

PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 27.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nienburg/Weser, den 04.11.1997

Siegel

(Bürgermeister)

VERFAHRENSSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 27.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nienburg/Weser, den 04.02.1998

(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Flur 1 - Gemarkung Langendamm, Stadt Nienburg
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungsvermerk für ObVl Spindler und Kampmann erteilt durch das Katasteraamt Nienburg/W. am 21.02.1995

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. 245).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftsklassers, und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 21.02.95). 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 19.11.1997

(ObVl Kauermann)

Planverfasser
Der Entwurf der Bebauungspläne wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel. 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 10.02.1998
(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Offizielle Auslegung
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 27.05.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestellt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben vom 24.06.1997 bis 24.07.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, den 24.07.1997

(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 04.11.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 19.11.1997

(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 Maßnahmen mit Ausnahme durch kenntlich gemacht.

Nienburg/Weser, den
(Unterschrift der Genehmigungsbehörde)

Beitrittsbeschluß
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser ist in der Verfügung vom (Az.) aufgestellten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom bis öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Nienburg/Weser, den
(Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.11.1999 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 23/1999 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 10.11.1999 rechtsverbindlich geworden.

Nienburg/Weser, 06.01.2000

(ObVl Onkes
Bürgermeister
In Vertretung
Onkes)

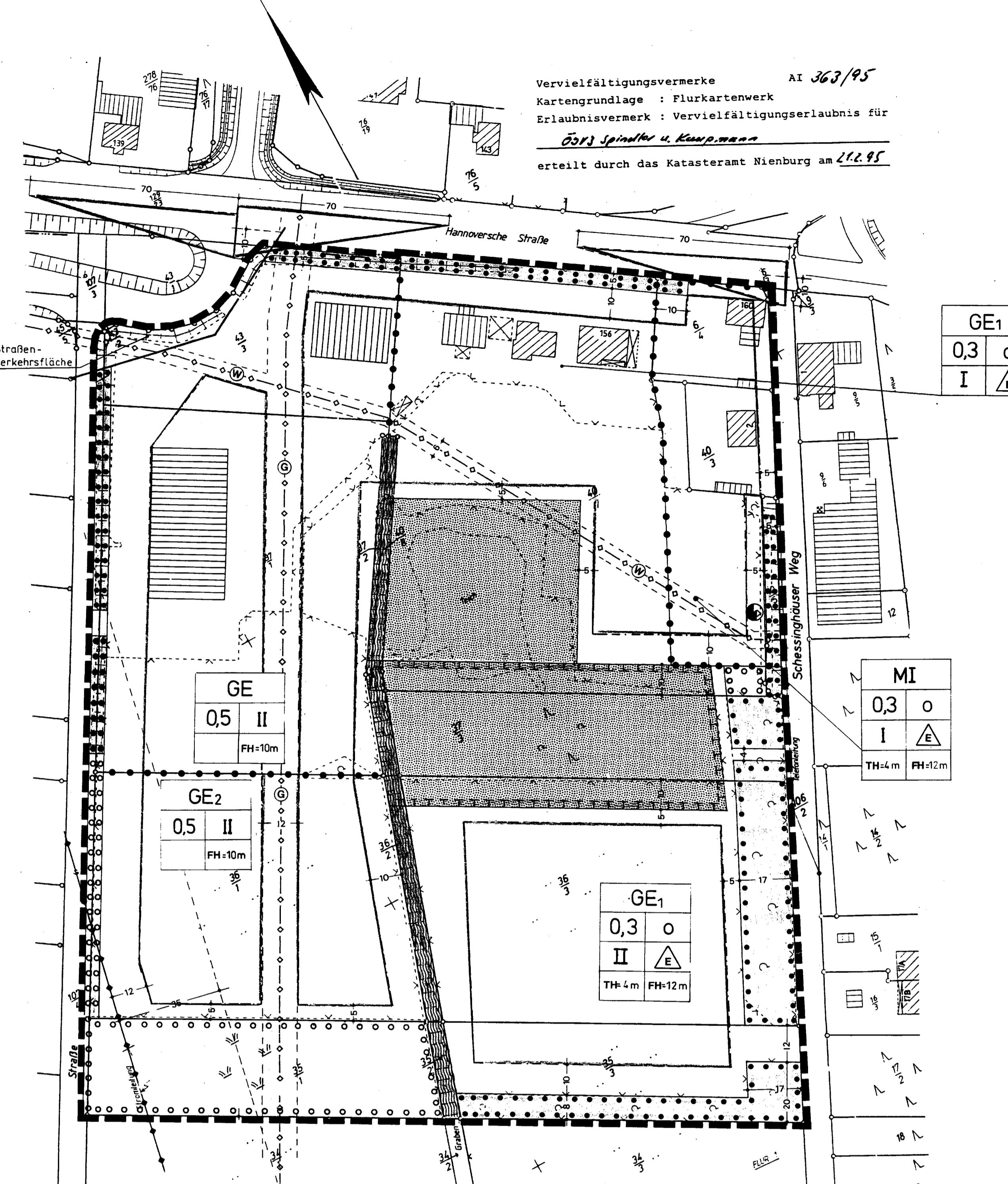
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Wirkungserlangen des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Nienburg/Weser, den
(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, den
(Bürgermeister)

