

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.  
Nienburg/Weser, den 11.10.2017

gez. Onkes  
(Siegel)  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 09.05.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 "Wilhelm-Rösler-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.05.2017 öffentlich bekannt gemacht worden.

Nienburg/Weser, den 11.10.2017

gez. Onkes  
(Siegel)  
Bürgermeister

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Zeichen: L4-442/2016

LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
© 2016  
Die Planunterlage überträgt den Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedeutsamen öffentlichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.01.2017). Sie ist hinreichlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nienburg, 08.10.2017  
LG/N Regionaldirektion Sulingen-Verden  
- Katasteramt Nienburg (Weser) -

gez. Sabrina Franke, VmORin  
(Unterschrift)  
(Siegel)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.  
Celle, den 29.09.2017

gez. S. Strohmeier  
gez. K. Völkers  
Planverfasser/in

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 09.05.2017 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 12.05.2017 öffentlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 22.05.2017 bis 22.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, den 11.10.2017

gez. Onkes  
(Siegel)  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.08.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 11.10.2017

gez. Onkes  
(Siegel)  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.12.2017 in der Tageszeitung „Die Harke“ Nr. 295/2017 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 19.12.2017 rechtsverbindlich geworden.

Nienburg/Weser, den 19.12.2017

gez. Onkes  
(Siegel)  
Bürgermeister

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

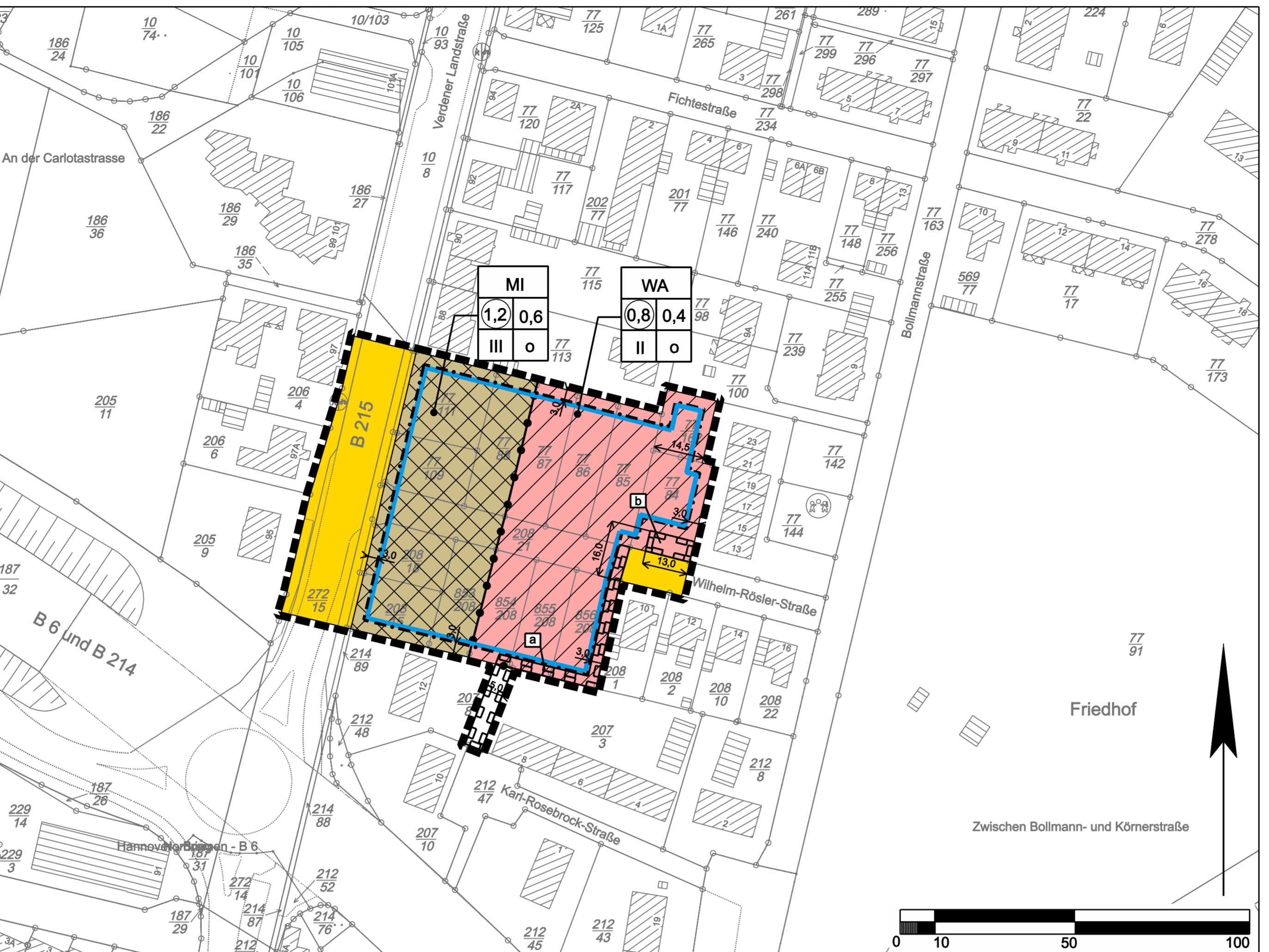
Nienburg/Weser, den .....  
Bürgermeister

## Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nienburg/Weser, den .....  
Bürgermeister

## Planzeichnung (Maßstab 1 : 1.000)



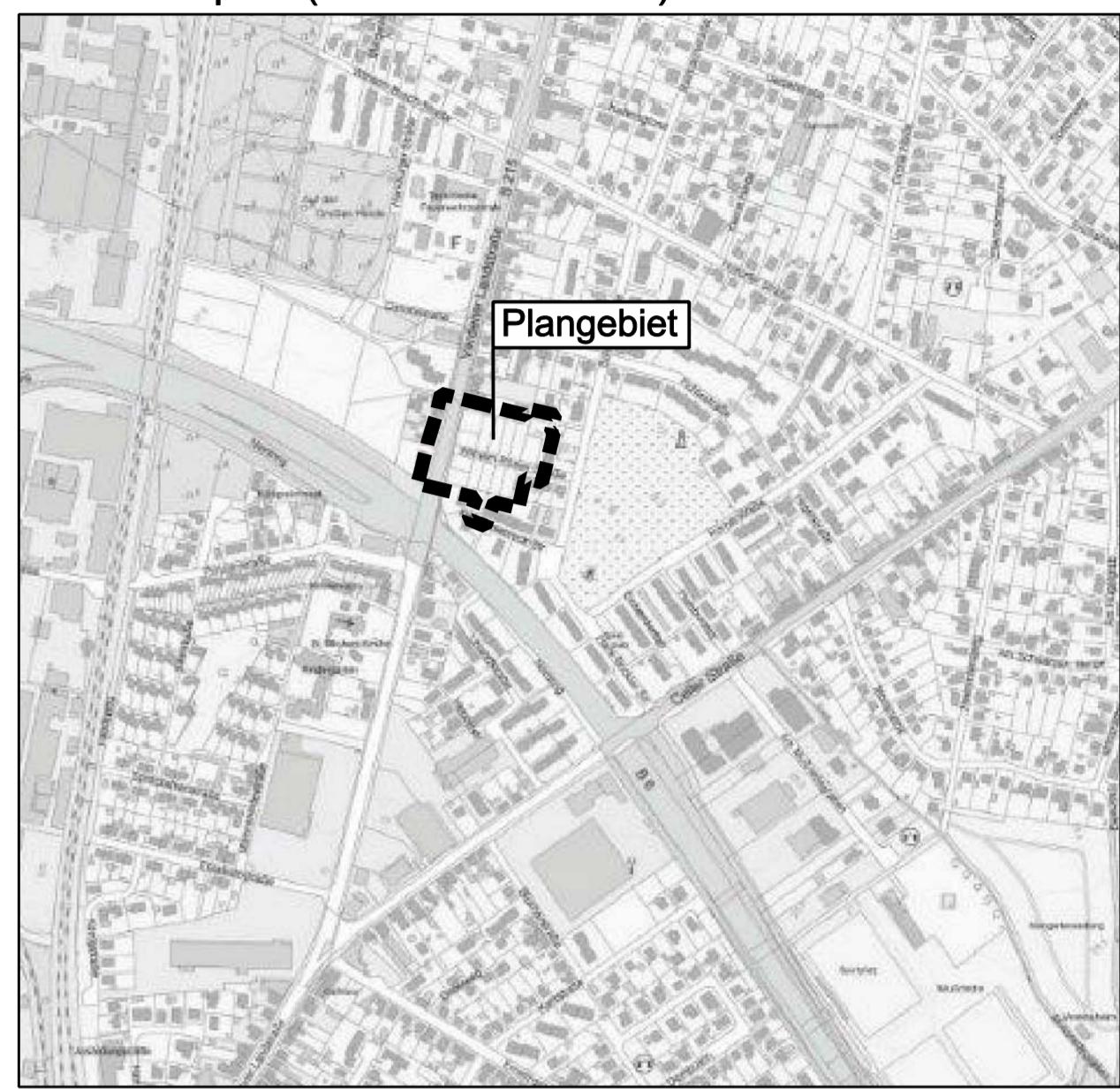
## Planzeichnerklärung (gem. PlanzV '90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauVO)
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauVO i.V.m. §§ 19 u. 20 BauVO)
  - Geschossflächenzahl
  - Grundflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 Nr. 1 u. 3 BauVO)
  - offene Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
- Sonstige Planzeichen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Zweckbestimmung:
    - zugunsten der Ver- und Entsorgungssträger
    - zugunsten der Allgemeinheit
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Stadt Nienburg/Weser

