

Bebauungsplan Nr. 105 - OT Erichshagen
Kreuzweg / Heemser Weg

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 1 und 2 des Nahraumgesetzes zum Bauordnungsrecht (BauGB-NahraumG), der §§ 56, 97 und 98 des Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Nienburg diesen Bebauungsplan Nr. 105 - Kreuzweg / Heemser Weg, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Nienburg, den 21.11.1995
ges. Warnecke (Siegel)
Bürgermeister

get. J. Inkmann
Stadtdekan

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß: Der Rat der Stadt Nienburg hat in seiner Sitzung am 21.11.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 - Kreuzweg / Heemser Weg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nienburg, den 21.11.1995
ges. J. Inkmann
Stadtdekan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 4 und 7, Gemarkung Erichshagen, Stadt Nienburg, Maßstab: 1:1000, Az.: A III 100/93. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz v. 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187). Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.01.1994). 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, den 25.1.1994
Katasteramt Nienburg
i. A.
ges. Wessel (Wiensteigel)

Planverfasser: Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
plan kontor oldenburg

Norder Str. 139, 26123 Oldenburg, Tel. 0441/98071-0
ges. Peter Meyer
Dipl.-Ing. P. Meyer

Oldenburg, den 17.11.1995

Öffentliche Auslegung: Der Rat der Stadt Nienburg hat in seiner Sitzung am 21.11.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.11.1994 bis zum 26.11.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB iVm. Art. 2, § 2 Abs. 3 WeBaErG öffentlich ausliegen.

Nienburg, den 21.11.1995
ges. J. Inkmann
Stadtdekan

Satzungsbeschluß: Der Rat der Stadt Nienburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.10.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg, den 21.11.1995
ges. J. Inkmann
Stadtdekan

GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan nach § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 204.6-21102.2-105-56/18/95) in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Hannover, den 23.2.1996 (Dienstsiegel)
BEZIRKSREGIERUNG HANNOVER
Im Auftrage
ges. Posmyk

Vereinfachte Änderung: Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 25.10.1994 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 06.07.1995 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.08.1995 gegeben.

Nienburg, den 8.3.96
ges. J. Inkmann
Stadtdekan

Bekanntmachung: Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 27.3.1996 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.3.1996 rechtsverbindlich geworden.

