

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) in der Fassung 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 DES BEBAUUNGSPLANES

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde Stadt Nienburg - Gemarkung Nienburg - Flur 37
Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: © 2013 LGL, Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____).
Die Verriefelung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5)
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 _____

(Siegel) ObVI Stephan Kaupmann
Nienburg/Weser

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 – Ortsteil Schäferhof/Katriede – „In den Köhlerbergen“ wurde ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Kirchner, Teichstraße 3, 31655 Stadthagen, Tel.: 05721/8095-0.

Stadthagen, den _____

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 – Ortsteil Schäferhof/Katriede – „In den Köhlerbergen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nienburg/Weser, den _____

(Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 – Ortsteil Schäferhof/Katriede – „In den Köhlerbergen“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, den _____

(Siegel) Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 – Ortsteil Schäferhof/Katriede – „In den Köhlerbergen“ und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, den _____

(Siegel) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Nienburg/Weser, den _____

(Siegel) Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 130 – Ortsteil Schäferhof/Katriede – „In den Köhlerbergen“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in der Tageszeitung "Die Härke" Nr. _____ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Nienburg/Weser, den _____

(Siegel) Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Nienburg/Weser, den _____

(Siegel) Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

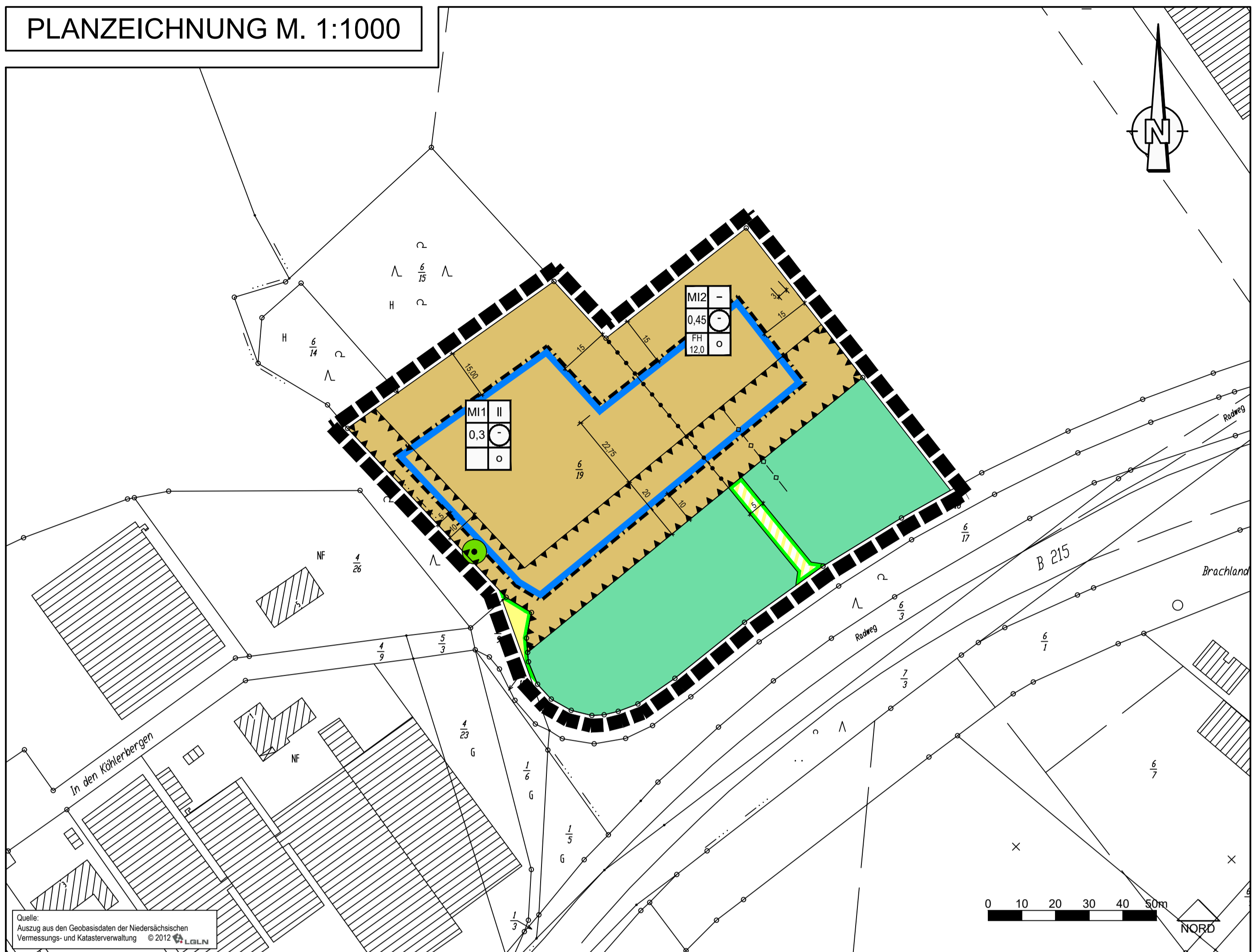
Nienburg/Weser, den _____

(Siegel) Bürgermeister

Hinweis:

Diesem Bebauungsplan liegt die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), zugrunde.

