

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in den jeweils gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan Nr. 134 "Celler Straße / Brüggerweg" , bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 18.12.2006
Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

..... (L.S.)
gez. Onkes

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 28.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 "Celler Straße / Brüggerweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 31.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nienburg/Weser, den 18.12.2006
Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

..... (L.S.)
gez. Onkes

Vervielfältigungsvermerk

Planunterlage: Az.: A-1234/2005
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Gemarkung: Erichshagen, Flur: 7

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschafts Sulingen zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 06.12.05) 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 15.12.2006
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschafts Sulingen
Katasteramt Nienburg/Weser

..... (L.S.)
gez. Meyer

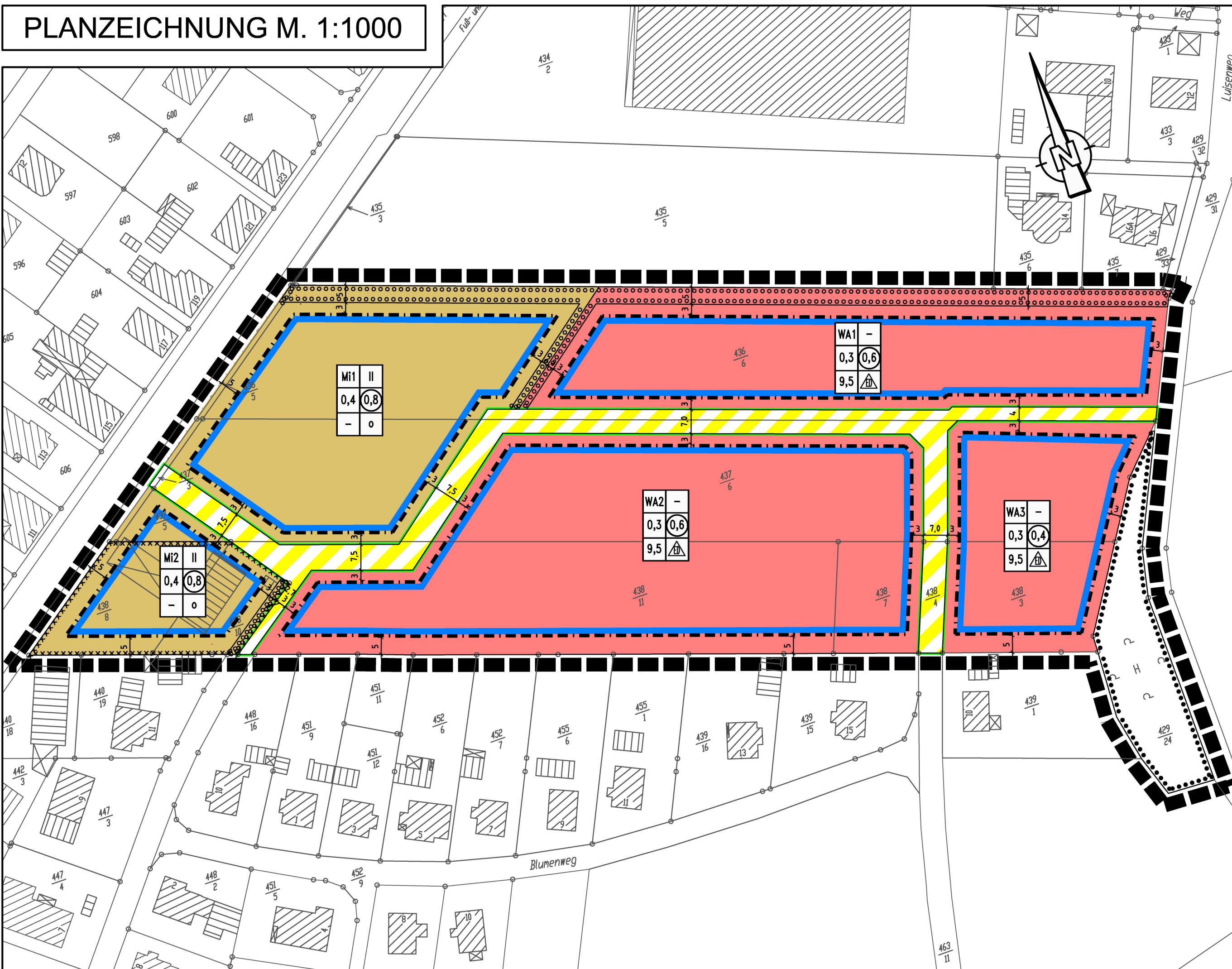
Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Kirchner, Teichstraße 3, 31655 Stadthagen, Tel.: 05721/8095-0.

Stadthagen, den 27.11.2006

..... (L.S.)
gez. Kirchner

PLANZEICHNUNG M. 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. BauGB)

1 Art und Mass der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6, § 4, § 6 und § 19 BauNVO)

1.1 Nutzungen im WA Gebiet

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, und WA 3 sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Einzel- und Doppelhäuser

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete -WA- sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

2 Bauweisen, Baugrenzen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 4 BauGB u. gem. § 23 BauNVO und 7 b NBauO)

2.1 Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3 Massnahmen zur Regulierung des Wasserabflusses

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

3.1 Oberflächenentwässerung auf privaten Grundstücken

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Versickerungsanlagen müssen einen Anschluss an die wasserdurchlässigen Schichten haben.