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



Textliche Festsetzungen:

1. Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen

In den Gewerbegebieten GE 1 sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur im Zusammenhang mit Handwerksbetrieben zulässig und dürfen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Vergnügungsstätten sind - auch ausnahmsweise - nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur bauliche Anlagen zulässig, die keiner gewerblichen Schmutzwasserentsorgung bedürfen. (gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 NBauO handelt, sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu lassen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

3. Zulässige Grundfläche

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und innerhalb des Mischgebietes MI darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden.

Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundflächen sind möglich, wenn gleichgroße Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begründet werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

4. Begründung von Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge sind mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen (entsprechend der Pflanzliste in der Begründung) zu bepflanzen. Für je drei Einstellplätze ist ein Baum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Außerdem sind die Stellplatzanlagen so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens durch Verwendung von Rasengittersteinen, Feuersteinen, Schotterrasen, o.ä. gewährleistet ist. Stehen dem Erfordernisse des Boden- und Grundwasserschutzes entgegen, so kann von dieser Festsetzung eine Ausnahme erlassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Beeinträchtigungen aufgrund der Nutzung bebaubarer Flächen sind auszuschließen.

Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bei Igeleröte nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaßige Drahtzäune mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit). Mauern und Mauersockel sind entsprechend Durchlässen zu versehen. Das gilt nicht für Straßenbefriedungen am Bahnhof, an der Hannoverschen Straße und am Schessinghäuser Weg - Nordteil bis einschließlich Hausnummer 2. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den Pflanzflächen sind je 50 cm mindestens zwei Bäume (Stammumfang: 12/14 cm) und mindestens eine kleinste Sträucher (2x verpflanzt, 100 - 150 cm hohe Ware) zu pflanzen. Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze (entsprechend der Pflanzliste in der Begründung) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

7. Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf diesen Flächen ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten. Abgängige Gehölze sind unverzüglich zu ersetzen (vgl. Pflanzliste in der Begründung). Beeinträchtigungen der Gehölze durch Nutzungen der angrenzenden Flächen sind auszuschließen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Soweit diese Flächen entlang der Hannoverschen Straße festgesetzt werden, ist die Anlage notwendiger Zufahrten und die dafür erforderliche Bepflanzung des Bewuchses zulässig, wenn das Straßenbauamt Nienburg zugestimmt hat (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Die Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des landwirtschaftlichen Weges darf an zwei weiteren Stellen zwecks Schaffung von Zufahrten auf einer Länge von jeweils 10 m unterbrochen werden.