Nienburg, den 15.4.1996
ges. J. Inkmann
Stadtdekan

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

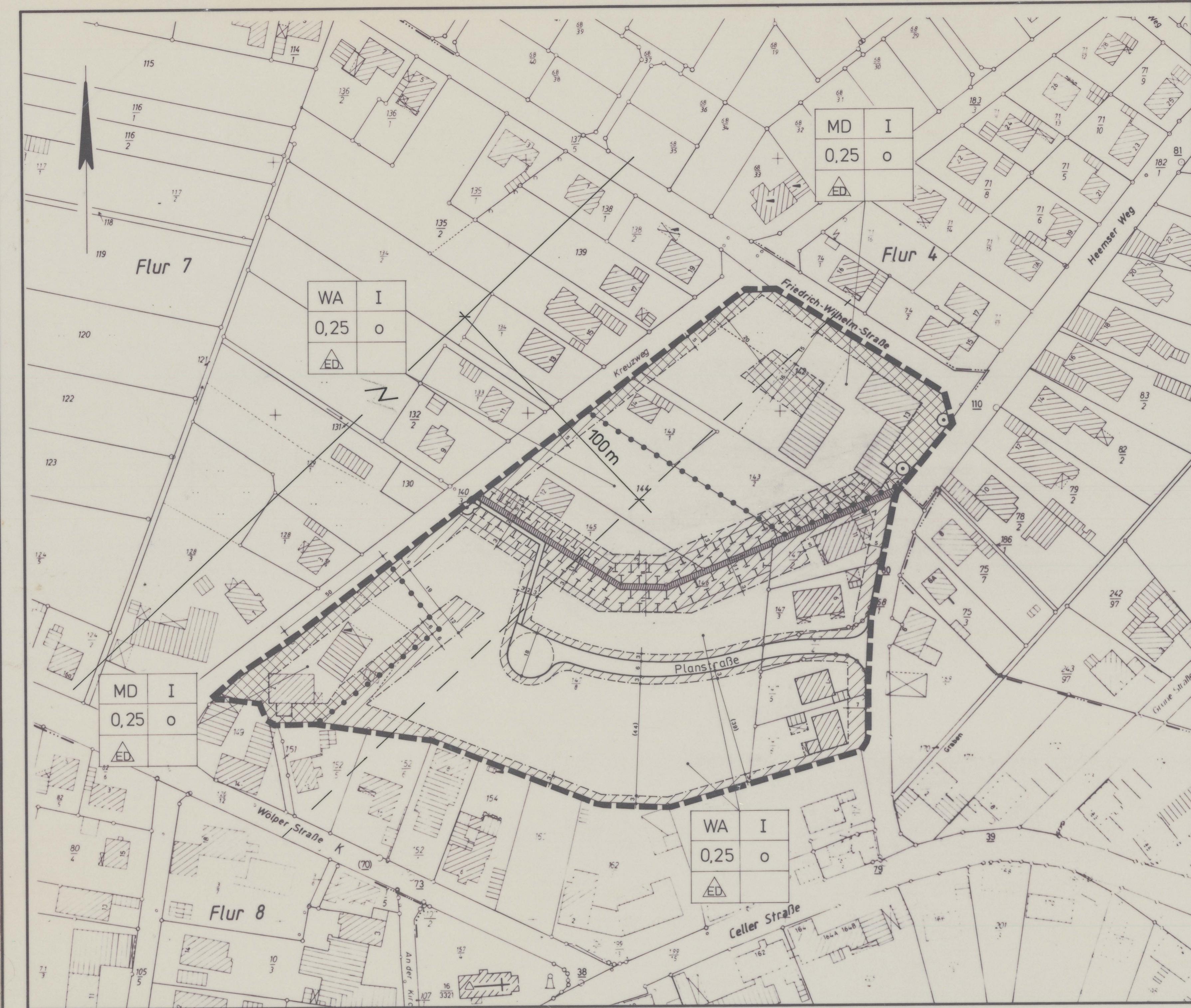
Nienburg, den
Stadtdekan

Abwägungsmängel: Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Nienburg, den
Stadtdekan

Bearbeitungsstand: 26.07.94

Geändert lt. Verfügung der Bezirksregierung Hannover (Az. 204.6-21102.2-105-56/19/95) vom 17.2.1995
Geändert lt. Verfügung der Bezirksregierung Hannover (Az. 204.6-21102.2-105-56/19/95) vom 23.2.1996



PLANZEICHENERKLÄRUNG:	
Art der baulichen Nutzung	Verkehrsflächen
Allgemeines Wohngebiet	Straßenverkehrsfläche / Standortbegrenzungslinie
Dorfgebiet	Sonstige Festsetzungen
Maß der baulichen Nutzung	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	zu erhaltender Baum
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
0,25	Nachrichtliche Übernahme
I	Wasserzug (teilweise verrohrt)
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	Richtfunktrasse Nr. 1209 der Deutschen Bundespost Telekom mit Schutzzone
offene Bauweise	
nur Einzel- und Doppelhäuser	
Baugrenze	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	