PLANZEICHNUNG M. 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. BauGB)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und gem. § 6 und § 16 BauNVO)

1.1 Nutzungen im Mischgebiet

- a) In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude), Nr. 2 (Geschäfts- und Bürogebäude), Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) zulässig.
- b) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- c) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- d) Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind die in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) erst dann zulässig, wenn auf mindestens der Hälfte der gesamten Mischgebietsfläche die zulässigen gewerblichen Nutzungen realisiert sind.

1.2 Überschreitung der Grundflächenzahl

- a) Die zulässige überbaubare Grundfläche im MI 1 und im MI 2 darf gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO jeweils bis zu 50 v.H überschritten werden.
- b) Eine Ermittlung des Anteils der innerhalb des gesamten Mischgebiets MI überbaubaren Grundfläche aus der Summe der Teilgebiete MI 1 und MI 2 ist zulässig. Insgesamt darf die überbaubare Grundfläche jedoch die Summe der zulässigen Einzelsätze gemäß Nr. 1.2 Abs. a nicht überschreiten.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Die Firsthöhe der zu errichtenden Gebäude darf im MI 2 max. 12,0 m betragen. Als untere Bezugsebene gilt dabei die mittlere Höhenlage der Oberkante des gewachsenen Geländes auf dem Grundstück von 28,50 müNN.

2 Maßnahmen zur Regulierung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- a) Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zurückzuhalten und zu versickern. Eine alternative Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser (Gartennutzung) ist zulässig.
- b) Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Sofern eine gedrosselte Einleitung nicht möglich ist, ist gem. DWA Merkblatt 153 eine Regenwasserbehandlung vor Einleitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser vorzusehen.

3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Erhalt von Einzelbäumen

Der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzte Baum ist zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch gleiche Art zu ersetzen.

