

**Präambel:**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049), der §§ 1 und 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.11.1996 (BGBl. I S. 1626) der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) zuletzt geändert durch Art II des Gesetzes vom 28.05.1996 (Nds. GVBl. S. 252) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.8.1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 10.11.1997

(Siegel)

gez. Briber  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 27.5.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.6.97 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nienburg/Weser, 10.11.1997

gez. Briber  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Az.: AX 14197

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte:  
Gemarkung: Erichshagen Flur: 2,4 Maßstab: 1:1000  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.4.1997). 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 11.4.1997

Katasteramt Nienburg Siegel

gez. Wesel

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungs- und Bauordnungsamt der Stadt Nienburg/W.

Nienburg/Weser, den 10.11.1997

gez. Manfred Ernst  
Planverfasser(in)

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 27.5.97 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 12.6.97 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 9.7.97 bis 11.8.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, 10.11.1997

gez. Briber  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 4.11.97 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg/Weser, 10.11.1997

gez. Briber  
Bürgermeister

**Anzeige**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am \_\_\_\_\_ angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wird eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mi Ausnahme der durch \_\_\_\_\_ kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Nienburg/Weser, den \_\_\_\_\_

Unterschrift der Genehmigungsbehörde

**Beitrittsbeschluss**

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser ist den in der Verfügung vom \_\_\_\_\_ (Az. \_\_\_\_\_) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Nienburg/Weser, \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 118 ist gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 12 Satz 4 BauGB am 10.12.1997 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 27/1997 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 10.12.1997 rechtsverbindlich geworden.

Nienburg/Weser, 29.12.1997

gez. Schröder  
Bürgermeister  
Dr. Hartung

**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, \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**

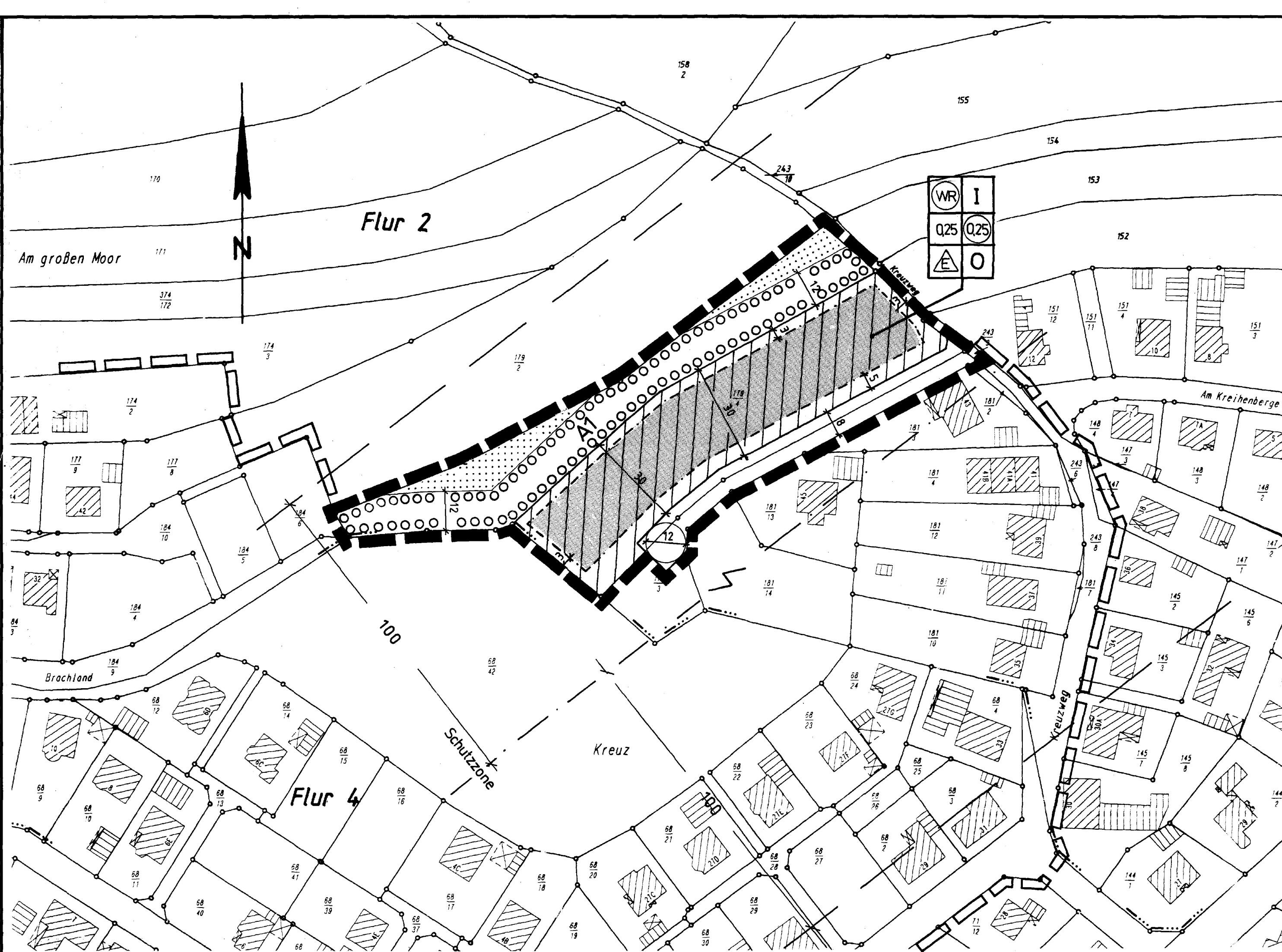
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nienburg/Weser, \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**Hinweis:**

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. 1. 1990 zugrunde.



