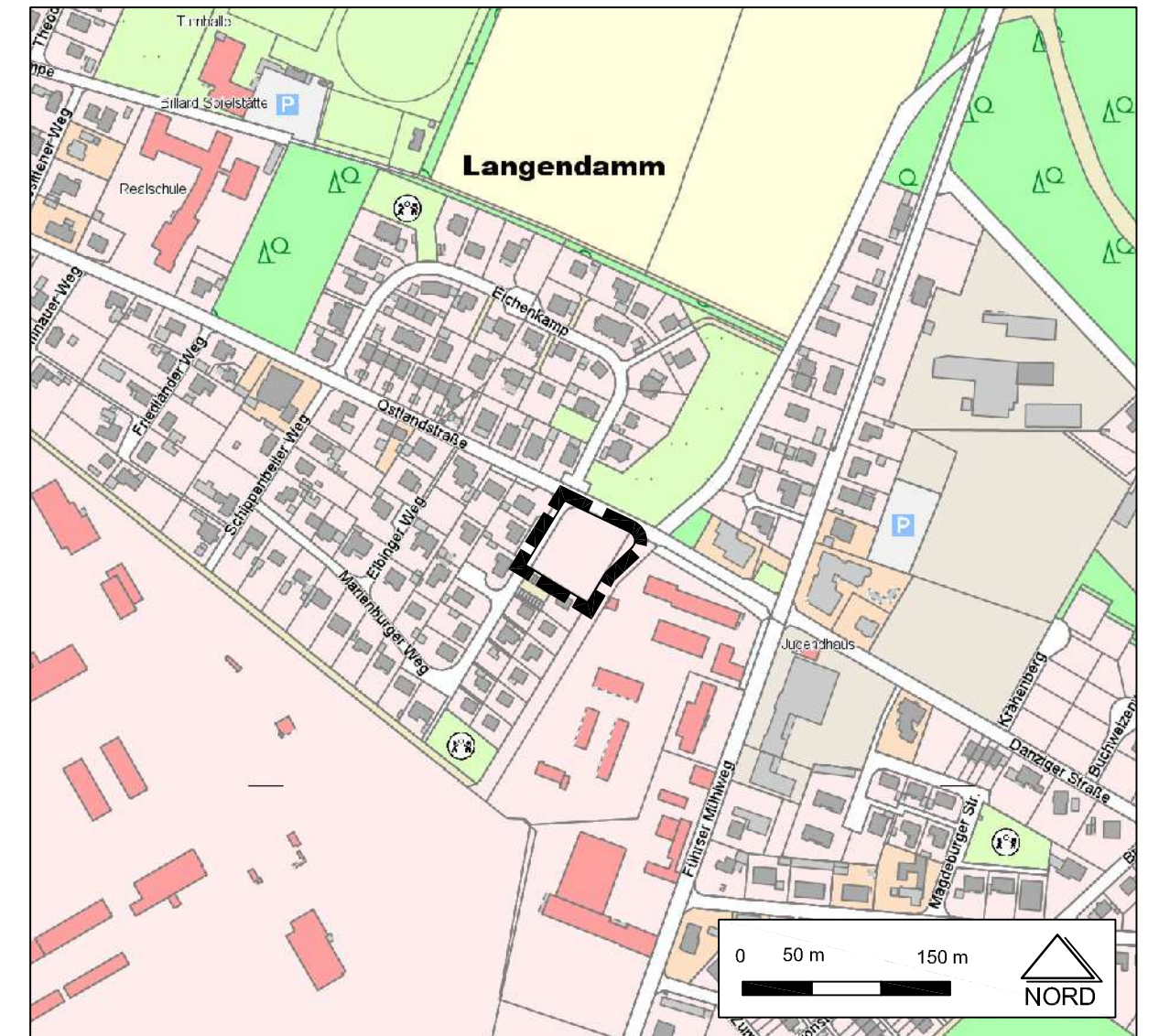




Stadt Nienburg/Weser
Fachbereich Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 179
- Ortsteil Langendamm - "Östlich Marienburger Weg"
für einen Bereich östlich des Marienburger Weg und südlich der Ostlandstraße

Vorentwurf



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg, den 12.6.2018	geändert: 7.9.2018 12.9.2018	Verfahrensstand: §§ 2, 3 (1) und 4 (1) BauGB - Aufstellung - Frühzeitige Beteiligung
---	------------------------------------	---

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 179 - Ortsteil Langendamm - „Östlich Marienburger Weg“ der Stadt Nienburg/Weser.

§ 2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20° - 45° zulässig. Eingangsüberdachungen, sonstige Vorbauten und andere vortretenden Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