3.2 Walderhaltungsabgabe

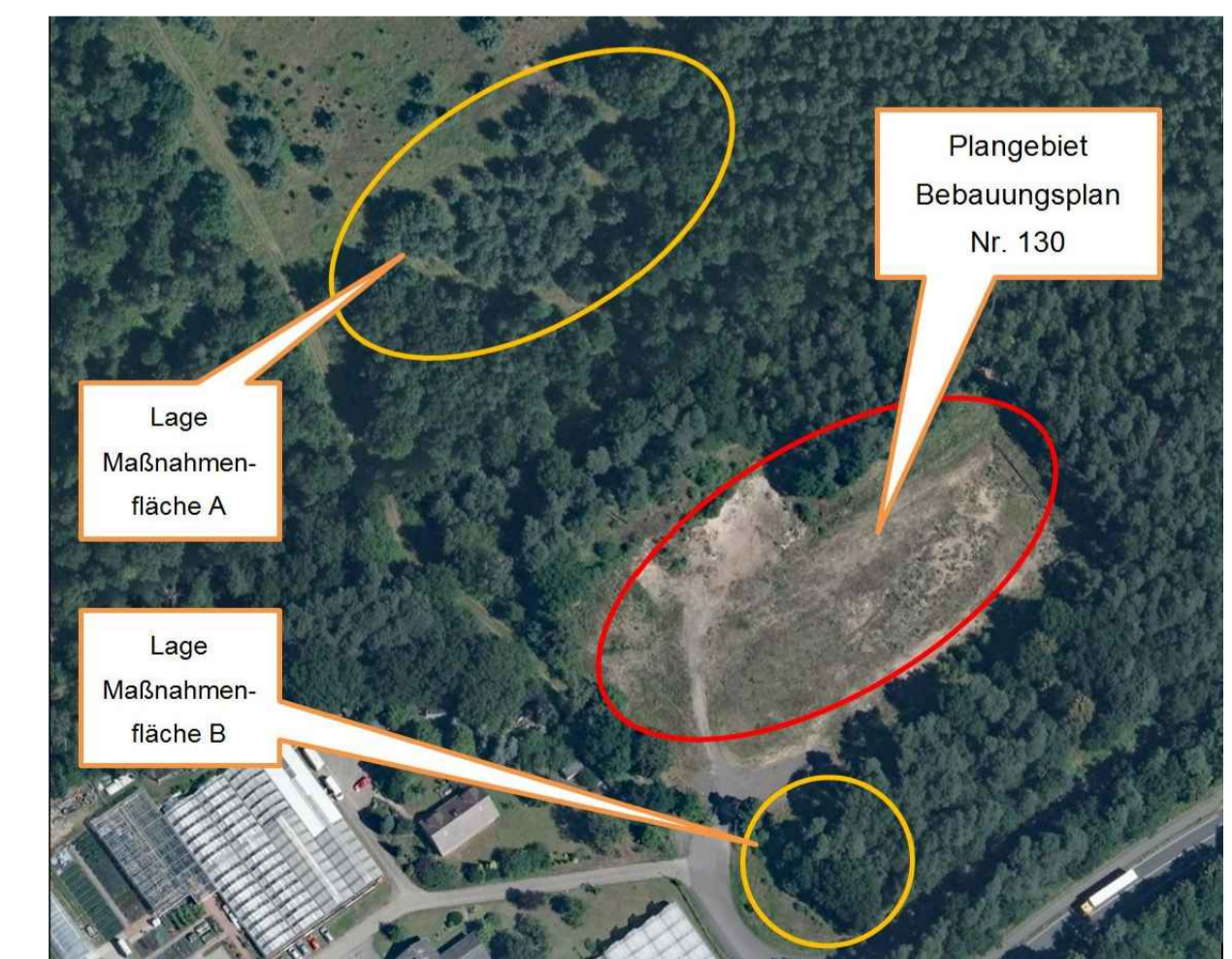
Die Kompensation des Verlustes von 1.012 m² Wald im Rahmen der Freimachung des Baufeldes sowie von rd. 200 m² Wald für die Neuanlage der Zufahrt erfolgt über die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe im Verhältnis 1:1.
Die Walderhaltungsabgabe bemisst sich wie folgt:
Für das Baufeld (1.012 m²) 3,75 €/m², für die Zufahrt (200 m²) 5,40 €/m².
Die Absicherung der Zahlung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Nienburg/Weser und dem Investor.