**Festsetzungen durch Text:**

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen zu erstellende Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

**Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung (§ 8 a BNatSchG, § 8 NNatG)**

- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum und je angefangene 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Strauch (s. Artenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei abgängigen Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

**Artenliste**

Bäume, groß: Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde, Spitzahorn, Bergahorn, Bergulme, Feldulme, Schwarzerle, Rot-/Blutbuche, Esche, Walnuß, Weißbirke, Silberweide, Hainbuche, Grauerle, Schwarzpappel, Rostkastanie

Bäume, klein: Mehlbeere, Eberesche, Echte Traubenkirsche, Vogelkirsche, Salweide, Feldahorn, Obstbaum

Sträucher: Hülse, Ilex, Buchsbaum, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Weißdorn, Kreuzdorn, Grauweide, Ohrweide, Liguster, Rote Heckenkirsche, Faulbaum, Holunder, Flieder, Gewöhnlicher Schneeball, Schlehe, Haselnuß, Sommerflieder, Hundsrose, Brombeere

- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern. Stellplätze, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen oder unbefestigt zu lassen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

- Die Planstraße ist unter Berücksichtigung anzulegender Einfahrten und Stellplätze mit standortheimischen Bäumen zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

**Ausgleichsmaßnahmen (§ 8 a BNatSchG, § 10 NNatG)**

- A 1 Auf dieser Fläche ist ein stufig aufgebauter Gehölzstreifen aus 3 m breitem Krautsaum entlang des Wohnbauandes, Saumbüschen, Großsträuchern und Laubbäumen anzulegen. Die Straucharten sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,50 m zu pflanzen. Laubbäume sind vereinzelt in Abständen von mindestens 25 m zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Arten für den Gehölzsaum:

Schlehdorn, Hundsrose, Brombeere, Roter Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball

Arten für weiter innenwärts liegende Pflanzreihen:

Holunder, Haselnuß, Grauweide, Weißdorn

- Die in Nr. 5 vorgesehenen Festsetzungen werden der südlich angrenzenden Baufläche als Ausgleichsmaßnahme für zu erwartende Eingriffe zugeordnet (§ 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG).

Laubbäume:  
Feldahorn, Salweide, Echte Traubenkirsche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Stieleiche, Hainbuche

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung:**

- Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² sind ausschließlich mit geneigten Dächern zulässig. Das gilt auch für aneinandergebaute Gebäude, die für sich unter dieser Flächengröße liegen, diese jedoch zusammengerechnet überschreiten. Die Dachneigung muß mindestens 20° betragen.

- Die Dächer der in § 1 bezeichneten Gebäude müssen beiderseits des Hauptfirstes gleiche Neigungswinkel und gleiche Traufhöhen aufweisen. Dachgauben dürfen nicht mehr als 40 % der jeweiligen Teildachfläche überdecken, sie müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen und mindestens 1,5 m Abstand zu Ortsgängen, Kehlen und Graten einhalten.

- Zur Dacheindeckung der in § 1 bezeichneten Gebäude sind ausschließlich rote/braune Tonpfannen oder rote/braune Betondachsteine zugelassen (annähernd RAL-Farbtöne Nr. 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 Solarenergieanlagen bleibt unberührt.

- Die Außenfassaden aller Gebäude im Planungsgebiet sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus rotem Ziegel (annähernd RAL-Farbtöne 3002 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016) auszuführen. Holzverkleidungen in den Farbtönen (annähernd RAL-Brauntöne 8000 - 8025 oder naturblassen) sind zulässig, soweit sie untergeordnet sind.

- Die Vorschriften der §§ 1 bis 4 gelten nicht für Wintergärten und Veranden.

- Wer eine Baumaßnahme abweichend von den Vorschriften der §§ 1 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift durchführt, handelt ordnungswidrig gemäß § 91 III Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes vom 28.05.1996 (Nds. GVBl. S. 252). Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 V 1.HS NBauO mit Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

**Hinweise:**

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

**Baugrund**

In dem betrachteten Gebiet sind örtliche Störungen in Form von Torfschichten geringer Mächtigkeit angetroffen worden. Hier müssen ggf. Bodenaustauschmaßnahmen erfolgen.

Im Zuge der Bohrungen wurde ein freier Grundwasserspiegel bei 1,90 m unter Gelände angetroffen. Jahreszeitlich bedingt können jedoch Schwankungen von mehreren Dezimetern eintreten.

