



Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Teil B

1. Rechtsgrundlagen

- § 1-3, 8-9 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2253)
- § 1-23 der Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 / 1, Nr. 1 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausgewiesen als Misch- und Gewerbegebiet gemäß § 6 und 8 BauNVO

2.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) - Bereich 2

Vorliegende Planung setzt unter Beachtung des § 1 Abs. 6 BauNVO

- die Wohnfunktion nur im Zusammenhang mit gewerblichen Einrichtungen fest
- läßt von Bedingungen abhängige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 400 m² Verkaufsfläche zu (d.h. Verkauf an Endverbraucher ist nur auf einen untergeordneten Umfang an errichteten Leistungen gestattet und zu beschränken auf * die auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück hergestellt und bearbeiteten, gewarteten oder reparierten Erzeugnisse und die mit den dazu erforderlichen Leistungen in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Güter) und gestattet
- Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. (§ 13 BauNVO)

Nicht zulässig sind (§ 1, Abs. 5 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel und zentrumstypischen Warenortiment bzw. großflächiger Einzelhandel
- Schank- und Speisevirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten aller Art

2.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) - Bereich 3

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 / § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe aller Art, großflächiger Einzelhandel
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungstätten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- öffentliche Betriebe

2.3 Nebenanlagen

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen solche für Kleintierhaltung, sind zulässig.
- Es wird jedoch festgesetzt, daß Nebenanlagen zwischen Baugrenze und öffentlichen Flächen nicht zulässig sind.
- Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

2.4 Garagen und Stellplätze

- Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO) sind zwischen Baugrenze und öffentlichen Flächen nicht zulässig.
- In allen Baugebieten sind Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auf den Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 8 Stück in Reihe nicht überschreiten. Nach max. 8 Stellplätzen hat eine mindestens 2,00 m breite gärtnerisch gestaltete Unterbrechung zu erfolgen.

2.5 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Pflanzbindung und Pflanzangebot (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a + b BauGB)

2.5.1 Allgemein

- Der Eingriff durch die Baumaßnahmen in Natur und Landschaft ist durch Zuordnung öffentlicher und privater Grünflächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angemessen auszugleichen bzw. zu ersetzen. (NatSchG LSA vom 11.02.92)
- Als externe Ausgleichsfläche wird der stillgelegte Steinbruch vorgesehen. Die zu treffenden Maßnahmen sind in einem Pflege- und Entwicklungskonzept zusätzlich darzustellen. Die Realisierung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu einem späteren Zeitpunkt.

1. Art der baulichen Nutzung

- In den für die Bepflanzung festgesetzten Flächen (öffentliches und privates Grün) sind nur folgende standortgerechte heimische Baum- und Straucharten (Laubgehölze) zu verwenden: Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Edelhaseln, Hasel, Pfaffenhütchen, Mirabelle, Heckenrose, Schwarzer Holunder, Roter Hartriegel, Schwarzdorn, wolliger Schneeball, Flieder, Liguster

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 / 1, Nr. 1 BauGB)

2.5.2 Straßenbegrünung

- Ausgenommen von der Bepflanzung sind Flächen, die für Ein- und Ausfahrten von Straßen und Grundstücken notwendig sind und bei den Grundstücken 8,0 m Breite nicht überschreiten. Dies gilt auch für Grundstücke, die durch Pflanzstreifen geteilt werden.
- Straßenbegleitende Bäume sind zusätzlich bei Pflanzstreifen im Straßenbereich anzuordnen und mit bodendeckenden Sträuchern und Gräsern zu unterpflanzen.
- Das Anlegen von Hochbeeten ist nicht erlaubt.

2.5.3 Private Grünflächen

- Für die MI- und GE- Flächen des Plangebietes sind zusätzlich zu den festgelegten privaten Pflanzstreifen und Grünflächen (2.5.1) Flächen auf den Baugrundstücken mit heimischen standortgerechten Gehölzen der genannten Liste 2.5.1 zu bepflanzen.
- Das Maß der Begrünung, einschließlich für seitliche Grundstücksgrenzen nach Aufteilung der Flächen (mind. 2 m Pflanzstreifen), soll bei * GZ 0,6 - 50 % der nicht bebauten Fläche nicht unterschreiten.
- Auf eine dichte Bepflanzung ist insbesondere bei Grundstücken zu achten, die mit ihrer Rückseite an die geplante Wohnbebauung östlich des MI- Gebietes bzw. an den Steinbruchbereich anschließen. (Sicht- und Lärmschutz)

2.5.4 Öffentliche Grünflächen

- Hier gilt 2.5.1 sinngemäß.

2.6 Nicht überbaubare Flächen (Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den als nicht überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen darf der Bewuchs die Höhe von 0,7 m über Fahrbanoberkante nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Einzelbäume, die als Hochstämme mit einem Kronenansatz von über 2,0 m Höhe anzusehen sind.