3.3 Maßnahmen zum Artenschutz (siehe auch HINWEISE)

3.3.1 Vergrämung Zauneidechse

Vergrämung der Zauneidechse durch Entfernen von Deckungsmöglichkeiten:

- 1) Entkusselung des Mischgebiets von Gehölzen, Entfernen des Schnittguts aus der Fläche, dabei Anlage kleiner Totholzhaufen im Waldrandbereich außerhalb des Mischgebiets im Herbst / Winter nach erfolgreicher Herrichtung der CEF-Flächen (vergl. Tabelle 3-1, Maßnahme Nr. 3a des Gutachtens ABIA)
- 2) regelmäßige und vollständige Mahd der krautigen Vegetation innerhalb des Mischgebiets, Entfernen des Mahdguts; erstmalige Durchführung der Maßnahme nach erfolgreicher Herrichtung der CEF-Flächen (vergl. Tabelle 3-1, Maßnahme Nr. 3b des Gutachtens ABIA);
- 3) regelmäßige Durchführung der Maßnahme unter Nr. 2) außerhalb der Aktivitätsperiode der Reptilien und in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung (Reptilienexperte).
- 4) Aufstellen eines kombinierten Bau- und Reptilienschutzzaunes mit Übersteighilfen für Kleintiere während der Bauphase (Maßnahme M 4 des Maßnahmenplans des Gutachterbüros ABIA).



(Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz – Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 LGLN)

4 Flächen für Wald (gemäß §9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- 1) Innerhalb der dargestellten privaten Waldfläche ist eine Zufahrt mit einer Breite von bis zu 5,00m zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

MI Mischgebiet

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

0,45 Grundflächenzahl II Anzahl Vollgeschosse FH 12,0 Firsthöhe maximal, in m

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze offene Bauweise

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

Straßenverkehrsfläche, öffentlich Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; Straßenverkehrsfläche, privat

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Baum, zu erhalten

6. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18)

Flächen für Wald

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Druckrohrleitung (nachrichtliche Übernahme)

5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die dem § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen liegen im Lärmpegelbereich I gem. DIN 4109. Die Festsetzung gilt für die der südwestlichen sowie der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugewandten Gebäudeseiten.
Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Wohngebäuden innerhalb des Lärmpegelbereichs I Schlaf- und Kinderzimmer vorrangig auf der der Grenze des Geltungsbereichs abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.
Bei besonders schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb von Wohngebäuden, die auf der den o. g. südwestlichen und südöstlichen Grenzen des Geltungsbereichs zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden, ist ausreichender Schallschutz nach DIN 4109 durch passive Maßnahmen nachzuweisen. Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden muss auch im Lüftungszustand (z.B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicher gestellt sein.

HINWEISE

Immissionsschutz

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug DIN 4109, Tabelle 8)

Spalte	1	2	3	4
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche	Büroräume 1) und ähnliches
1	I	bis 55	ert. R.w.res des Außenbauteils in dB	30-

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Archäologische Denkmalpflege

Aus der unmittelbaren Umgebung sowie im weiteren Umfeld des Plangebietes liegen mehrere archäologische Oberflächen- und Bergungsfunde vor (Nienburg FSNr. 18 und FSNr. 135, 197, 91). Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Die zu erwartenden voraussichtlichen Nebenbestimmungen und Auflagen sind in der Begründung zum Bebauungsplan im Einzelnen dargelegt.