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 "Wilhelm-Rösler-Straße"

#### Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5.000)



**infraplan**  
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31  
E-mail: info@infraplan.de

## Vorhaben- und Erschließungsplan (Maßstab 1 : 500)



## Textliche Festsetzungen

### 1. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

Im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (2) BauVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) BauVO sind ausnahmsweise zulässig.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauVO) sind gemäß § 1 (5) BauVO im WA ausgeschlossen.  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauVO) sind im WA gemäß § 1 (6) BauVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 1.2 Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet sind gemäß § 6 (2) BauVO zulässig:

- Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im Mischgebiet sind gemäß § 6 (2) BauVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, kirchliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauVO ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauVO sind gemäß § 1 (6) BauVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 2. Schalltechnische Vorgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des gesamten Plangebietes können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete am Tage und in der Nacht um bis zu 13 dB überschritten werden. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die folgenden Lärmpiegelbereiche (LPB) und den zur jeweiligen Himmelsrichtung ausgerichteten Fassaden der Gebäude (s. Vorhaben- und Erschließungsplan) zu beachten:

Gebäude A (angrenzend an „Verdener Landstraße“):  
Norden: LPB V  
Osten: LPB V  
Süden: LPB VI  
Westen: LPB VI

Gebäude B (nördlicher Bereich des Plangebietes):  
Norden: LPB IV  
Osten: LPB IV  
Süden: LPB V  
Westen: LPB V

Gebäude C (südlicher Bereich des Plangebietes):  
Norden: LPB VI  
Osten: LPB VI  
Süden: LPB VI  
Westen: LPB V

Zum Schutz von Aufenthalträumen aufgrund der Geräuschimmissionen durch Bahnlärm und Straßenverkehrslärm müssen die durch die Lärmpiegelbereiche III bis VI nach DIN 4109-1:2007 beschriebenen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gestellt werden.

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind ab Lärmpiegelbereich III schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Erfüllungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

Die Außenwohnbereiche sind durch folgende Maßnahmen vor Überschreitung von Geräuschimmissionen zu schützen:  
- Nach Westen ausgerichtete Balkone am westlichen Gebäude durch vollständigen Verschluss mit entsprechenden Glaselementen.  
- In alle anderen Richtungen ausgerichtete Balkone durch Errichtung geschlossener massiver Brüstungen mit einem Flächengewicht von mind. 15 kg/m².

Zum Schutz der Wohnräume an der Verdener Landstraße vor Anlagengeräuschen müssen die Unterdecken der Balkone schalldämmend mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad von 0,9 ausgekleidet werden. Damit beträgt die Pegelminderung am geöffneten Fenster des dahinterliegenden Wohnraumes bei geöffneten Glaselementen der Balkone 2 dB.

## Hinweise

### 1. Oberflächenentwässerung

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

### 2. Gründungsgutachten

Vor der Errichtung von Gebäuden und Anlagen ist ein Gründungsgutachten zu erstellen.

### 3. Grundlage der schalltechnischen Vorgaben

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der GTA Gesellschaft für technische Akustik mbH, 28.03.2017.  
Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Normen im Baumit der Stadt Nienburg eingesehen werden.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1911 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2135)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48)