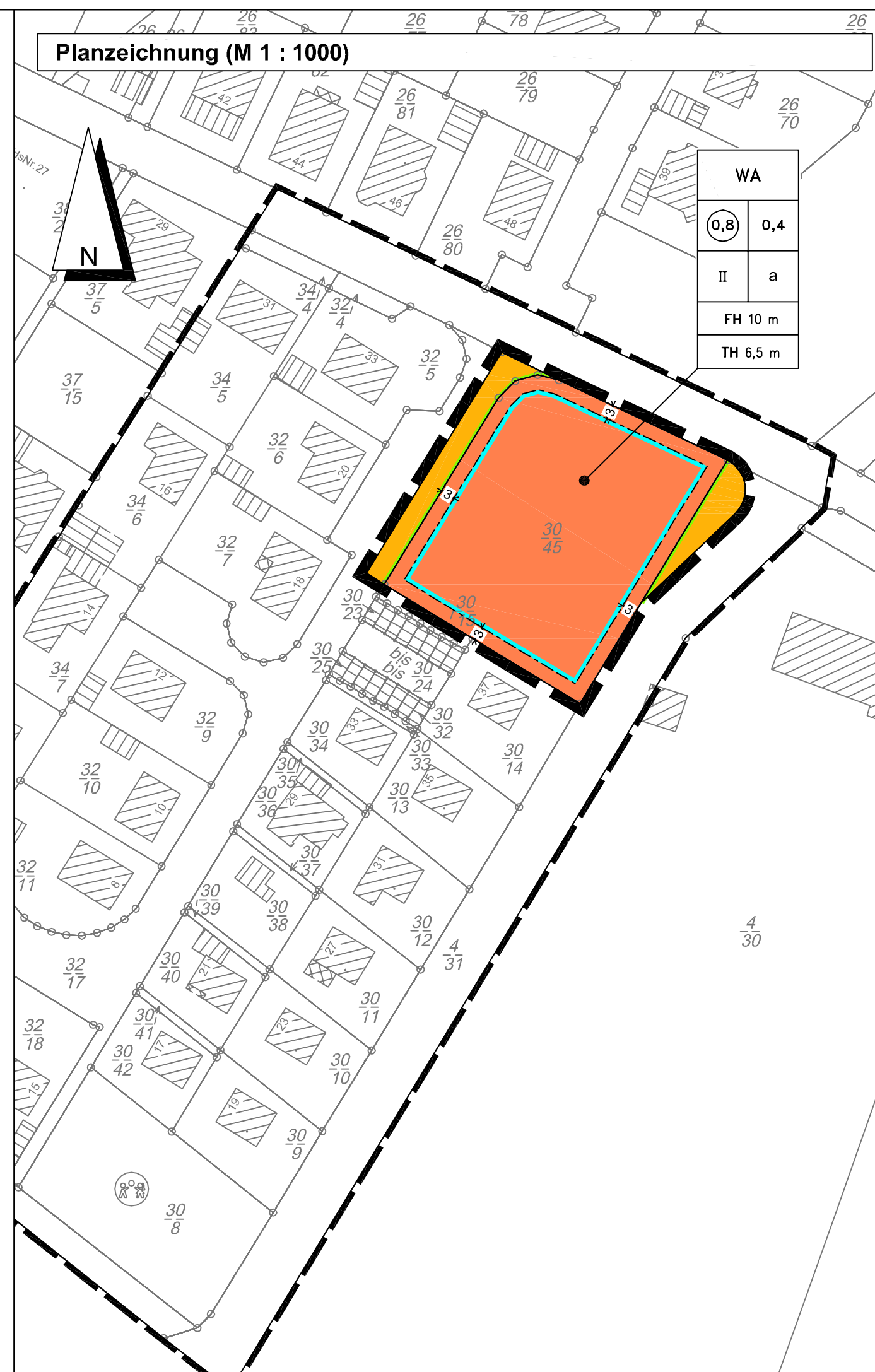
Textliche Festsetzungen

- Die durch **FH** festgesetzte maximale Firsthöhe bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
- Die durch **TH** festgesetzte maximale Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) darf über keinem Schnittpunkt des Hauptbaukörpers mit dem gewachsenen Gelände (entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn) überschritten werden. Dies gilt auch für Traufen von Staffelgeschossen, nicht jedoch für Traufen von Dachgauben, soweit die Summe der Länge von Dachgauben an einer Dachseite nicht mehr als 25 % der Länge der jeweiligen Dachseite beträgt (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
- Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Häuser darf maximal 20 m betragen (gemäß § 22 (4) BauNVO).

Hinweise

- Aufhebung von Bebauungsplänen**
Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans werden die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 - Ortsteil Langendamm - „Marienburger Weg“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 - Ortsteil Langendamm - „Marienburger Weg“ aufgehoben.
- Baunutzungsverordnung**
Dieser Bebauungsplan ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) erstellt worden.
- Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften können bei der Stadt Nienburg/Weser im Fachbereich Stadtentwicklung im 2. Obergeschoss des Rathauses, Marktplatz 1, eingesehen werden.

Planzeichnung (M 1 : 1000)



Planzeichenerklärung (gem. PlanzV '90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(0,8) Geschossflächenzahl als Höchstzahl
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

FH 10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß
TH 6,5 m Traufhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise
— Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 179 - Ortsteil Langendamm - "Östlich Marienburger Weg für einen Bereich östlich des Marienburger Weg und südlich der Ostlandstraße (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45 - Ortsteil Langendamm - "Marienburger Weg", 1. Änderung

Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. Seite 46) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311), hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, den

Siegel
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 - Ortsteil Langendamm - "Östlich Marienburger Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nienburg/Weser, den

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Zeichen: L4-177/2018



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.05.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. 5)

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. 6)

Nienburg/Weser, den

LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Nienburg (Weser) -

.....
Siegel
(Unterschrift)

5) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
6) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Hannover, den 4.6.2018



.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

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

Nienburg/Weser, den

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, den

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg/Weser, den

.....
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tageszeitung "Die Harke" Nr. bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Nienburg/Weser, den

.....
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, den

.....
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, den

.....
Bürgermeister