2.7 Höhenbeschränkung (§ 9, Abs. 2 BauGB)

In Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Höhenlage der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

- Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäuseite.
- Bezugspunkt ist die OK der Straßennitte.
- Bauliche Anlagen dürfen mit OK Fußboden nicht höher als 0,90 m über den Bezugspunkt liegen.
- Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind turmartige Aufbauten von max. 10 m Grundfläche sowie technische Aufbauten für Lüftungskanäle, Aufzüge bis höchstens 4,0 m über die festgesetzte Höhe.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, Abs. 4 BauGB, § 83 BauO)

Die Anwendung geltender örtlicher Bauvorschriften gilt unter Beachtung o.g. verbindlicher Rechtsvorschriften für diese Bebauungsplanung als festgesetzt.

Zusätzlich ist verbindlich:

- Aus ökologischen und klimatischen Gründen sind nur Befestigungsarten zulässig, die den Boden nicht völlig verriegeln (Steinpflaster im Sandbett, Schotterrasen, Rasengittersteine). Eine Befestigung mit Makadam, Beton, Betonunterbau ist nur dann zulässig, wenn zwingende Rechtsvorschriften oder besondere betriebliche Belange es erfordern.
- Pflanzgebot: Fassadenbegrünung sind für Flächen ohne Fensterteilung bei ≥ 90 m² vorzunehmen. Zu verwenden ist Efeu, Wilder Wein (Selbsterkletterer).
- Einfriedungen sind als offene Zäune zulässig * im Bereich der Planstraße max. 1,50 m hoch * im Bereich der Erschließungsstraße und im gesamten übrigen Bereich bei 1,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze max. 2,00 m hoch mit Hinterrangpflanzung.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,6 Grundflächenzahl
- z.B. 1,2 Geschosflächenzahl
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse
- z.B. TH 6,0 Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenzen

5. Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen
- Parkflächen

9. Grünflächen

- Öffentliches Grün mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher in Verbindung mit § 9 (1) 20 BauGB

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Übereignung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (privates Grün) in Verbindung mit § 9 (1) 20 und 25 BauGB

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des übrigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Räumliche Abgrenzung der aufzuhebenden Teilfläche (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen
- Mastusspannstation
- Reglerschrank
- vorh. Brunnen - altes Wasserwerk (außer Betrieb)
- vorh. Brunnen (außer Betrieb)

4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen
- vorhandenes 10kV 15 kV Kabel zum Umspannwerk (Überleitung)
- vorhandene 4x120 mm² 1 kV Kabel vom Zementwerk zur Kinderkombination
- geplanter Sammler Abwasser zum Klärwerk am Blauen Berg
- vorhandene Trinkwasserleitung DN 80
- vorhandene Trinkwasserleitung DN 100
- geplante Niederdruckleitung DN 100
- geplante Hochdruckleitung DN 100
- vorh. Gasleitung DN 300 St
- vorh. Gasleitung DN 150 PE
- vorh. Gasleitung DN 80 St

oberirdische Leitungen

- vorhandene 10 kV - Freileitung zum Umspannwerk (Überleitung)
- vorhandene Leitung zur ehem. LPG
- vorhandene Freileitung (außer Betrieb)
- vorhandene Dampfleitung (Abbruch)

15. Sonstige Planzeichen

- bestehende Gebäude
- bestehende Wohnhäuser
- bestehende Anlagen (außer Betrieb)
- geplante Gebäude
- vorhandene befestigte Wege

Verfahrensvermerk

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) die Teilaufhebung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und die Begründung beschlossen.

Nienburg (Saale) Bürgermeisterin

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 06.12.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) am 05.01.2017 erfolgt.

Nienburg (Saale) Bürgermeisterin

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

Nienburg (Saale) Bürgermeisterin

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

- Montag 9:00 bis 12:00 Uhr
- Dienstag, Donnerstag und Freitag 9:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. 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 die Teilaufhebung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) am 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 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nienburg (Saale) Bürgermeisterin

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

Nienburg (Saale) Bürgermeisterin

6. Die Genehmigung dieser Aufhebungsatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Altkreiszeichen erteilt.

Bernburg Salzlandkreis

7. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hermit ausgesetzt.

Nienburg (Saale) Bürgermeisterin

8. Die Stelle, bei der die Teilaufhebung des Bebauungsplans 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 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 Aufhebungsatzung ist am in Kraft getreten.

Nienburg (Saale) Bürgermeisterin

Stadt Nienburg (Saale)

Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 1/91 „Gewerbegebiet Schloßfeld am Steinbruch-Nienburg (Saale)“

Entwurf
Stand: Februar 2018

baumeister
ingenieur- und architektenbüro
planung und beratung

steinstraße 3i
06406 Bernburg (saale)
fon 03471 - 313 556

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebiß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d