8. Vorkehrungen zum Lärmschutz an Gebäuden

Für die Baufächer entlang der Hannoverschen Straße werden Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, festgesetzt. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenseite stehenden Gebäude (Wand, Dach, Fenster, Tür) auf Außenhallträumen in Wohnungen, sowie von Bürosälen sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 genügen. Die resultierenden Schalldämmmaße werden für die folgenden Lärmpiegelbereiche (vgl. Tabellen 24 und 25 DIN 4109) dürfen nicht unterschritten werden:

Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Hannoverschen Straße / Lärmpiegelbereich
bis 8 m V
9 m - 28 m IV

Wenn ein gleichwertiger Schallschutz in anderer Weise nachgewiesen wird, kann auf die festgesetzten Maßnahmen des passiven Lärmschutzes ausnahmsweise verzichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

9. Sichtdreieck

Die Flächen des eingetragenen Sichtdreiecks sind in mehr als 80 cm Höhe über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn von Sichthindernissen freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 NStrG).

10. Bezugsebene für Trauf- und Firsthöhe

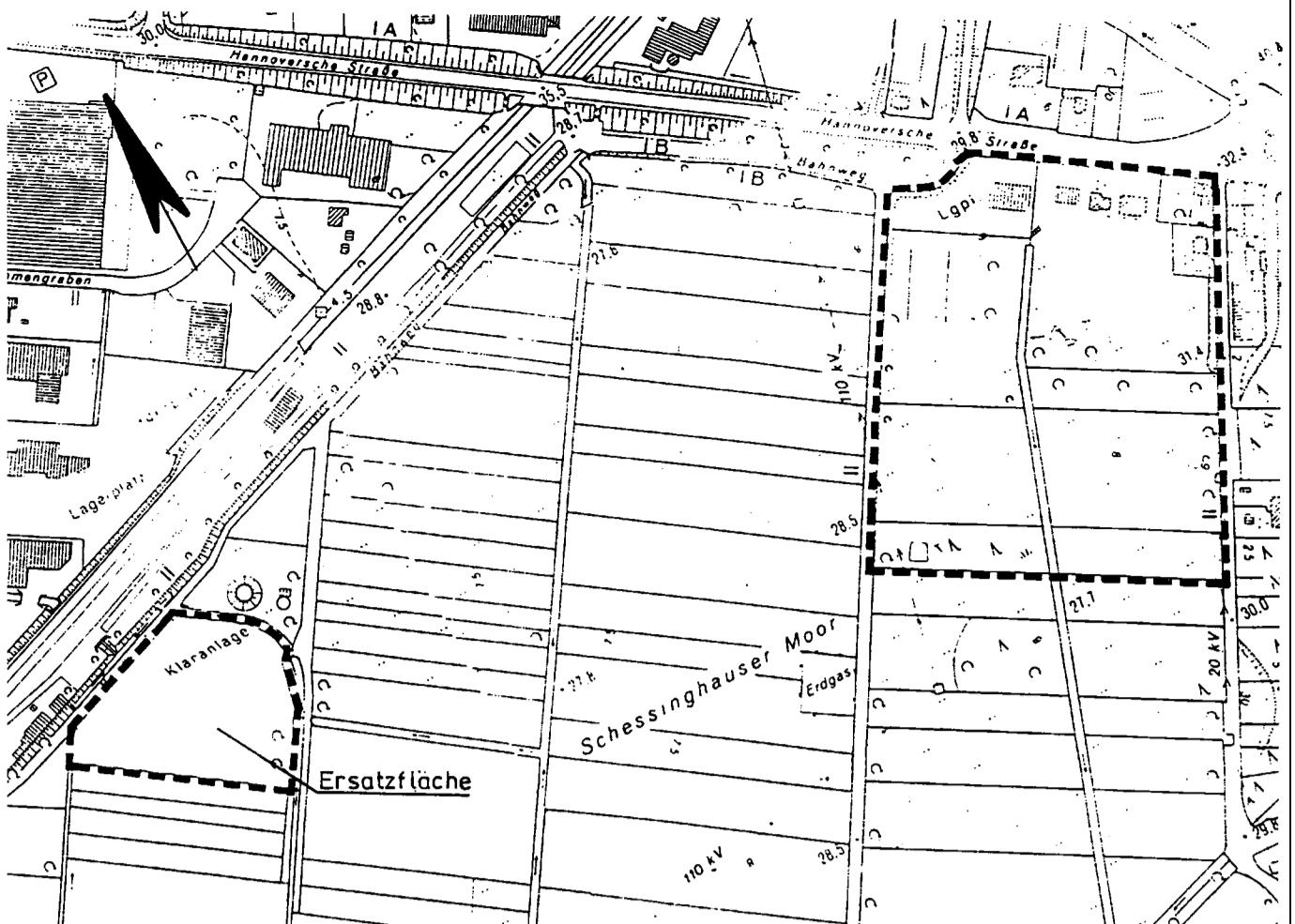
Bezugshöhe (Nullpunkt) für die Höhenfestsetzungen dieses Bebauungsplanes ist NN plus 29 Meter. Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen dem Nullpunkt und der Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der äußeren Dachkante. Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen dem Nullpunkt und dem höchsten Punkt des Daches. Schornsteine, Antennen oder ähnliche Dachaufbauten bleiben unberücksichtigt.

