

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 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 18.05.2016

Siegel gez. Onkes Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 18.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.8.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Nienburg/Weser, den 18.05.2016

gez. Onkes Bürgermeister

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte Maßstab: 1:10000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Zeichen: L4-41/2016



© 2106 JAHRGANG

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.02.2016). 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, den 09.05.2016

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

gez. Thomas Baudewig, VmOAR (Unterschrift) Siegel

Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nienburg/Weser. Nienburg/Weser, den 18.05.2016

gez. Bigos Planverfasser

Öffentliche Auslegung Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 18.02.2014 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 01.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.03.2014 bis 11.04.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Nienburg/Weser, den 18.05.2016

gez. Onkes Bürgermeister

Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.07.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Nienburg/Weser, den 18.05.2016

gez. Onkes Bürgermeister

In-Kraft-Treten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.06.2016 in der Tageszeitung „Die Harke“ Nr. 129/2016 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.06.2016 rechtsverbindlich geworden. Nienburg/Weser, den 01.06.2016

gez. Onkes 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,

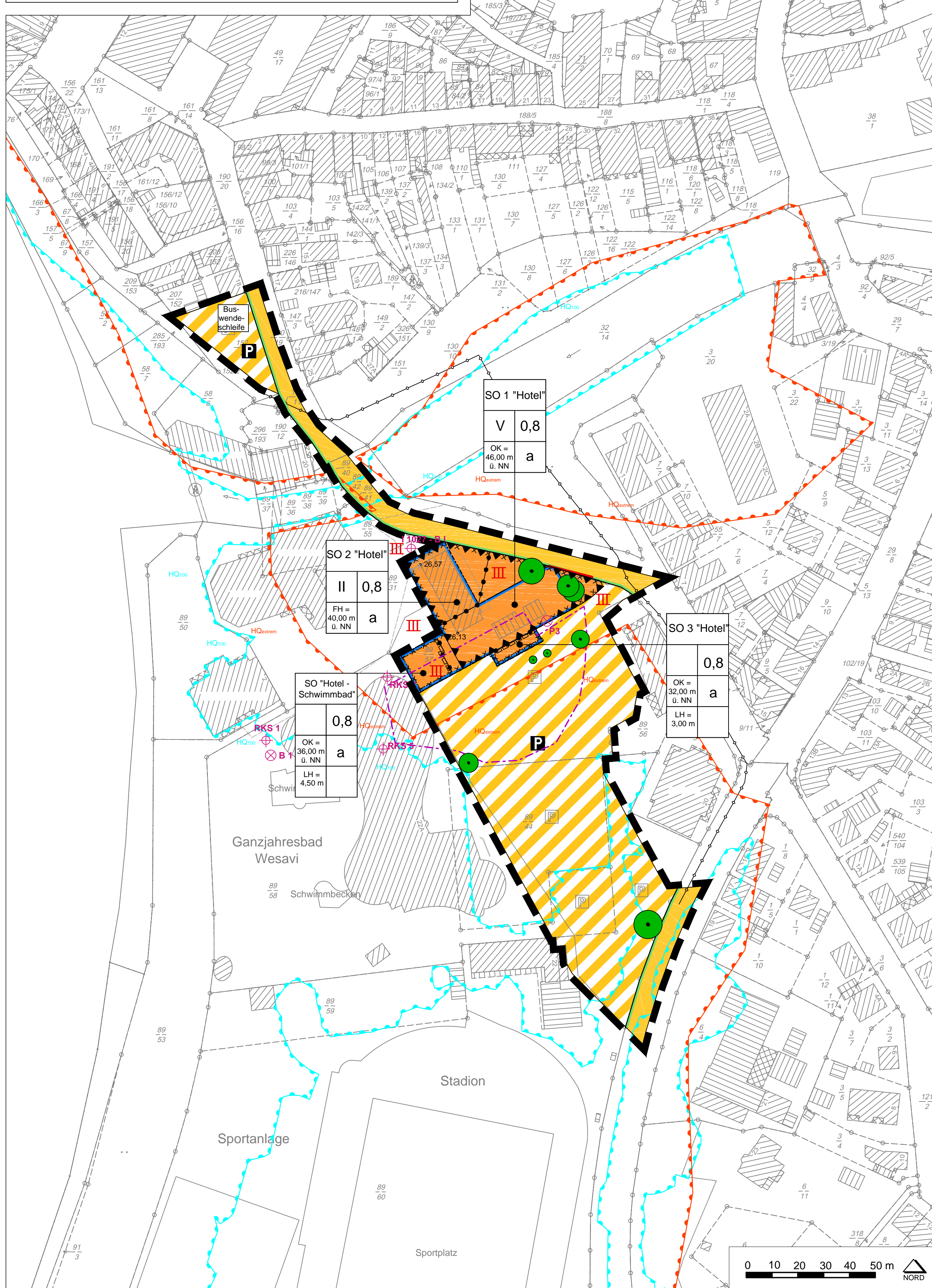
Bürgermeister

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,

Bürgermeister

Hinweis: Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung 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)



Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV 90)

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

- Sonstige Sondergebiete (SO 1 - SO 3) [§ 10 (1) BauNVO] Zweckbestimmung: Hotel [§ 10 (2) BauNVO, s. hierzu textliche Festsetzungen Nr. 1] Sonstige Sondergebiete (SO) [§ 10 (1) BauNVO] Zweckbestimmung: Hotel und Schwimmbad [§ 10 (2) BauNVO, s. hierzu textliche Festsetzungen Nr. 1]

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

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) [§ 16 (2) Nr. 2 i. V. m. § 19 BauNVO] V Zahl der Vollgeschosse [§ 16 (2) Nr. 3 i. V. m. § 20 (1) BauNVO] OK = 36,00 m ü. NN Höhe baulicher Anlagen (OK=Oberkante) [§ 16 (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 (1) BauNVO]

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- a Abweichende Bauweise [§ 22 (4) BauNVO, s. textl. Festsetzung Nr. 2] Baugrenze [§ 23 (1 und 3) BauNVO]

4. Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche und Buswendeschleife Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

- Erhalt von Bäumen

6. Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit und der öffentlichen oder öffentlich beauftragten Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastenden Flächen [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB] Lichte Durchfahrthöhe in m im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 (7) BauGB] Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

7. Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke (§ 9 (6a) BauGB)

- Statistisch alle einhundert Jahre auftretendes Hochwasser, gemäß hydraulischem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 160 „Ganzjahresbad“ [§ 7 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)] Grenze des sog. Extremhochwassers gemäß Hochwasserschutzplan für die Mittelweser, Teil 1, der Landkreise Diepholz, Nienburg/Weser, Verden Telekommunikationsleitung mit Abstandsangabe von oberirdischen Referenzpunkten (ungefähre Lage, Angabe der Telekom Deutschland GmbH und der Kabel Deutschland Vertriebs- und Service GmbH) Erdgas-Hochdruckleitung der Stadwerke Nienburg/Weser GmbH

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- III Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II - IV (s. textl. Festsetzung Nr. 5)

9. Planzeichen ohne normativen Charakter

- 26,13 Geländehöhe über Normalnull Abgrenzung ehemaliger Bauhof Bohrlöcher für die Baugrundbeurteilung und zum Grundwasserstand mit Nummerierung (RKS, B = Bohrungen im Zusammenhang mit dem Bau des Ganzjahresbades, I = Bohrung aus dem Archiv der LGBN)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Die Sondergebiete SO 1 – 3 "Hotel" dienen ausschließlich der Unterbringung von einem Hotel. Zulässig ist die Errichtung eines Hotels mit bis zu 85 Gästezimmern, Gastronomie- und Seminarbereich. Weiterhin zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die in einem räumlichem, baulichen und funktionalem Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb stehen. 1.2 Das Sondergebiet SO "Hotel - Schwimmbad" dient ausschließlich der Errichtung eines Verbindungsgangs zwischen dem Hotel gemäß Absatz 1 und dem Ganzjahresbad. Zulässig ist die Errichtung eines Verbindungsgangs zwischen Hotel und Ganzjahresbad.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ kann bis zum Maß von 1,0 überschritten werden für Außennutzungen des Hotel-, Gastronomie- und Seminarbereichs, soweit diese Flächen hierdurch nicht versiegelt werden. 2.2 Die in den einzelnen Baugebieten "Hotel 1", "Hotel 2" und "Hotel 3" festgesetzten Grundflächenzahlen sind auf das gesamte Baugrundstück und nicht auf die Baugebiete zu beziehen. 2.3 Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen Gebäude oder bauliche Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die maximal festgesetzten Firsthöhen oder Oberkanten nicht überschreiten. Unter maximaler Firsthöhe bzw. Oberkante ist die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. 2.4 Dachaufbauten wie Schornsteine, Oberlichter, Lüftungs- und Abluftanlagen oder aufgeständerte Solaranlagen dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2,00 m überschreiten, Antennenanlagen um bis zu 3,00 m.

