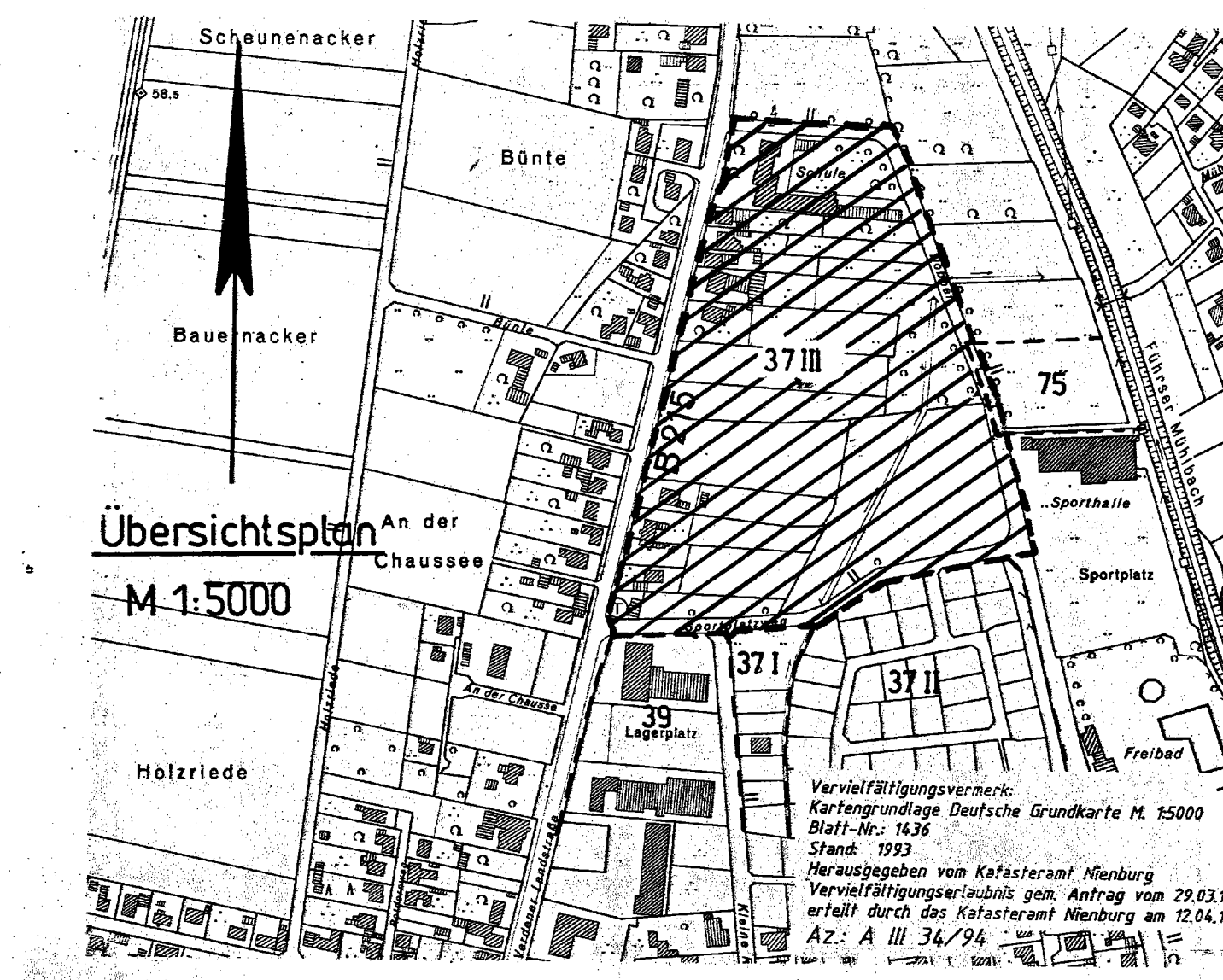


# Stadt Nienburg/Weser Bebauungsplan Nr. 37 Ortsteil Holtorf "Lindenkamp", Teil III

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung  
und Teilaufhebung des Bebauungsplanes  
Nr. 75 - Ortsteil Holtorf -  
"Wanderer am Führer Mühlbach I"