11. Ersatzfläche

Die in dem nebenstehenden Kartenausschnitt gekennzeichnete Ersatzfläche ist Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Sie wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und ist als Extensivgrünland zu nutzen. Einzelheiten dazu sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Umsetzung der Ersatzflächenplanung ist spätestens im Jahr der Erstbebauung eines der Flurstücke 36/1 oder 36/3 durchzuführen. Das Aufringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Der Schutz der anzupflanzenden Wallhecke ist durch eine Einzäunung sicherzustellen, die über mindestens 15 cm Bodenfreiheit verfügt. Abgängige Gehölze sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Diese Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. (§ 8a Abs. 1 BNatSchG)

12. Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung ist an geeigneter Stelle ein Regenwasserrückhaltebecken anzulegen.



Hinweise:

1. Baunutzungsverordnung

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

2. Schutzbereich Elektrizitäts - Leitung

Der Schutzbereich der 110 KV - Elektrizitäts - Leitung beträgt beiderseits 35 Meter, gemessen von der Leitungssache. Bei baulichen Maßnahmen in dem Schutzbereich ist die Freiheit - Elektra zu beteiligen.

3. Fernwasserleitung „Söse-Nord“ II der Harzwasserwerke

In dem sechs Meter breiten Schutzbereiten beiderseits der Leitungssache dürfen keine Gebäude errichtet, keine Bäume gepflanzt oder sonstige Maßnahmen vorgenommen werden, die den Betrieb der Anlage gefährden oder deren Betrieb beeinträchtigen. Sowohl Versorgungs- und Entsorgungsanlagen die Anlagen der Harzwasserwerke kreuzen, ist ein lichter Abstand von 0,5 m einzuhalten, bei Paralleleverlegung ist ein Achsabstand von 3,0 m vorzusehen. Oberhalb der Leitung liegt zudem ein betriebeigener Steuer- und Fehmlederkabel.

4. Erdgastransportleitung „Volgtei-Nienburg“ 24“

In dem zwölf Meter breiten Schutzbereiten beiderseits der Leitungssache besteht ein grundsätzlicher Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitunggefährdender Maßnahmen. Dazu zählt auch das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen.