3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

In den Sondergebieten (SO) "Hotel 1 - 3" und "Hotel - Schwimmbad" ist folgende Abweichung von den Abstandsvorschriften der §§ 5 bis 7 NBauO zulässig:

Das in § 5 NBauO genannte Abstandsmaß von 1/2 H, mindestens jedoch 3 m, wird auf 0,4 H, mindestens 3 m, herabgesetzt.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

4.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Alle dem Baubetrieb ausgesetzten zu erhaltenden Bäume sind gemäß DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Bei Abgang der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen gleicher Wertigkeit als Hochstamm (Stammdurchmesser 18/20 cm) vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen dürfen vom in der Planzeichnung festgesetzten Standort der Ursprungsbepflanzung geringfügig abweichen. 4.2 Die Festsetzungen 8.2 – 8.5 des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 160 „Ganzjahresbad“ ist in dessen Geltungsbereich weiterhin anzuwenden.

5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Im Planungsgebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm zu treffen. Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an den Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Lärmpegelbereich III vorzusehen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. R'w,ref) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen:

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)], Raumart. Values range from 61-65 dB(A) and 35 dB.

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 zu führen.

6. Niederschlagswasserbeseitigung

6.1 Die Festsetzung Nr. 8.6 des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 160 „Ganzjahresbad“ ist in dessen bisherigen Geltungsbereich weiterhin anzuwenden. 6.2 Das in den Sondergebieten SO 1 „Hotel“ und SO 2 „Hotel“ auf den Dachflächen und nicht genutzten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oder auf im Nahbereich des Grundstücks liegenden Flächen zu versickern. 6.3 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ist abweichend von Festsetzung Nr. 6.2 ausnahmsweise das Einleiten in die Sammelkanalisation und weiter in ein Oberflächengewässer zulässig, wenn anhand eines Gutachtens nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich und eine ausreichende Vorflut des benutzten Gewässers vorhanden ist. 6.4 Hinweis: Für sämtliche Veränderungen der Oberflächenentwässerung betreffend ist ein Erlaubnisantrag nach § 8 in Verbindung mit § 10 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