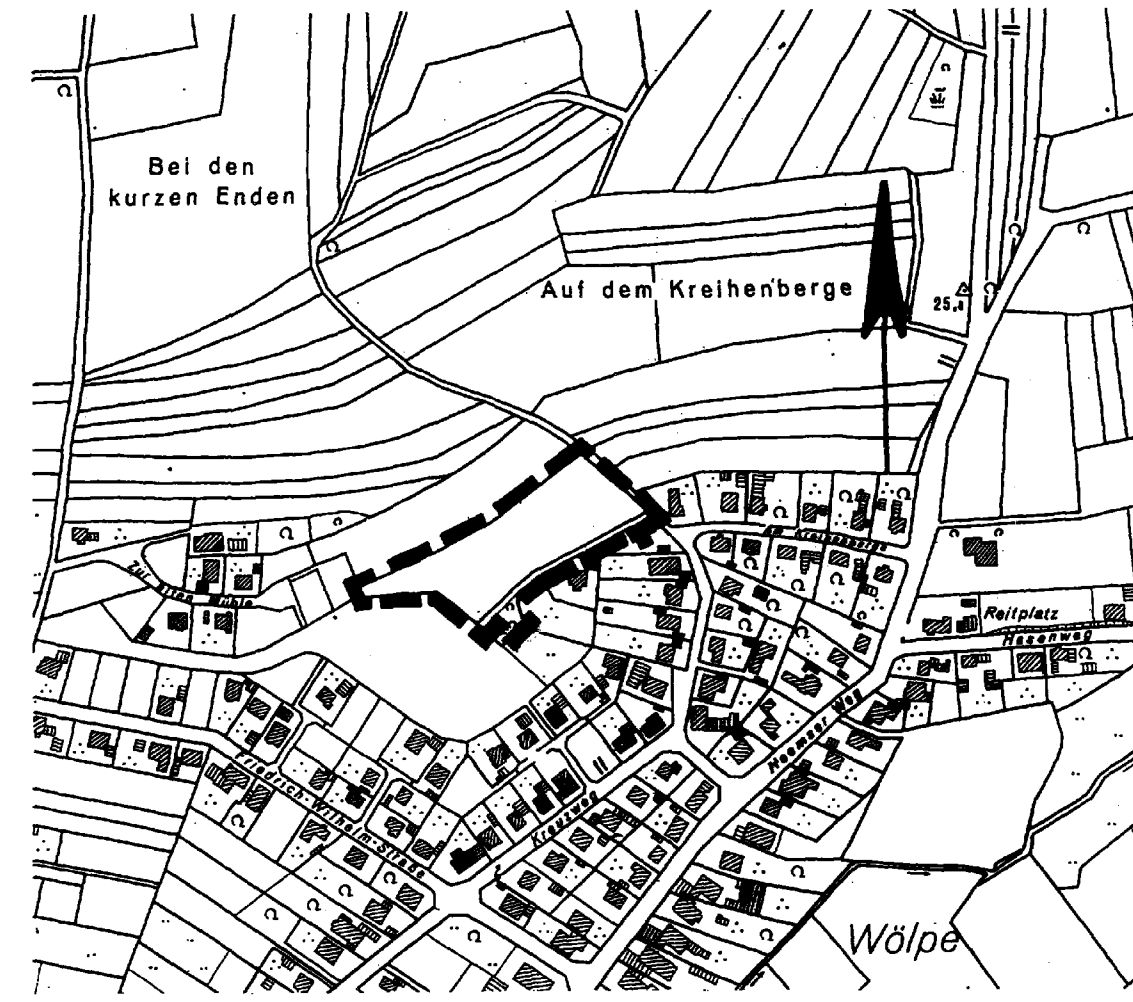
Künftigen Bauherren/Bauherrinnen wird empfohlen, spezielle Untersuchungen auf den betreffenden Grundstücken zu veranlassen.

# Stadt Nienburg/Weser



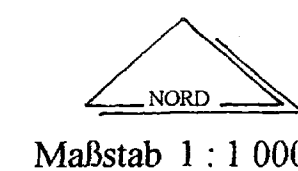
## -Ortsteil Erichshagen- Bebauungsplan Nr. 118

### "Westlich Kreihenberge" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Übersichtsplan M 1:5000

Planungs- und Bauordnungsamt, den \_\_\_\_\_



geändert:  
21.08.1997

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 1 BIS 11 BAUNVO)



REINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)

Q25

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Q25

GRUNDFLÄCHENZAHL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)

O

OFFENE BAUWEISE

E

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN (GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB))

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

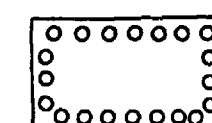
STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB)



FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 25 UND ABS. 6 BAUGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

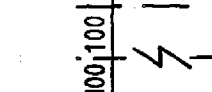
#### SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 113 "WESTLICH KREIHENBERG"

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 100 "FRIEDRICH-WILHELM-STRASSE"

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 100 "FRIEDRICH-WILHELM-STRASSE"

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:



RICHTFUNKTRASSE MIT SCHUTZZONE