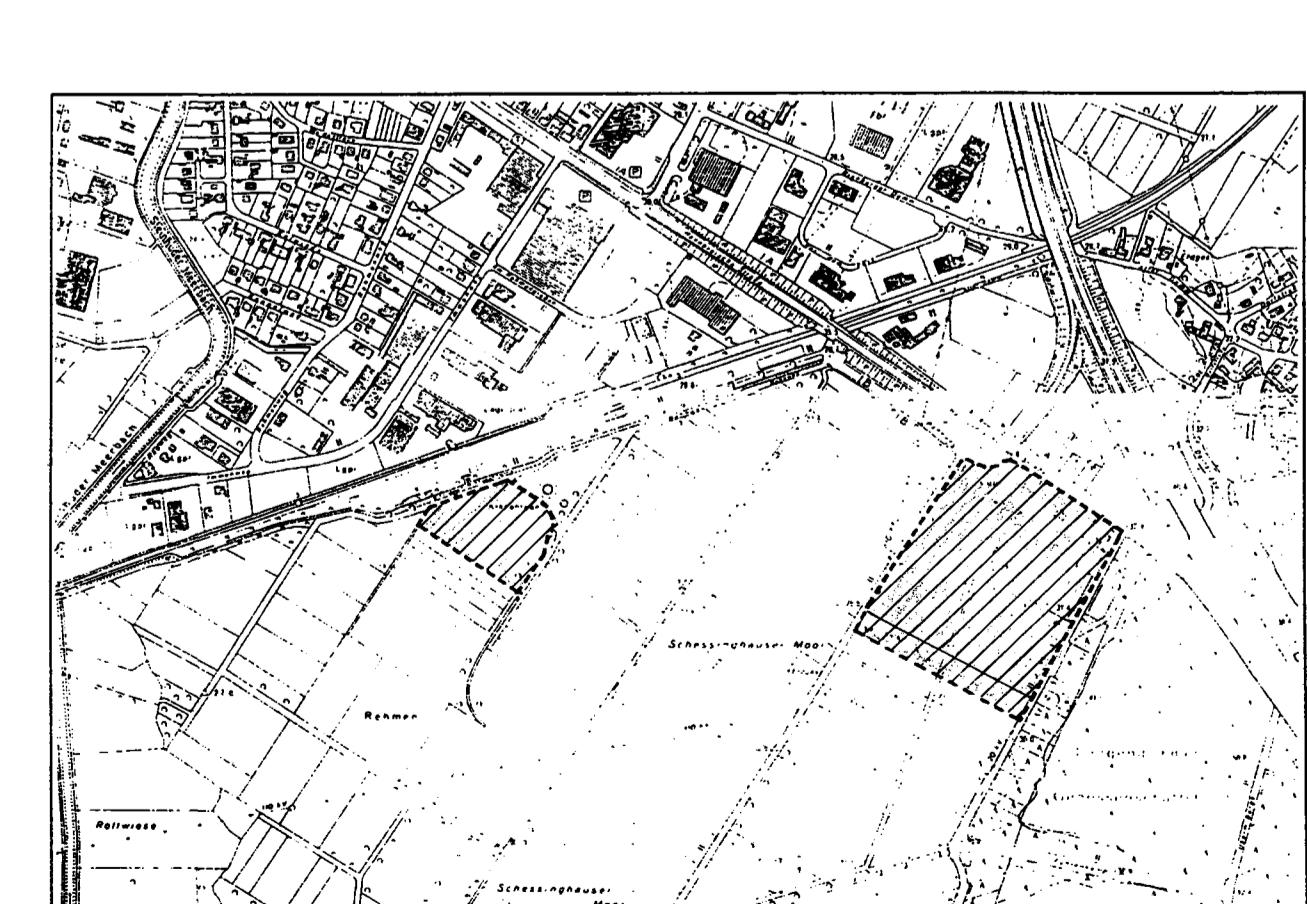
5. Entsorgung

Die als GE1 und GE2 bezeichneten Teileflächen werden dezentral entsorgt. Alle übrigen Flächen sind an die städtische Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Stadt Nienburg

Bebauungsplan Nr. 107

- Ortsteil Langendamm - "Hannoversche Straße / Schessinghäuser Weg"



Übersichtsplan: 1 : 10.000
pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99