

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588), hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 1.11.2022

Siegel

gez. Wendorf
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 10.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Brink“ - 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nienburg/Weser, den 1.11.2022

gez. Wendorf
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung;
Zeichen: 045-L4-226/2019

© 2019


Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.07.2019 - ohne örtliche Überprüfung). 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 10.11.2022

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Nienburg (Weser) -

.....gez.Franke.....
(Unterschrift)

Siegel

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nienburg/Weser.

Nienburg/Weser, den 1.11.2022

gez. Jäkel
Planverfasser(in)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 25.05.2021 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 23.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.08.2021 bis 24.09.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, den 1.11.2022

gez. Wendorf
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 1.11.2022

gez. Wendorf
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 2.12.2022 im Amtsblatt der Stadt Nienburg Nr. 43/2022 unter www.nienburg.de/Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bekanntmachung wurde am 2.12.2022 in der Tageszeitung "Die Harke" Nr. 281 hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit am 2.12.2022 rechtsverbindlich geworden.

Nienburg/Weser, den 20.12.2022

gez. Wendorf
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nienburg/Weser,

Bürgermeister

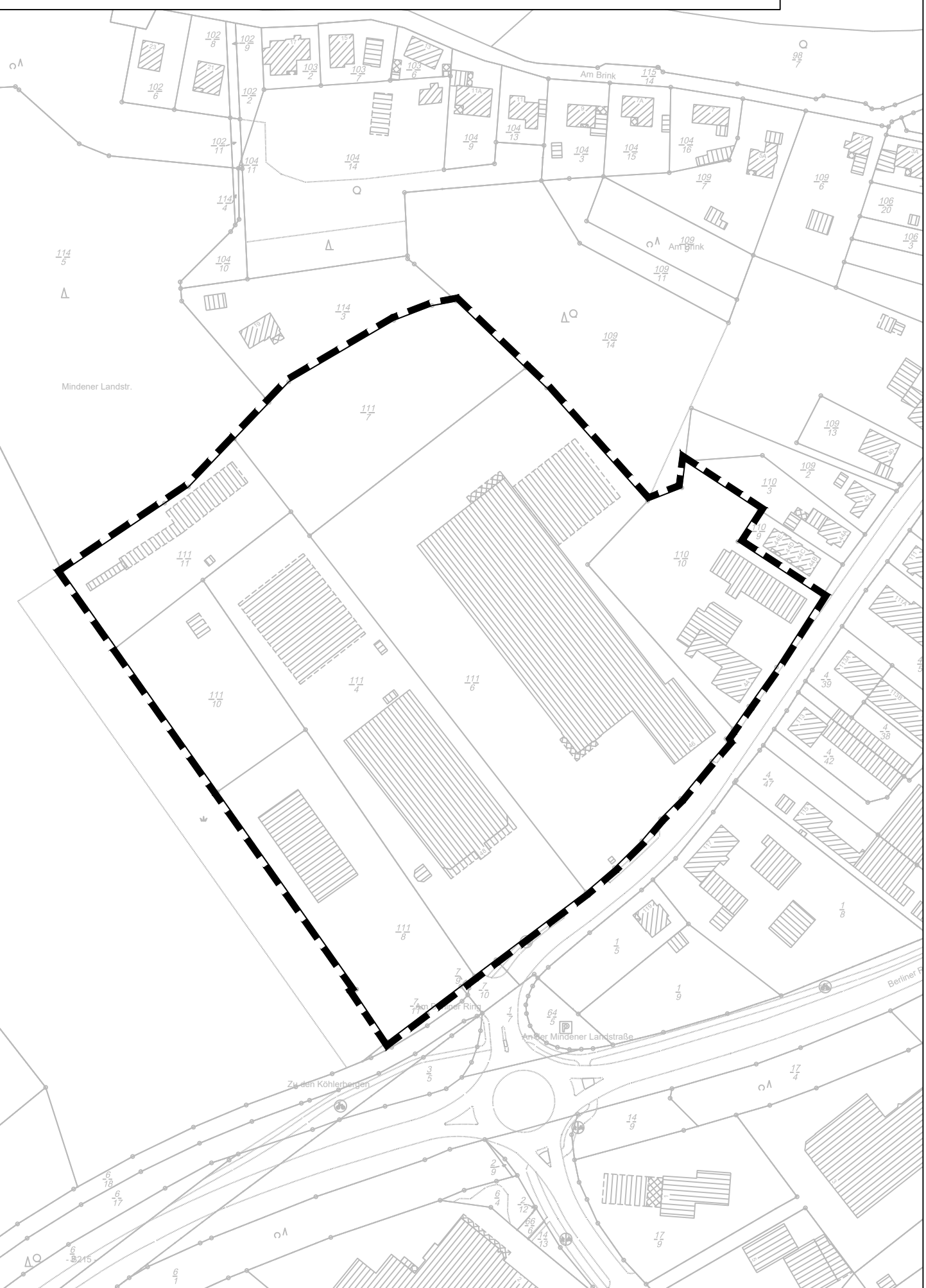
Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.


