Präambel:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902); der §§ 56, 57 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 § 1 Abs. 3 Nr. 14 der Verordnung über die Planzeichen (PlanzeichenVO) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58) hat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.
Nienburg/Weser, 14.08.1998

(Siegel)

gez. Bröcker
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 15.04.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Nienburg/Weser, 14.08.1998

gez. Bröcker
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Az.: A III 07 / 96
Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Flur 25 Maßstab: 1 : 1000
Die Vervielfältigung ist zur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 12 Abs. 4 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (LVermG Nds. GVBl. S. 96) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.06.1995, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen bestehenden Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.01.1995). 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 02.02. 1996

Siegel

Katasteramt Nienburg
i. A. gez. Wessel

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Planungs- und Beurdnungsamt der Stadt Nienburg/Weser.
Nienburg/Weser, 14.08.1998

gez. Schlaubitz
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 15.04.1997 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 02.08.1997 ortsüblich bekanntgegeben.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.05.1997 bis 13.06.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Nienburg/Weser, 14.08.1998

gez. Bröcker
Bürgermeister

Satzungsbeschluß
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan Nr. 111, Teil I nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.11.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Nienburg/Weser, 14.08.1998

gez. Bröcker
Bürgermeister

erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 05.11.1997 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 111 Teil II gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 09.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.04.1998 bis 04.05.1998 öffentlich ausgelegen.
Nienburg/Weser, 14.08.1998

gez. Bröcker
Bürgermeister

Satzungsbeschluß
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan Nr. 111, Teil II nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 21.07.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Nienburg/Weser, 14.08.1998

gez. Bröcker
Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 07.01.97 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 02 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 07.01.97 rechtsverbindlich geworden.
Nienburg/Weser, 14.08.1998

gez. Bröcker
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb 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 Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Nienburg/Weser,

Bürgermeister

Hinweis:
Dieser Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. 1. 1990 zugrunde.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GEMÄSS § 9 ABS. 1NR.1 BAUGB, § 4 NBAUO)

WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 1)

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

0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - HÖCHSTMASS

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

o — OFFENE BAUWEISE

a — NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

ø — ABWEICHENDE BAUWEISE (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 2)

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAUGRENZE

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

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 4.1)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (GEMÄSS § 9 ABS.1 NR.12, 14 BAUGB)

ELEKTRIZITÄT

GRÜNFLÄCHEN (GEMÄSS § 9 ABS.1NR. 15 BAUGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

SPIELPLATZ

PARKANLAGE

WEIDEFÜHRUNG NICHT BINDEND

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

FLÄCHEN FÜR WALD. ZWECKBESTIMMUNG: ERHOLUNGSWALD

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GEMÄSS § 9 ABS.1NR.20,25 BAUGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

ERHALTUNG VON BÄUMEN

ERPFLANZUNG VON STRÄUCHERN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNG NR.6.A+B)

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES NR.111 "BUNSENSTRASSE"

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR AUFTUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (GEMÄSS § 9 ABS.1NR.24 BAUGB)

A1 - A6 — SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR.7

M1 - M4 — SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 6

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

GEWÄSSER III ORDNUNG

RICHTUNGSPFEILE MIT SCHUTZZONE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

Nr. 2 Gemäß § 22 (4) BauNVO sind in der abweichenden Bauweise nur Hausgruppen zulässig. Die Länge der Hausgruppen ist nicht begrenzt.

Nr. 3 Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nr. 4 Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ist an westlich des Lehrerwandlungsgebietes liegenden Allgemeinen Wohngebiet entlang der Bunsenstraße eine Zufahrt in einer Breite von maximal 7,00 m zulässig.

Nr. 5 Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten durch die Grundflächen von Garagen (§ 12 BauNVO) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten ohne Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) bis zu 25 % überschritten werden.

Nr. 6 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Minimierung (§ 8a BNatSchG, § 8 NNatG).

M 1: Die Planstraßen sind unter Berücksichtigung anstehender Gleiferen und Stellplätze beidseits der Fahrbahn innerhalb der Seitenstreifen mit standfestmachendem Bitumen zu ausbauen, daß ein ausreichender Charakter entsteht (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18/20 cm
Umsetzung der Maßnahme: bei Zuge der Erschließung des Baugebietes

M 2: Das auf den Planstraßen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Seitenstreifen der öffentlichen Verkehrsflächen zu versickern. Oberschreiten Niederschlagswasser ist dem qwr an den Planstraßen vorhandenen Graben zwecks Versickerung zuzuführen. Die Seitenstreifen sind im Bereich der Einfahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material auszulegen (§ 9 (1) Nr. 16 und Nr. 20 BauGB).

M 2: 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 abgelegenen Gebäuden ist entsprechender Ersatz zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a BauGB).
Bei den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind die fertgestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zur Ergänzung des Landschaftsbildes und zur Gliederung der Ortsrand mit mindestens 40 m tiefen standortheimischen Baumbestand zu bepflanzen. Die Pflanze mit Laubmischbäumen bringen 1,5 m. Diese Anpflanzungen werden auf die e. g. Maßnahme M 3 angerechnet.