Artenschutz

CEF-Maßnahme Artenschutz gem. Anlage 3.1 und 3.2 zur Begründung

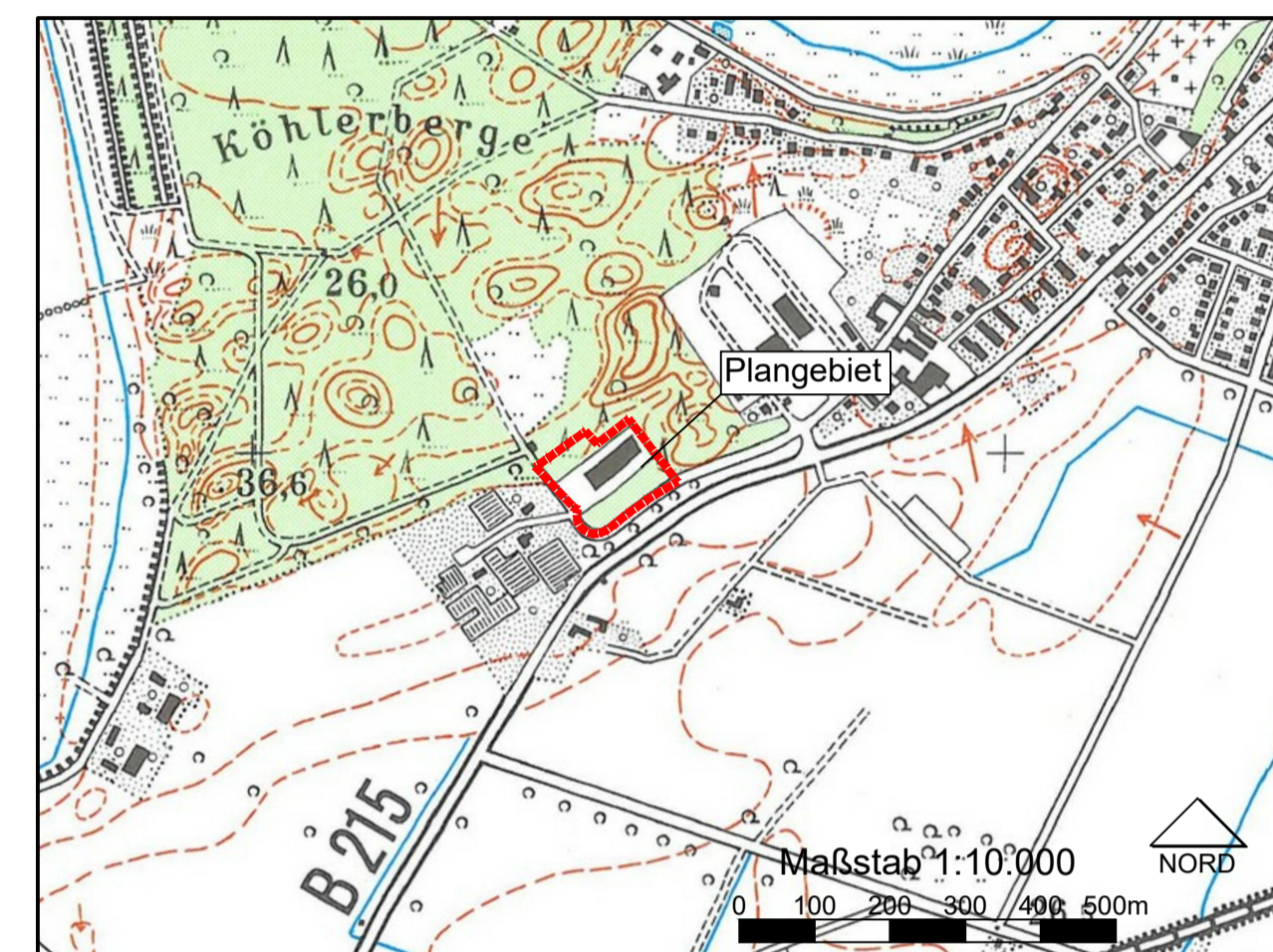
Für die Zauneidechse sind 2 dauerhafte Ersatzlebensräume (Maßnahme M 1, Flächen A und B) in Nähe des Plangebietes herzustellen. Die Lage der beiden Maßnahmenflächen ist dem Maßnahmenplan des Gutachterbüros ABIA (vergl. Anlage 3.2 zur Begründung) sowie dem Luftbild unter Punkt 3.3.1 der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Gesamtflächengröße: 2.500 m². Entwicklungsziel: strukturreicher, besonnter Lebensraum mit einzelnen kleineren Gehölzen.