Nienburg/Weser,

Bürgermeister

Planzeichnung (M 1 : 2000)



Planzeichenerklärung (gem. PlanzV '90)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Nr. 66 "Am Brink", 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Brink“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB richtet sich im Geltungsbereich der 1. Änderung nach der BauNVO 2017.

§ 2 Die Gesamthöhe baulicher Anlage über Geländeoberkante darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 30,00 m über Geländeoberkante nicht überschreiten. Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO ist die in der Fahrbahnmitte gelegene Asphalt- oder Pflasteroberfläche der dem jeweiligen Baugrundstück in rechtem Winkel vorgelagerten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Sämtliche übrige Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 66 "Am Brink" bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung bleiben von den Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 unberührt und sind weiter anzuwenden.

§ 3 Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO beschränkt:

(1) Der Vertrieb nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente (gelistet unter § 4) ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

(2) Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente (gelistet unter § 3) dürfen als Randsortimente sowie als Aktionsware auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch nur bis zu einer Fläche von 250 m², je Einzelhandelsbetrieb ausnahmsweise - im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB - vertrieben werden.

(3) Ausnahmsweise im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zulässig ist zudem zentrenrelevanter Einzelhandel in unmittelbar räumlichem und betrieblich funktionalem Zusammenhang mit Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben (Direktvermarktung) mit unterge - ordneter Verkaufsfläche dieser Sortimente.

(4) Allgemein zulässig ist der Vertrieb nicht-zentrenrelevanter Sortimente (gelistet unter § 4).

§ 4 Sortimentsliste („Nienburger Sortimentsliste“ gemäß der Fortschreibung des Einzelhandels - konzeptes für die Stadt Nienburg/Weser, Entwurfsfassung, Stand 04/2019)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Bekleidung, Wäsche

- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe; ohne Sport- und Freizeitgroßgeräte)
- Schuhe
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Elektrohaushaltsgeräte
- Computer und Kommunikationselektronik (einschließlich Zubehör)
- Foto und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Optische und akustische Artikel
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Uhren, Schmuck
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Baby-/ Kleinkinderartikel (Kinderwagen, Kindersitze, etc., keine Bekleidung)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und - zubehör, Bau - elemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)
- Lampen und Leuchten
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, Gartengeräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Kfz und Kfz-Zubehör
- Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)
- Sport- und Freizeitgroßgeräte
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen etc.

§ 5 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE und GE') Vergnügungs - stätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§ 6 Mit der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit von Nutzungen und deren Beurteilungsgrundlage geändert. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Brink“ bleiben davon unberührt.

Hinweise

- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Köhler Berge“; hier gelten die Vorschriften der Wasserschutzge - bietsverordnung vom 30.06.2006. Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 Nr. 22 und 23 dieser Verord - nung bedürfen die Errichtung von baulichen Anlagen (auch von Gebäuden zur industriellen, ge - werblichen oder landwirtschaftlichen Nutzung) sowie der Neubau von Straßen, Wegen und Plätzen einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung nach Maßgabe dieser Wasserschutzgebietsverordnung.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen oberflächennah zu versickern. Dies gilt auch für noch zu errichtende öffentliche Wegeflächen. Die erforderlichen Antragsunterlagen für eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 in Verbindung mit § 10 Wasserhaushaltsgesetz zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser sind bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.
- Die Grundstücke bzw. Grundstücksteile Gemarkung Nienburg, Flur 16, Flurstücke 111/4, 111/7, 111/8, 111/10 und 111/11 (Mindener Landstraße 46/48) und das Flurstück 110/10 (Mindener Landstraße 44) sind unter der Standort-Nr. 256.022.5064 im Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser verzeichnet. Nähere Ausführungen hierzu enthält die Begründung zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf weitere schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist durch den Vorhabenträger unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg zu unterrichten.
- Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) zugrunde.
- Ergibt sich im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens im Geltungsbereich der Verdacht, dass das beantragte Vorhaben gemäß Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erfordert, ist diese Prüfung auf Genehmigungsebene durchzuführen.