Maßstab 1:1000



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- WA: Nicht überbaubare Grundstücksfläche (sh. textliche Überbaubare Grundstücksfläche Festsetzung Nr. 7 M 3)
  - WR: Allgemeines Wohngebiet (sh. textliche Festsetzung Nr. 1/ Nr. 7 M 6)
  - M1: Reines Wohngebiet
  - M1: Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,7: Geschößflächenzahl
  - 1: Grundflächenzahl
  - 1: Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o: offene Bauweise
  - : Baugrenze
  - △: nur Einzelhäuser zulässig (sh. textliche Festsetzung Nr. 2)
  - : Abweichende Bauweise (sh. textliche Festsetzung Nr. 3)
- Verkehrflächen**
- : Verkehrsbedürftige Flächen
  - : Straßenverkehrsfläche
  - : Straßengrenzlinie
  - : Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Wasserflächen**
- : Gewässer III. Ordnung
- Flächen für den Gemeinbedarf**
- : Schule
  - : Fläche für den Gemeinbedarf
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- : Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - : Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - : Anpflanzen von Hecken und Sträuchern
  - : Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - : Erhalt von Einzelbäumen
  - : Erhalt von Hecken und Sträuchern
- Nachrichtlich:**
- : Sichtdreieck, von jeglicher Sichtbehinderung in mehr als 0,8 m über den Fahrbahnoberkanten jederzeit freihalten
  - : Richtfunktrasse mit Schutzbereich (Brit) (sh. Hinweis)
  - : geplante Trasse Nord-Ost-Pipeline mit 2 x 5 m Schutzbereich (sh. textliche Festsetzung Nr. 6)

### ORTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

- Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 20 Quadratmetern sind ausschließlich mit geneigten Dächern mit mindestens 20° Dachneigung zulässig.
- Die Dächer der in § 1 bezeichneten Gebäude müssen beiderseits des Hauptfirstes gleiche Neigungswinkel und gleiche Traufabstände aufweisen. Dachabhang dürfen nicht mehr als 40 Prozent der Breite der jeweiligen Traufseitfläche übersteigen; die mittlere Dachneigung von mindestens 20° aufweisen und mindestens 1,5 m Abstand zu Umhängen, Kehlen und Gratzen einhalten.
- Bei zweigeschossigen Gebäuden im zweigeschossigen Allgemeinen Wohngebiet sind keine Dachaufbauten zulässig. Die Traufhöhe dieser Gebäude darf maximal 6,50 m über der geneigten Geländeoberfläche betragen.
- Zur Dacheindeckung der in § 1 bezeichneten Gebäude sind ausschließlich rotebraune Tonplatten oder rotebraune Bitundestriebe zugelassen (analoger RAL-Farbtöne Nr. 8002 bis 8005, 8009, 8011, 8013, 8016, 8001, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8024 und 8025). Die Möglichkeit zum Einbau von Dachflächensteinen und zur Anbringung von Solarthermieanlagen bleibt unberührt.
- Die Außenfassaden aller Gebäude im Planungsbereich sind aus Ziegelsteinen in reinen Farben (analoger RAL-Farbtöne 8002 bis 8005, 8009, 2001, 2013 und 2016) oder reinen Farben (analoger RAL-Farbtöne 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011 und 8012) herzustellen.
- Die Vorschriften der §§ 1 bis 4 gelten nicht für Wintergärten und Veranden.

### Hinweise

- Die Baugrunderhältnisse auf den privaten Grundstücksflächen sind nicht bekannt. Künftigen Bauherren wird empfohlen, spezielle Untersuchungen auf den betreffenden Grundstücken zu veranlassen.
- Richtfunktrasse Nienburg - Verden**  
Hinsichtlich der Richtfunktrasse sind nach dem zur Zeit verfügbaren wissenschaftlichen Erkenntnis auf dem Gebiet der Radaranzeige keine Anhaltspunkte für eine Gesundheitsgefährdung gegeben. Dennoch sollten im Rahmen der Genehmigung städtischer Baumaßnahmen die architektonischen Bauherren auf mögliche Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Wellen hingewiesen werden, um durch geeignete bautechnische Maßnahmen mögliche Auswirkungen kompensieren zu können.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990).