Mindestpflanzqualität: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 250 cm hoch
Sträucher: verpflanzt, 60 - 100 cm hoch
Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10/12 cm
Umsetzung der Maßnahme: Spätestens in der auf die Bereitgung der Baustellgleit folgenden Pflanzperiode

M 4: Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern. Stellplätze, Terrassen, Zufahrten, Zwischenwegen und zum wasserdurchlässigen Material herzustellen oder unbefestigt zu lassen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Nr. 7 Ausgleichsmaßnahmen (§ 8a BNatSchG, § 10 NNatG)
A1-A4 Auf diesen Flächen ist ein Laubbaumbestand anzulegen. Die Wuchsdarbreitder sind auf einer Breite von 2,5 m zu umgrünrdlig vorzusehen. Die Wuchsdarbreitder sind auf einer Breite von 2,5 m zu umgrünrdlig aufzubauen. Die Wege sind unbefestigen anzulegen (§ 9 (1) Nr. 20, Nr. 25a BauGB).
Umsetzung der Maßnahme: Im Zuge der Erschließung des Baugebietes

A5 Die Fläche ist durch Pflanzung standortheimischer Laubbäume und Sträuchern und / oder durch hochstämmige Obstgehölze (s. Artenliste) einzugrünen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
Mindestpflanzqualität: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 250 cm hoch.
Sträucher: verpflanzt, 60 - 100 cm hoch.
Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10/12 cm
Umsetzung der Maßnahme: Im Zuge der Erschließung des Baugebietes

A 6: Umfang der Grünanpflanzung und der dauerhaften verbindlichen öffentlichen Verkehrsfläche sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche westlich des Lehrerwandlungsgebietes sind unter Berücksichtigung der Sichtzone und Unterhaltungsverpflichtung. Anpflanzungen mit magerrasen 40 standortheimischen Gehölzen durchzuführen. Westlich des nachrichtlich dargestellten Wegen am Lehrerwandlungsgebiet und durchgängige Anpflanzungen mit 5 standortheimischen Bäumen sowie 100 standortheimischen Sträuchern (s. Artenliste) durchzuführen. Die unbefestigten Bauparzelen anzupflanzenden Bäume sind in Verbindung mit dem Maßnahme. Die Wege sind mit wasserpflanzbaren Decke anzulegen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
Mindestpflanzqualität: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18/20 cm.
Sträucher: verpflanzt, 60 - 100 cm hoch.
Umsetzung der Maßnahme: Im Zuge der Erschließung des Baugebietes

Liste der empfohlenen Gehölzarten

J. Bäume, groß	*2. Bäume, klein*		*3. Sträucher*	
Stieleiche	Rot-Blattsche	Mehlbeere	Holler, Bez	Faulbaum
Traubeneiche	Esche	Eberesche	Buchsbaum	Heckenr
Sommerlinde	Wildbi	Traubenkirsche	Kornelkirsche	Flieder
Winterlinde	Feldahorn	Vogelkirsche	Pfaffenhütchen	Gemeiner Schneeball
Spitzahorn	Silberweide	Salweide	Wolliboen	Schlehe
Bergahorn	Hainbuche	Feldahorn	Kreuzdorn	Haselnuß
Bergeiche	Graueiche	Obstbaum	Graswolle	Sommerflieder
Feldulme	Schwarzpappel		Oliwwide	Heidbeere
Rotkastanie	Schwarzerle		Liguster	Brombeere
			Heckenkirsche	

Nr. 8 Gemäß § 8a (1) Satz 4 BNatSchG werden die Ausgleichsmaßnahmen A 1, A 5 und A 6 allen Baugrundstücken angerechnet. Der ebenfalls Teilbereich der Ausgleichsmaßnahme A 2, A 3, A 4 wird in einer Tiefe von 27 m ebenfalls allen Baugrundstücken angerechnet.

Hinweis:
1. Die Lage im Wasserversorgungsbiet (neutralfliche Schutzzone III A) des Wasserwerkes "Am Brink" kann besondere Anforderungen an die Bauverfahren stellen. Zutreiflig hohe Grundwasserstände können baulicher Schutzmaßnahmen bei unterkellerten Gebäuden erfordern.
2. Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Gemäß § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen. Auch weiteren vorher dem Niedersächsischen Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege - anzuzeigen.

Stadt Nienburg/Weser

Bebauungsplan Nr. 111
- Ortsteil Schäferhof/Kattriede -
"Bunsenstraße", Teil I und II
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Übersichtsplan: 1 : 5 000

Planungs- und Bauordnungsamt, den 07.01.1997

Maßstab 1 : 1000

gezeichnet: 01.08.1997
22.01.1997
SZ. u. OPFER

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
(Satzung § 56 NBauO)

§ 1
Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 18 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 Grad betragen.

§ 2
Dachgauben dürfen nicht mehr als 40 Prozent der Breite der jeweiligen Teildachfläche überdecken; sie müssen eine Dachneigung von mindestens 20 Grad aufweisen und mindestens 1,5 m Abstand zu Ortsgiebeln, Kehlen und Graten einhalten.

§ 3
Zur Dacheindeckung der in § 1 bezeichneten Gebäude sind ausschließlich rotebraune Materialien zugelassen (annähernd RAL-Farbtöne Nr. 3002 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8023, 8024, 8007, 8008, 8011, 8012, 8024 und 8025). Die Möglichkeit zum Einbau von Dachflächenfenstern und zur Anbringung von Solarenergieanlagen bleibt unberührt.

§ 4
Die Vorschriften der §§ 1 bis 3 gelten nicht für Wintergärten und Veranden.

§ 5
Im Bereich der kreisförmigen Wendeplätze sind als straßenseitige Einfriedung nur Hecken zulässig.

§ 6
Ordnungswidrigkeiten

Wer eine Baumaßnahme abweichend von den Vorschriften der §§ 1-5 dieser örtlichen Bauvorschrift durchführt, handelt ordnungswidrig gem. § 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 gem. § 91 V 1 HS. NBauO mit Geldbuße bis zu 100.000,– DM geahndet werden.