PFLANZENLISTE	
1. Bäume, groß	2. Sträucher
Stieleiche Traubeneiche Sommerlinde Weißlinde Spitzahorn Bergahorn Bergbirke Felsbirke Schwarzerle Rot-/ Blutbuche Buche Eiche Walnuss Weißdiele Silberdiele Hainbuche Grauerle	Eibe, Taxus Hölz, Ilex Buchsbaum Kornelkirsche Hartigfelz Weißdorn Kirsche Pflaumenholz Liguster Heckenkirsche Famme Holunder Flinder Schneeball Scheide Haselnuss Sommerlinde Hainbuche Apfelbaum
nicht an sehr trockenen Standorten (30 bis 40 m) verträgt leichte, trockene Böden (30 bis 40 m) bevorzugt feuchte, nährstoffreiche Böden (30 bis 40 m) liebt kalkhaltige, trockene, nährstoffreichen Böden (20 bis 25 m) liebt kalkhaltige, trockene, nährstoffreiche Böden (25 bis 35 m) an feuchten Standorten, liebt Kalk (30 bis 40 m) an nassen Standorten, vor allem an Gewässern (15 bis 25 m) nicht auf nährarmen Sandböden, liebt Kalk (30 bis 40 m) verträgt sandige, nährstoffreiche Böden (30 bis 40 m) bevorzugt lichte, frische Standorte (18 bis 25 m) bevorzugt kalk- und nährstoffreiche Böden (15 bis 25 m) bevorzugt sandige, nährstoffreiche Böden (20 bis 30 m), liebt feuchte Standorte, auch Körp- oder Trauerweide (15 bis 20 m) nicht an sehr trockenen Standorten, schattentolerant (15 bis 25 m) bevorzugt kalkhaltige, feuchte Böden (15 bis 20 m)	nicht an sehr trockenen Standorten (30 bis 40 m) verträgt Schatten und Kalk (30 bis 40 m) bevorzugt feuchte, kalkhaltige Böden bevorzugt nährstoffreichen, kalkhaltigen Boden bevorzugt nährstoffreichen, kalkhaltigen Boden bevorzugt nährstoffreichen, kalkhaltigen Boden bevorzugt nährstoffreichen, kalkhaltigen Boden verträgt Schatten, liebt Kalk (30 bis 40 m) verträgt Schatten, liebt Kalk (30 bis 40 m) bevorzugt sandige, nährstoffreichen Böden bevorzugt sandige, nährstoffreichen Böden bevorzugt Kalk- und nährstoffreichen Böden (15 bis 20 m) bevorzugt sandige, nährstoffreichen Böden (15 bis 20 m)
3. Bäume, klein	4. Sträucher
Ros-/ Wildrosen Graweide Ohrweide Rosenweide Traubenscheide Vogelkirche Salweide Dicken Apfelbaum	Eibe, Taxus Hölz, Ilex Buchsbaum Kornelkirsche Hartigfelz Weißdorn Kirsche Pflaumenholz Liguster Heckenkirsche Famme Holunder Flinder Schneeball Scheide Haselnuss Sommerlinde Hainbuche Apfelbaum
liebt kalkhaltige Böden (6 bis 8 m) bevorzugt feuchte, kalkarme Standorte (5 bis 7 m) bevorzugt feuchte, kalkarme Standorte (7 bis 12 m) bevorzugt sandige, nährstoffreiche Böden (10 bis 15 m) bevorzugt nährstoffreiche Böden (10 bis 15 m) gedüngt nicht auf sauren, sandigen Böden (5 bis 7 m) bevorzugt feuchtes Standorte (7 bis 12 m)	verträgt Schatten oder Halbschatten, braucht keine Kleinerh., wächst langsam bevorzugt Halbschatten, braucht Kleinerh., Wurzelhilf beschaffen, wächst langsam bevorzugt sonnigen Standort, braucht Kleinerh. bevorzugt sonnigen Standort, braucht Kleinerh., wächst rasch bevorzugt sonnigen Standort, braucht Kleinerh. bevorzugt Schatten oder Halbschatten, braucht Kleinerh. bevorzugt sonnigen Standort, braucht Kleinerh. wächst rasch bevorzugt Schatten oder Halbschatten, braucht Kleinerh., wächst langsam
Birnbaum	5. Kletterpflanzen
Hochalpinen oder Halbtropen, möglichst alle Sorten, liebt kalkhaltige Böden (10 bis 15 m) Hochalpinen oder Halbtropen, möglichst alle Sorten, liebt kalkhaltige Böden (15 bis 20 m)	Efeu Waldefeu Goldlitsch Kastanie Blütenrose Pfeifenwinde Wilder Wein Spannerholz
3. Hecken	Bäume sind als Baumschuhware als Hochstamm, zweimal verpfanzt, mit mindestens 10 bis 12 cm Stammdurchmesser (größtmögl. 1 m Höhe), oder als Heister, zweimal verpfanzt, Höhe mindestens zwei Meter zu pflanzen;
Hainbuchenhecke Rehweinhecke Wollkörschhecke Eibenscheide	Standortansprüche vgl. entsprech. Bäume / Sträucher Standortansprüche vgl. entsprech. Bäume / Sträucher Standortansprüche vgl. entsprech. Bäume / Sträucher Standortansprüche vgl. entsprech. Bäume / Sträucher
nicht überbaubare Grundstücksfläche	Buchsbaumhecke Standortansprüche vgl. entsprech. Bäume / Sträucher