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird für die eingeschossige Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete eine Mindestgrundfläche von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind im eingeschossigen Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich Einfamilienhäuser mit höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind im Gebiet der abweichenden Bauweise Gebäude von nicht mehr als 50 m Länge zulässig.
- Die im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 darf durch die Grundflächen von Gärten (§ 12 BauNVO) sowie die Grundflächen von Strauchgruppen sowie die Grundflächen von Bäumen (§ 14 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) um nicht mehr als 20% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die Grundflächenzahl von Gärten, Bäumen und Strauchgruppen ist mindestens 20% zu vermindern oder unbefristigt zu lassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Die 10 m bzw. 11 m breiten Gewässerstreifen zwischen Sportplatzweg und Planstraße (s. textliche Festsetzung Nr. 8, A1 und A2) sowie die jeweils daran angrenzende Grabenfläche, die beiden neu anzulagenden Planstraßen entlang der Planstraße (s. textliche Festsetzung Nr. 8, A5 und A7) sowie der westliche Teil der Ostweide bis an den Ortsweg werden Bestandteil des angrenzenden Baulandes.
- Innhalb der 5 m breiten Schutzstreife für die Leitungsgrube der Nord-Ost-Pipeline sind Straßbäume und Gärten gemäß § 12 BauNVO sowie Heckenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig. Für Anpflanzungen dürfen in diesen Schutzstreifen nur hochwuchsfähige Pflanzen verwendet werden.
- Maßnahmen zur Eingriffvermeidung bzw. -minderung (§ 8 BauNVO, § 8 NNatG)

- M1 Bepflanzung der Planstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**  
5% der Flausenoberfläche mit oder Auswahl der folgenden Baum- und Straucharten zu bepflanzen:
- Baumarten**  
Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betula), Sanddorn (Betula pendula), Korbweide (Salix caprea), Weiden (Salix spec.), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus intermedia), Chthamne (alte Sorten), Hochstamm, Schwarzere (Alnus glutinosa).
- Straucharten**  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehdorn (Prunus spinosa), Haselnuß (Corylus avellana), Weiden (Salix spec.), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus intermedia), Chthamne (alte Sorten), Schwarzere (Alnus glutinosa).
- Empfohlene Straucharten**  
Hainbuche (Corylus avellana), Schlehdorn (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Handrose (Rosa canina), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).  
Pflanzqualität: dreimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

- M2 Bepflanzung des Fuß- und Radweges Verdener Landstraße - Planstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**  
Entlang der Fuß- und Radwegneigung zwischen der Verdener Straße und der Planstraße ist eine 3 m breite Bepflanzung durchzuführen. Sie ist zweimäßig mit standorttypischen Strauchern anzulegen. Die Pflanzen sind auf Lücke zu setzen.
- Empfohlene Straucharten**  
Hainbuche (Corylus avellana), Schlehdorn (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Handrose (Rosa canina), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).  
Pflanzqualität: dreimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

- M3 Anpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**  
Im eingeschossigen Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Strauch oder ein Chthamne und je angefangene 50 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Strauch oder ein Chthamne zu pflanzen und diese zu erhalten. Der vorhandene Baubestand wird angerechnet. Bei Abgang ist Ersatz zu schaffen.
- Empfohlene Baumarten**  
Stieleiche (Quercus robur), Sanddorn (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betula), Korbweide (Salix caprea), Weiden (Salix spec.), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus intermedia), Chthamne (alte Sorten), Hochstamm, Schwarzere (Alnus glutinosa).
- Empfohlene Straucharten**  
Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehdorn (Prunus spinosa), Haselnuß (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weiden (Salix spec.), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus intermedia), Chthamne (alte Sorten), Schwarzere (Alnus glutinosa).