Stadt Nienburg/Weser



Bebauungsplan Nr. 130 - Ortsteil Schäferhof/Katriede - „In den Köhlerbergen“

geänderter Entwurf



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg/Weser, den _____	geändert: 10.08.2016 07.03.2018	Verfahren gemäß § 2 BauGB - erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
---	------------------------------------	--

KIRCHNER
Beratung - Planung - Objektbetreuung
Stadthagen - Bremen - Braunschweig - Gommern

Maßnahmen:

- 1) Entwicklung eines Wanderkorridors von der Mischgebietsfläche zur Maßnahmenfläche A durch Auflichtung des Kiefernwaldes (Entfernung des Unterwuchses auf einer Breite von 15 - 20 m im Herbst/Winter zum Maßnahmenbeginn), (vergl. Tabelle 3-1, Maßnahme Nr. 2a des Gutachtens ABIA);
- 2) Fällen von Bäumen und Gebüsch innerhalb der Maßnahmenflächen A und B im Herbst/Winter, dabei Belassen von wenigen jungen Gehölzen und kleiner Totholzhaufen; Entfernen des gefällten Holzes aus der Fläche, Belassen kleiner Totholzhaufen (vergl. Tabelle 3-1, Maßnahme Nr. 1a des Gutachtens ABIA);
- 3) Dauerhafter Erhalt des offenen Charakters der Maßnahmenflächen A und B durch Entkusselung von aufkommenden Gehölzen im Winter, bei Bedarf Mahd hoch- und dichtwüchsiger Gras- und Staudenfluren im räumlich-zeitlichen Mosaik, Mahdgut abfahren oder am Rand der Fläche lagern (vergl. Tabelle 3-1, Maßnahme Nr. 1b und 1c des Gutachtens ABIA).

Die jeweilig durchzuführenden Maßnahmen sind mit der ökologischen Baubegleitung (Reptilienexperte) inhaltlich und zeitlich abzustimmen.
Die Absicherung der externen Maßnahmenflächen und der geplanten CEF-Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Nienburg/Weser und dem privaten Investor.

Monitoring

Der Erfolg der CEF-Maßnahme ist durch ein Monitoring gem. dem Gutachten ABIA zu belegen (vergl. Anlage 3.1 zur Begründung)

Kampfmittel

Hinweise auf eine Luftbildauswertung auf Abwurfkampfmittel (Bomben) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nicht vor. Eine entsprechende Überprüfung wird empfohlen. Sollten sich bei Erarbeiten Hinweise oder der Verdacht auf Kampfmittel (Bomben, Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) ergeben, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Betrieb der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz und innerhalb eines Hubschrauberlandeplatzkorridores.
Aufgrund der Lage des Plangebietes zur Clausewitz-Kaserne mit dazugehöriger Standortschießanlage ist mit Lärmemissionen durch den militärischen Schießbetrieb zu rechnen.
Spätere Ersatzansprüche können nicht anerkannt werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in dem festgesetzten Wasserschutzgebiet "Köhler Berge", Schutzzone III. Die Vorgaben der Verordnung des Landkreises Nienburg vom 30.06.2006 sind zu beachten.

Bergbauberechtigung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes „Schaumburg-Verkleinerung“ der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG, Fläche Nr. 190. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Erlaubnis zur Aufsuchung von bergfreien Bodenschätzen, hier Kohlenwasserstoffen. Das Erlaubnisfeld erstreckt sich westlich von Nienburg bis fast nach Stolzenau, südlich über Rehburg-Loccum bis nach Hessisch Oldendorf / Bad Münder und östlich über Neustadt a. Rbge. bis nach Wunstorf.

Die Erlaubnis gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes (Erlaubnisfeld) Bodenschätze aufzusuchen. Die Erlaubnis beinhaltet nicht die Genehmigung von konkreten Maßnahmen. Die Durchführung von konkreten Maßnahmen im Erlaubnisfeld bedarf einer separaten Genehmigung, der sogenannten bergrechtlichen Zulassung im Betriebsverfahren durch das LBBG.
Das Erlaubnisfeld stellt somit die Berechtigung dar, Lagerstätten zu prüfen. Hierbei sind von bebauten Gebieten die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände einzuhalten.