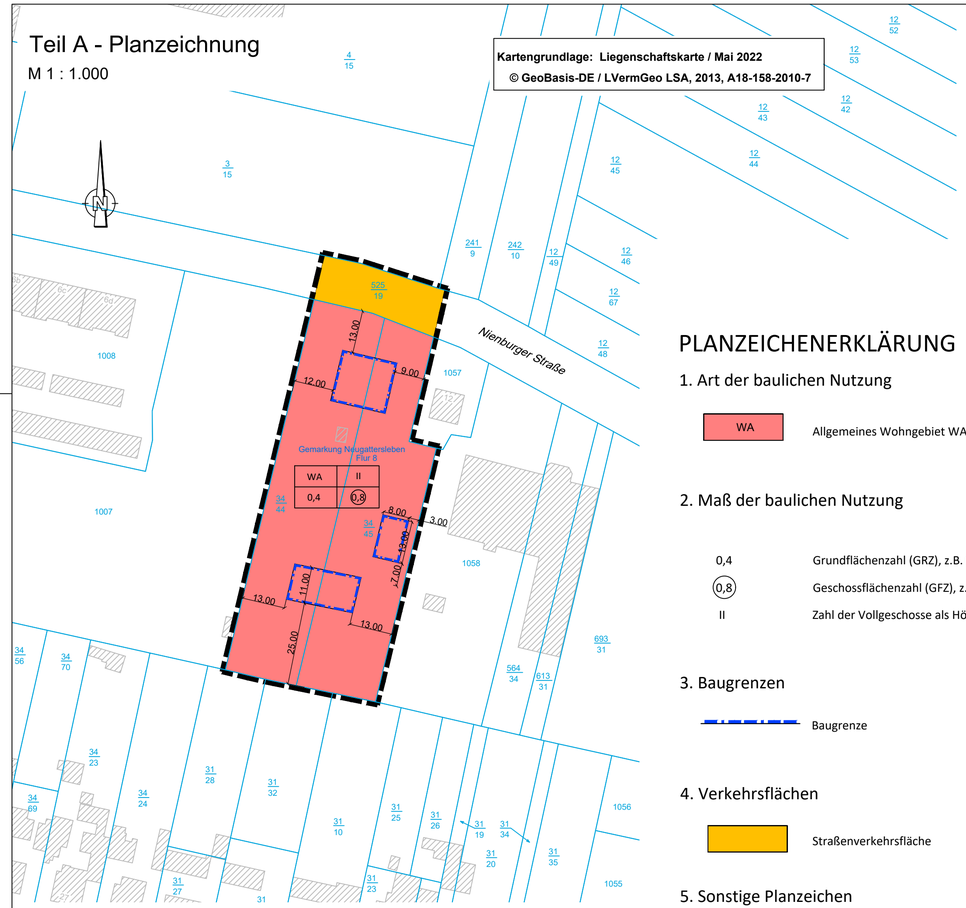
Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



Teil B - Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Fassaden von Wohngebäuden, die näher als 35 m zur Mitte des südlichen Fahrstreifens der Nienburger Straße liegen, Schallschutzfenster notwendig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet WA	(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8	(§ 20 Abs. 2 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3. Baugrenzen

	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

Bestandsangaben

	Flurstücksgrenze
10388	Flurstücksnummer
	Gebäudebestand mit Hausnummer

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6), hat der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) den Bebauungsplan „Wohngebiet Nienburger Straße Neugattersleben“ bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und die Begründung beschlossen.

Nienburg (Saale), ...
Bürgermeisterin

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 16.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) am 03.02.2022 erfolgt.

Nienburg (Saale), ...
Bürgermeisterin

2. Der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) hat am 15.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nienburg (Saale), ...
Bürgermeisterin

3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom 24.05.2023 bis einschließlich zum 26.06.2023 während folgender Zeiten

Montag	9.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag	9.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag	9.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Freitag	9.00 bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) "DER SAALEKURIER" am 17.05.2023 bekannt gemacht worden.

Nienburg (Saale), ...
Bürgermeisterin

4. Der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am __.__.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nienburg (Saale), ...
Bürgermeisterin

5. Der Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am __.__.2022 vom Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Nienburg (Saale) vom__.__.2022 gebilligt.

Nienburg (Saale), ...
Bürgermeisterin

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Nienburg (Saale), ...
Bürgermeisterin

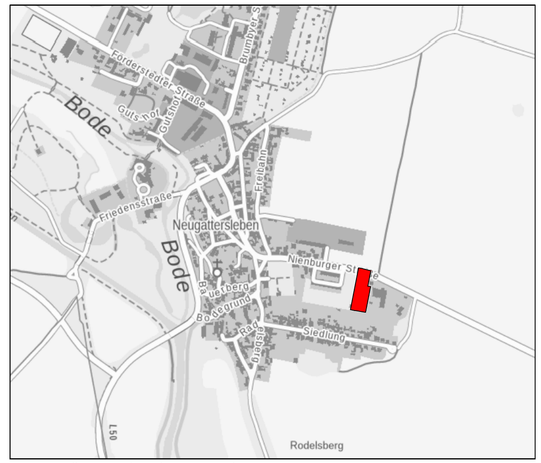
7. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) am __.__.2022 bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am __.__.2022 in Kraft getreten.

Nienburg (Saale), ...
Bürgermeisterin

Stadt Nienburg (Saale)

Bebauungsplan „Wohngebiet Nienburger Straße Neugattersleben“

Verfahrensstand: Satzung
Maßstab: 1 : 1.000 Datum: 27.06.2023



Kartengrundlage: Geobasisdaten/September 2022
© LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

PLANVERFASSER:

Stadt Nienburg (Saale)
Marktplatz 1
06429 Nienburg (Saale)

BAUMEISTER
Ingenieurbüro GmbH Bernburg
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)
Tel. 03471 313556
Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d