- M4 Erhaltung vorhandener Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**  
Die in der Planzeichnung nach dem angrenzenden Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu erhalten. Die Gehölze sind zu erhalten. Der vorhandene Baubestand wird angerechnet. Bei Abgang ist Ersatz zu schaffen.
- M5 Erhalt der vorhandenen Ostweide (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**  
Die im Planungsbereich liegende Ostweide ist durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten. Die Ostweide ist zu erhalten. Der vorhandene Baubestand wird angerechnet. Bei Abgang ist Ersatz zu schaffen.
- M6 Festhalten von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**  
Das auf den Regenwasser auf dem Grundstück anfallende Wasser ist gemäß der Satzung der Stadt Nienburg/Weser über die Entwässerung von Grundstücken und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage auf dem Grundstück zu versickern, sofern dies unwirtschaftlich möglich ist.
- M7 Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**  
Die Festhalten von Mittel- und Grünanlagen im eingeschossigen Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mit Kleinstpflanzen zu begrünen.

- 8. Ausgleichsmaßnahmen (§ 8 BauNVO, § 10 NNatG)**
- A1 Gewässeranderräume westlich des Gewässers III. Ordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**  
Bei den Grundstücken im Gebiet des Gewässers III. Ordnung angrenzenden, ist die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7, Maßnahme M1, erforderliche Anzahl von Bäumen im Bereich des Baulandes in der Breite des Geländeertragsanlasses Abs. 4 BauGB festzusetzen. Auf dieser Fläche ist jegliche bauliche oder anderweitig baulich bedingte Nutzung untersagt. (sh. textliche Festsetzung Nr. 5).
- Baumarten**  
Stieleiche (Quercus robur), Sanddorn (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betula), Weiden (Salix spec.), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus intermedia), Chthamne (alte Sorten), Hochstamm, Schwarzere (Alnus glutinosa), Obstweide.
- Straucharten**  
Wasserschneeball 1) (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehdorn (Prunus spinosa), Haselnuß (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubeneiche 1) (Prunus padus), Weiden (Salix spec.), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus intermedia), Chthamne (alte Sorten), Schwarzere (Alnus glutinosa), Obstweide.
- A2 Gewässeranderräume östlich des Gewässers III. Ordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**  
Östlich angrenzenden des Gewässers III. Ordnung ist ein vierer Rasterstreifen als Salzinertolerante freizulassen, der extensiv zu pflegen ist (einmalige jährliche Mahd, Abfuhr des Mülls).  
Östlich an den Rasterstreifen angrenzend ist zwischen Sportplatzweg und Planstraße eine 6 m breite Baum- und Strauchreihe aus standorttypischen Laubbäumen anzulegen. Die Strauchreihe ist vierreihig in 1,5 m breiten Filzen und Reihenabständen anzulegen. In den mittleren Reihen sind Bäume mit einem Abstand von 6 - 10 m zu pflanzen. Die Strauchreihe ist gruppenweise mit 3 bis 5 Exemplaren je Art zu pflanzen. (sh. auch textliche Festsetzung Nr. 5).

- Baumarten**  
Schwarzere (Alnus glutinosa), Feldahorn (Acer campestre).  
Pflanzqualität: Höchststamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 200 - 250 cm.
- Straucharten**  
Schlehdorn (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weiden (Salix spec.), Hainbuche (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Wasserschneeball 1) (Viburnum opulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea).  
Pflanzqualität: dreimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm.
- A3 Bepflanzung entlang des Sportplatzwegs (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**  
Der an der Sportplatzweg angrenzende Bereich ist unter Berücksichtigung notwendiger Grundstückszufahrten mit Bäumen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 10 m. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Baumarten**  
Stieleiche (Quercus robur), Birke (Betula pendula), Korbweide (Salix caprea), Hainbuche (Carpinus betula).
- A4 Bepflanzung der Straße "Dobber" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**  
Die Straße "Dobber" ist durch den wechselseitigen Einbau von Pflanzreihen in halber Fahnbreite zu begrünen. Für die Bepflanzung sind folgende Baumarten zu verwenden:  
Stieleiche (Quercus robur), Birke (Betula pendula), Korbweide (Salix caprea), Hainbuche (Carpinus betula).