4 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

4.1 Anzupflanzende Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 200 m² Verkehrsfläche 1 standortheimischer klein- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (Auswahl der Gehölzarten siehe Nr. 4.5. Pflanzqualität: Hochstamm, 4xv mit Ballen, Stammumfang 18/20 cm). Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Verkehrsflächen mit einer Breite von 4,00 m.

4.2 Anzupflanzende Bäume und Sträucher auf privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken ohne festgesetzte Flächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist mind. ein standortheimischer klein- bis mittelkroniger Baum 2. Ordnung sowie je angefangene 150 m² überbauter Grundstücksfläche oder versiegelter Fläche mind. 5 standortheimische Sträucher (2xv, Höhe 60 - 100 cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl der zu pflanzenden Sträucher ist anteilig rechnerisch zu ermitteln. (Auswahl der Gehölzarten siehe Nr. 4.5). Auf den Grundstücken mit festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind innerhalb der festgesetzten Flächen eine frei wachsende Hecke aus standortheimischen Sträuchern (2xv, Höhe 100-150cm) sowie mind. 1 klein- bis mittelkroniger Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abstand der Sträucher untereinander 1,50 x 2,00m.(Auswahl der Gehölzarten siehe Nr. 4.5).

4.3 Externe Kompensationsmaßnahme

In der Gemarkung Holtorf, Flur 2, Nr. 15/1 und 15/2 ist eine Fläche von insgesamt rd. 1,39 ha zu mesophilern, extensiv genutztem Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und mit Regelsaatgutmischung 8 ("Biotopentwicklungsfläche") anzuzusien. Für die Pflege sind die "Bewirtschaftungsauflagen für extensives Grünland" des Landkreises Nienburg / Weser verpflichtet.

4.4 Zeitliche Bindung der Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Anpflanzungen auf den Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind binnen 2 Jahren nach Baubeginn der auf dem Grundstück errichteten Gebäude durchzuführen. Die Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

4.5 Auswahl anzupflanzender Gehölzarten

| Artname (lat. Bezeichnung) | Deutsche Bezeichnung | (lat. Bezeichnung | Deutsche Bezeichnung |
|-------------------------------|----------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| Großkronige Bäume | | Kleinkronige Bäume / Sträucher | |
| Acer platanoides | Spitzahorn | Cornus mas | Kornelkirsche |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Corylus avellana | Hasel |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | Crataegus laevigata agg | Zweigirffelliger Weißdorn |
| Fraxinus excelsior | Esche | Crataegus monogyna | Eingirffelliger Weißdorn |
| Populus tremula | Zitterpappel | Cytisus scoparius | Besenginster |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche | Euonymus europaeus | Pflaflenhütchen |
| Quercus petraea | Traubenreiehe | Eleu | Stechpalme |
| Quercus robur | Stiel-Eiche | Ilex aquifolium | Rote Heckenkirsche |
| Salix alba | Silberweide | Prunus padus | Echte Traubenkirsche |
| Salix fragilis | Bruchweide | Prunus spinosa | Schlehe |
| Tilia cordata | Winter-Linde | Pyrus pyrastral | Wild-Birne |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde | Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Ulmus minor | Feldulme | Ribes nigrum | Schwarze Johannisbeere |
| | | Ribes rubrum | Rote Johannisbeere |
| | | Ribes liva-crispa | Stachelbeere |
| | | Rosa canina | Hundsrose |
| | | Rubus fruticosus | Brombeere |
| | | Rubus idaeus | Himbeere |
| | | Salix aurita | Öhrchenweide |
| | | Salix caprea | Sal-Weide |
| | | Salix cinerea | Grauweide |
| | | Salix viminalis | Korbweide |
| | | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| | | Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |
| Mittelkronige Bäume | | | |
| Acer campestre | Feld-Ahorn | | |
| Alnus glutinosa | Schwarzzerle | | |
| Betula pendula | Sandbirke | | |
| Malus sylvestris | Wildapfel | | |
| Pyrus pyrastral | Wildbirne | | |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | | |
| Sorbus aria | Kleine Mehlbeere | | |

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 und §6 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet **MI** Mischgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 und §19 BauNVO)

WA1 II Nutzungsart , Geschlossszahl
0,3 0,6 GRZ , GFZ
9,5 max. Firsthöhe, Bauweise

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und Nr.4 BauGB, §23 BauNVO)

Baugrenze offene Bauweise
Einzel- und Doppelhäuser

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigt, öffentlich **Straßenbegrenzungsline**

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(gemäß §9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Umgrenzung von Flächen,deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§9 Abs. 5 Nr.3 und Abs. 6 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 NBauO)

1 Bauliche Anlagen

1.1Dächer

1.1.1 Dachformen, Dacheindeckungen, Dachfarben
Auf den Hauptgebäudekörpern sind nur Dächer mit einer Mindestneigung von 20° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen für erneuerbare Energien (Solaranlagen), Grasdächer, Wintergärten sowie Carports, Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Folgende Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne mit Helligkeitswerten sind unzulässig:

Farbreihe Beige RAL 1000 - 1001
Farbreihe Orange RAL 2000 - 2012
Farbreihe Violett RAL 4001 - 4010.
Farbreihe Gelb RAL 1002 - 1034
Farbreihe Rot RAL 3014 - 3027

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Die festgesetzte Firsthöhe von 9,50m darf nicht überschritten werden. Maßgeblicher Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche im ausgebauten Zustand.

