg/Weser unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.

Schutz der Fauna in Bezug auf nicht zu erhaltende Bäume und Sträucher

Zur Herrichtung des Baufeldes sind Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Des Weiteren ist vor einer möglichen Fällung oder Rodung eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als Nist- oder Überwinterungshabitatem dienen. Bei der Feststellung von sich darin befindlichen Individuen ist die Fällung oder Rodung zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzu zu ziehen.

Aufhebung von Bebauungsplänen

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans werden die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 "Um den Fresenhof" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Um den Fresenhof" aufgehoben werden.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) über die Gestaltung für das Gebiet der Altstadt vom 31.01.1978.

Altlasten

Konkrete Informationen über Boden- oder Grundwasserbelastungen im Plangebiet liegen nicht vor. Bei Verdachtsmomenten hat der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen. Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde (Fachdienst Umweltrecht und Kreisstraßen) des Landkreises mitzuteilen.

Baunutzungsverordnung

Dieser Bebauungsplan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) erstellt worden.

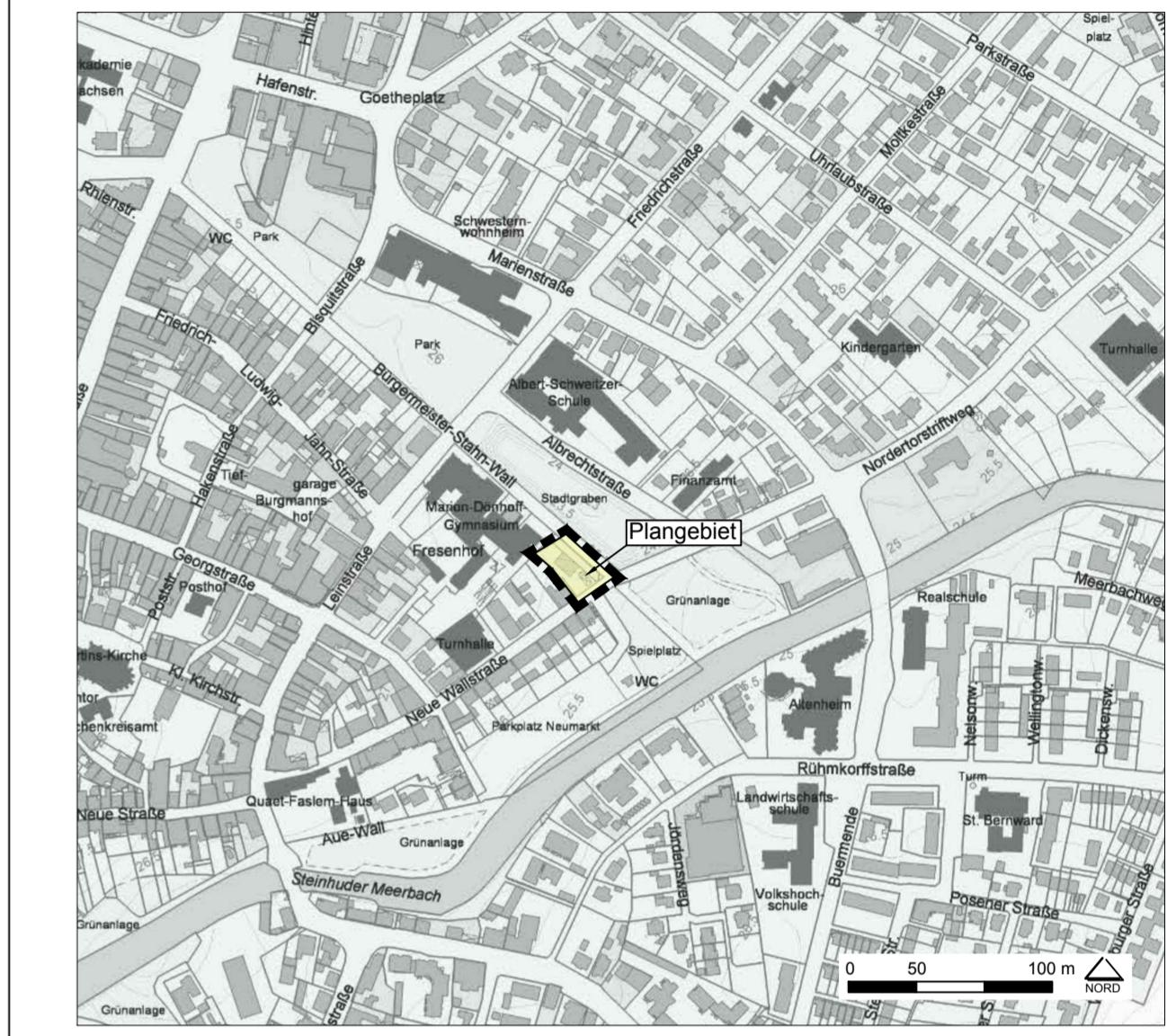
Vorschriften

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

Stadt Nienburg/Weser

Bebauungsplan Nr. 173 "Bürgermeister-Stahn-Wall / Neue Wallstraße"

Übersichtsplan (M 1:5000)



Fachbereich Stadtentwicklung
Nienburg/Weser, den 13.08.2016

geändert:

11.07.2016

Verfahrensstand:
§ 10 (1) BauGB
- rechtskräftig seit: 02.09