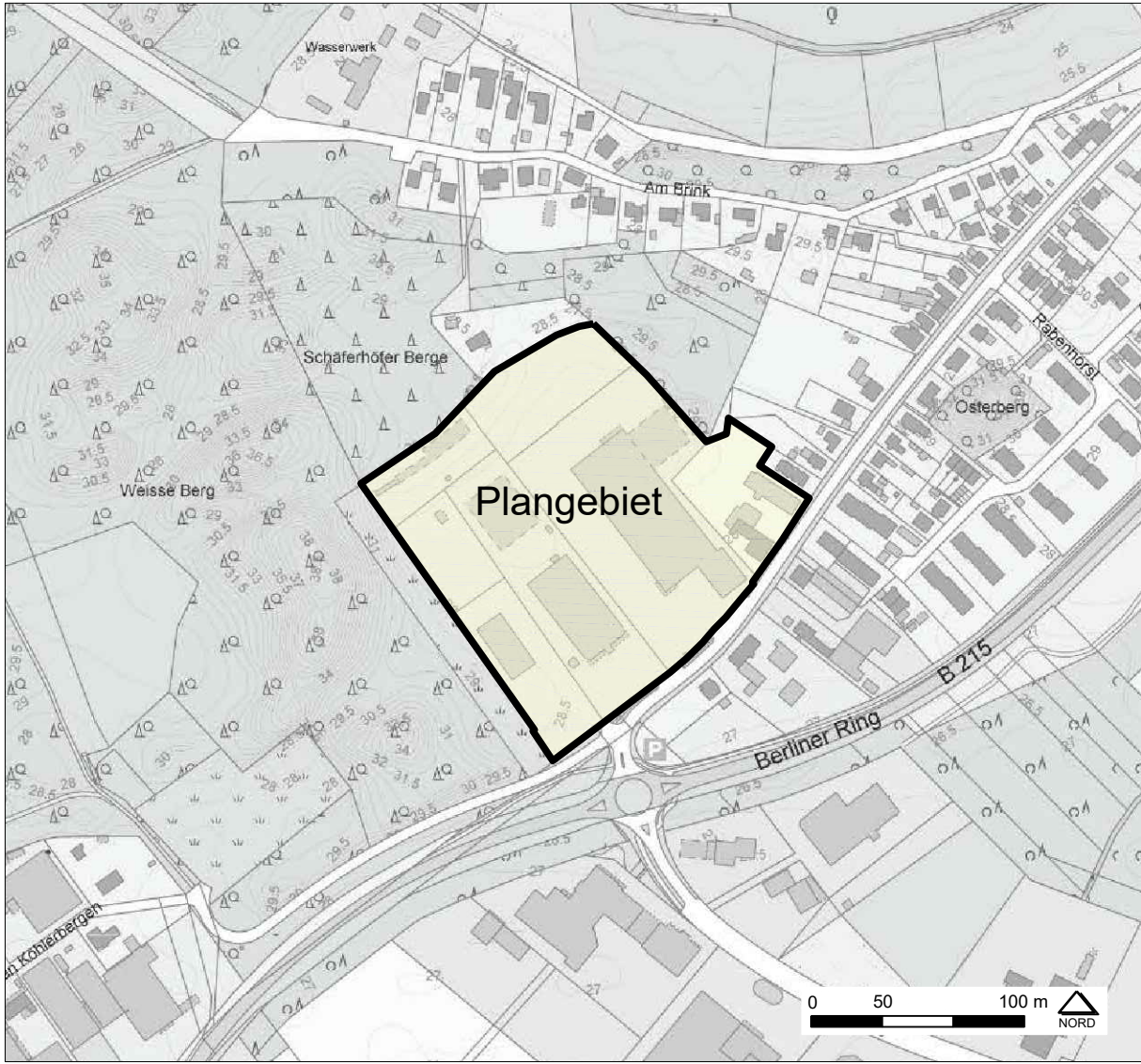
Stadt Nienburg/Weser



Bebauungsplan Nr. 66 "Am Brink"

- 1. Änderung -

Übersichtsplan (M 1:5000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg/Weser, den 23.07.2019	geändert: 19.04.2021 21.07.2022	Verfahrensstand: § 10 BauGB - rechtskräftig seit: 02.12.2022
----------------------------------------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------

S:\SG61\BIP\BIP\BIP\Nr. 66 Am Brink\Planung\20230109 -1.Änderung Satzung.dwg