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Amt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

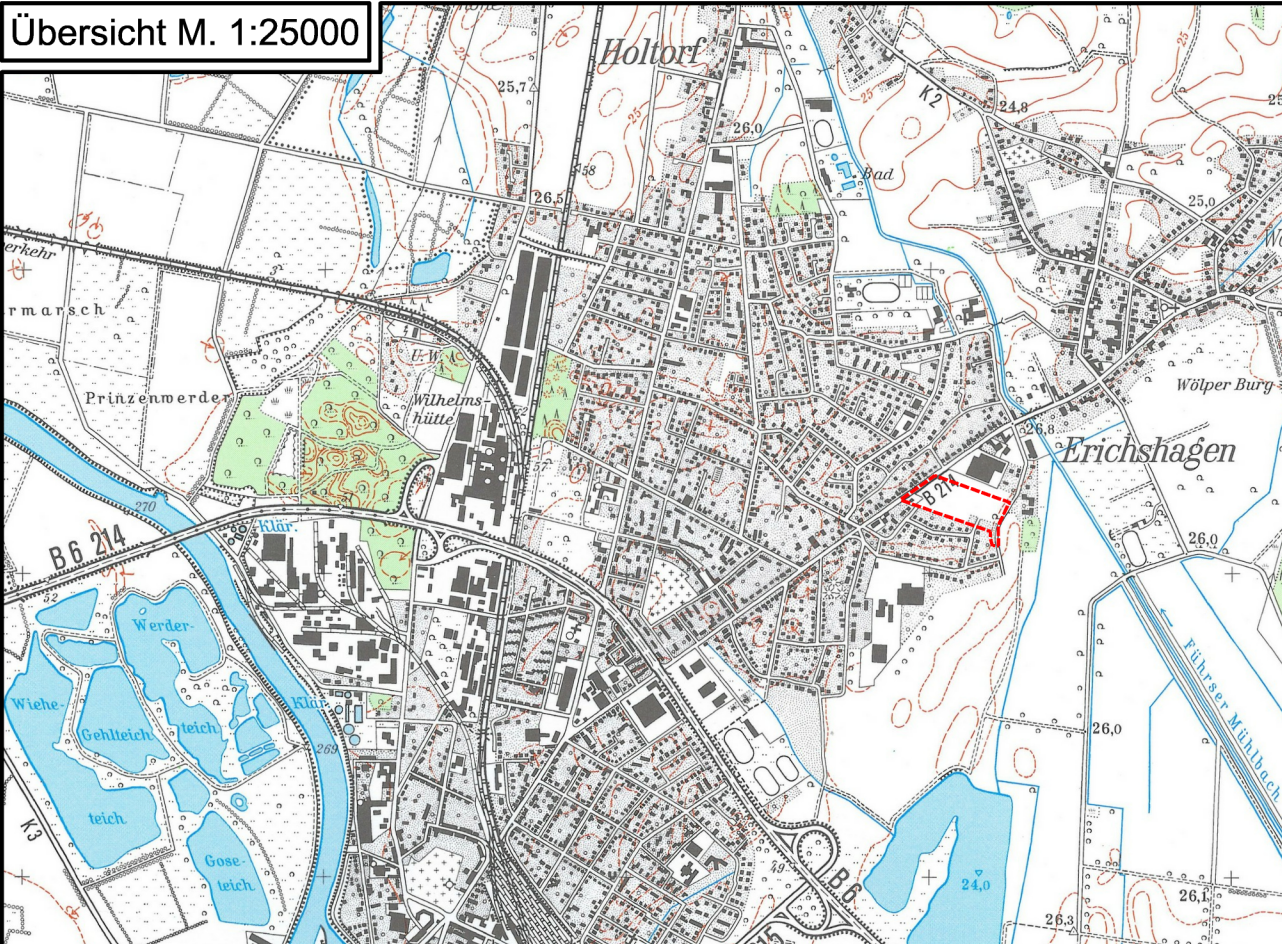
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Niedersachsen (NBauO) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. Nr. 14 / 1995, S. 199) in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Gemeindeverordnung für das Land Niedersachsen (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl., S. 382) in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung

Stadt Nienburg/Weser

Bebauungsplan Nr. 134, OT Erichshagen
"Celler Straße / Brüggerweg"
mit örtlicher Bauvorschrift

Übersicht M. 1:25000



SATZUNGSEXEMPLAR
Abschrift

KIRCHNER
Beratung · Planung · Objektbetreuung
Stadthagen · Bremen · Braunschweig · Gommern