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

TF 1: Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben. Dabei gilt jeweils das Einzelhaus bzw. die Doppelhaushälfte als einzelne Wohnanlage.

TF 2: Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

TF 3: Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Bestandteil des angrenzenden Bauandes. Ihre Flächen sind jedoch bei der Berechnung der zulässigen Grundstücksfläche nicht mitzurechnen. An der Südseite des Wasserzuges ist ein mindestens zwei Meter breiter Räumstreifen für Unterhaltsmaßnahmen jederzeit zugänglich zu halten.

TF 4: Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist von jeglicher Nutzung freizuhalten, sie ist sporadisch zu mähen, das Mähen ist abzufeuern. Für Anpflanzungen sind ausschließlich Erlen- oder Weidenarten (Alnus spec./Salix spec.) zulässig. Die Anpflanzungen sind vor oder oder beginn der Baumfällnahme durchzuführen. Der Einsatz von Düngemitteln, Insektenizidien oder Herbiziden aller Art ist unzulässig. Veränderungen in Längs- und Querprofil sowie im Verlauf des Wasserszuges sind zulässig. Wasserechte Vorschriften bleiben jedoch bestehen.

TF 5: Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 100 Quadratmeter für Maßnahmen mindestens ein großkörniger Laubbau- oder Obstbaum sowie eine entsprechende Anpflanzung. Bereits vorhandene Baumbestände werden berücksichtigt. Die Arten- und Qualitätsauswahl des Pflanzgutes ist anhand der unten abgedruckten Pflanzenliste zu treffen. Abhängige Pflanzen sind laufend zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind bis Ende des Baubahrs durchzuführen.

TF 6: Das auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser ist, soweit es sich nicht in ein Konzept zur Regen- und Brauchwassernutzung integriert, auf dem Grundstück zu versickern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG:

S 1: Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 Quadratmetern sind ausschließlich mit Satteldächern, Walmdächern oder Krüppelwalmdächern zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 20 Grad betragen.

S 2: Den Dächern der in 3.1 festgesetzten Gebäude müssen beiderseits des Hauptfirstes gleiche Nachbargewölfe und gleiche Traufhöhen aufweisen. Dachgauben dürfen nicht mehr als 40 Prozent der jeweiligen Teildachfläche überdecken, sie müssen eine Dachneigung von mindestens 20 Grad aufweisen und mindestens 1,5 Meter Abstand zu Ortgängen, Kehlen und Gräben einhalten.

S 3: Zur Dachdecksung der in 3.1 bezeichneten Gebäude sind ausschließlich rote/braune Tonpflanzen oder rote/braune Betondachsteine zugelassen (analog RAL-Farbton 3002 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8024 und 8025). Die Möglichkeit zum Einbau von Dachflächenfenstern und zur Anbringung von Solaranlagen bleibt unberüht.

S 4: Die Außenfassaden aller Gebäude im Planungsbereich sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus rotem Ziegel (analog RAL-Farbton 3002 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016) als Putz- oder glatte Kalksandsteinfassaden mit Farbanstrich oder als Holzfassaden auszu führen.

S 5: Die Vorschriften der §§ 1 bis 4 gelten nicht für Wintergärten und Veranden.

HINWEISE:

Mit dem Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird die Innenbereichssatzung Nr. 1 der Stadt Nienburg/Weser vom 22.02.1990 aufgehoben.

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zu grunde.

Die Baugrundverhältnisse auf den privaten Grundstücken sind nicht näher bekannt. Künftigen Bauherren wird empfohlen, entsprechende Untersuchungen selbst zu veranlassen.