- A5 Pflanzstreifen im eingeschlossenen Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**  
Als Sicht- und Lärmschutz ist an der Straße "Dobber" zwischen Planstraße und Sportplatzweg ein 1 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. In fünf Reihen mit 1,5 m Reihenabstand sind standorttypische heimische Bäume und Straucharten anzupflanzen. Die Bäume sind in den mittleren Reihen in 10 m Abstand, die Strauchreihe gruppenweise mit 3 bis 5 Exemplaren je Art zu pflanzen. (sh. auch textliche Festsetzung Nr. 5).
- Baumarten**  
Sanddorn (Betula pendula), Stieleiche (Quercus robur).
- Pflanzqualität:** Höchststamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

- A6 Bepflanzung der Straße "Dobber" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**  
Die Straße "Dobber" ist durch den wechselseitigen Einbau von Pflanzreihen in halber Fahnbreite zu begrünen. Für die Bepflanzung sind folgende Baumarten zu verwenden:  
Stieleiche (Quercus robur), Birke (Betula pendula), Korbweide (Salix caprea), Hainbuche (Carpinus betula).
- A7 Pflanzstreifen östlich der Ostweide (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**  
Entlang der Straße "Dobber" ist zusätzlich der vorhandenen Ostweide 1. textliche Festsetzung Nr. 7, M5 im Bereich des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes ein 5 m breiter doppelreihiger Pflanzstreifen anzulegen. Pro Quadratkilometer ist eine Pflanze zu setzen.
- Baumarten**  
Hainbuche (Carpinus betula), Weißdorn (Crataegus monogyna).
- Pflanzqualität:** dreimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm.

- 8. Die Ausgleichsmaßnahmen A6 und die Minimierungsmaßnahmen M5, soweit diese sich nicht auf Privatgrundstücke beziehen (sh. textliche Festsetzung Nr. 5), werden dem unbebauten Grundstücken im Planungsbereich zugerechnet (§ 9 Abs. 1, Satz 4 BauNVO).**



**Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans**  
(mit örtlichen Bauvorschriften)

**Statzungsbeschluß**  
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Beschlüsse und Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.03.1995 als Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.  
Antraggeber: **ges. Julemann** (Besitzer)  
**ges. Julemann** (Besitzer)

**Genehmigung**  
Der Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist mit Wirkung vom Tag der Aufstellung genehmigt.  
Antraggeber: **ges. Julemann** (Besitzer)  
**ges. Julemann** (Besitzer)

**Verfahrensvermerke des Bebauungsplans**  
Der Rat (Verwaltungsausschuß) der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 27.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 III beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.1995 erlassen bekannt gemacht.  
Antraggeber: **ges. Julemann** (Besitzer)  
**ges. Julemann** (Besitzer)

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: 1:5000  
Liegenschaftskarte: 1:5000  
Genehmigung: 27.03.1995  
Maßstab: 1:5000  
Die Verfertigung der Planunterlagen wurde gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastralgeseetzes vom 22.07.1985, Nr. 0/85, § 18, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.08.1989, Nr. 0/89, § 18, durchgeführt.  
Die Planungsergebnisse sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich zugänglich und werden den Interessierten nach Anhörung der Beteiligten zugänglich gemacht.  
Antraggeber: **ges. Julemann** (Besitzer)  
**ges. Julemann** (Besitzer)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat (Verwaltungsausschuß) der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 27.03.1995 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ab dem 27.03.1995 bis zum 07.04.1995 im Rathaus der Stadt Nienburg/Weser (Rathausstr. 1) öffentlich auslegen lassen.  
Antraggeber: **ges. Julemann** (Besitzer)  
**ges. Julemann** (Besitzer)

**Öffentliche Auslegung mit Einreichung**  
Der Rat (Verwaltungsausschuß) der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 27.03.1995 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit Einreichung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 sowie Absatz 2 BauGB beschlossen.  
Antraggeber: **ges. Julemann** (Besitzer)  
**ges. Julemann** (Besitzer)

**Mängel der Abwägung**  
Inwieweit von einem durch den Bebauungsplan vorgesehenen Mangel der Abwägung nicht geltend gemacht werden kann, ist dem Antragsteller mitzuteilen.  
Antraggeber: **ges. Julemann** (Besitzer)  
**ges. Julemann** (Besitzer)

**Verfahrenliche Änderung**  
Der Rat (Verwaltungsausschuß) der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 27.03.1995 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 37 III beschlossen.  
Antraggeber: **ges. Julemann** (Besitzer)  
**ges. Julemann** (Besitzer)