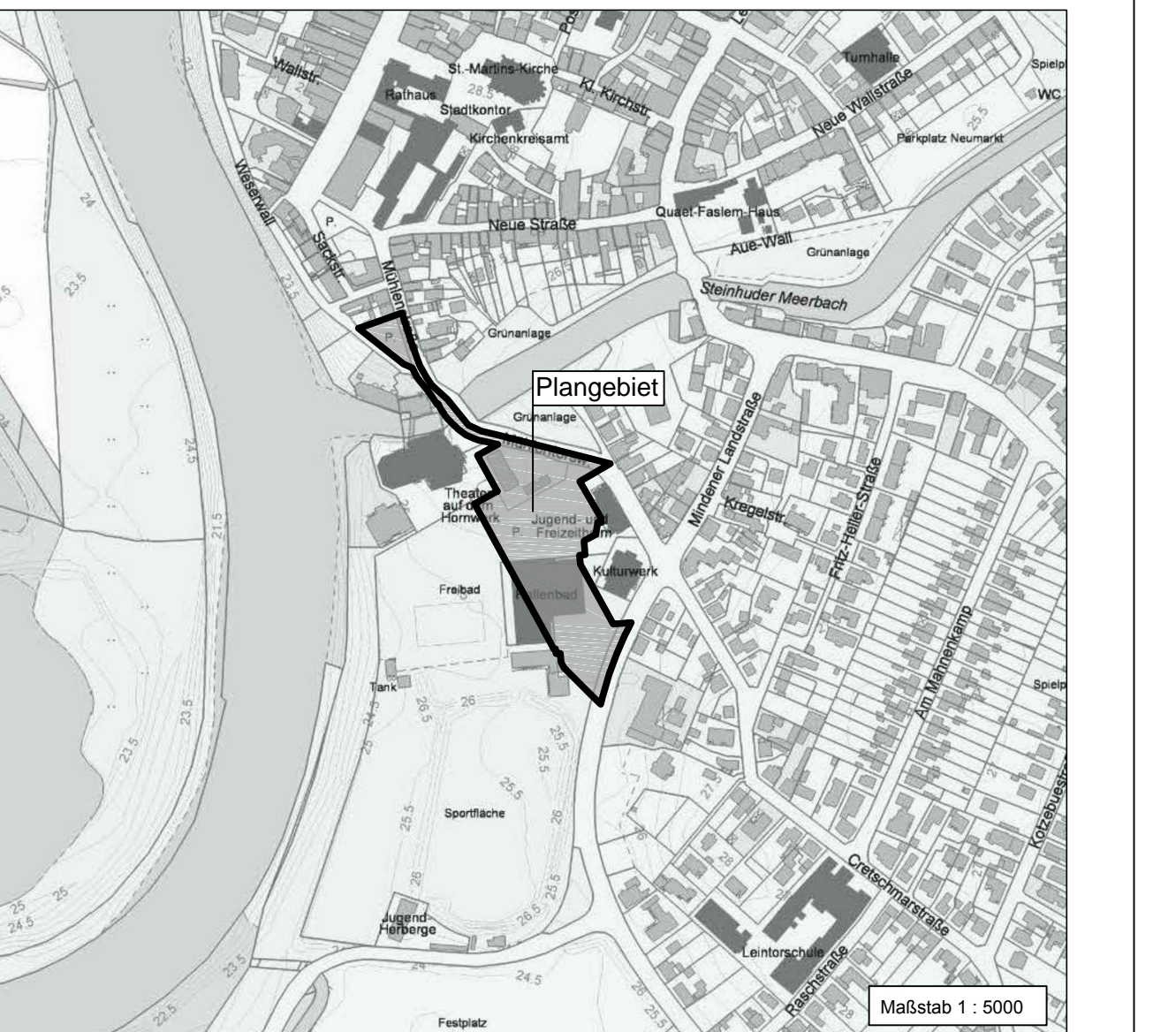
7. Außerkräfttreten von Bebauungsplänen

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans treten die Bebauungspläne Nr. 82 „Meerbachbogen“, 1. Änderung, und Nr. 160 „Ganzjahresbad“ mit Ausnahme der Festsetzungen Nr. 8. 2 – 8.6 (Begrünung, Niederschlagswasserversickerung) außer Kraft.

Stadt Nienburg/Weser



Bebauungsplan Nr. 171 "Hotel am Ganzjahresbad"



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Table with 3 columns: Fachbereich Stadtentwicklung, geändert: 17.01.2014, i. A. Bigos, Verfahrensstand: § 10 (1) BauGB - rechtskräftig seit: 01.06.2016

© Bauplanung/Bebauungspläne/Nr. 171 Hotel am Ganzjahresbad/Planung/20160414 B-Plan Nr. 171 rechtskräftig DWG

Hinweise

8.1 Innerhalb des Baugebiets SO "Hotel - Schwimmbad" bleibt die am 27.11.2003 rechtswirksam gewordene Widmung als öffentlicher Parkplatz von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

8.2 Für Teile der Baugebiete SO 1 – 3 „Hotel“ sowie „Hotel – Schwimmbad“ liegt aufgrund der Vermutung oder des Bodenaufbaus der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast vor. Aufgrund von § 9 Abs. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) kann der Landkreis Nienburg als zuständige untere Bodenschutzbehörde anordnen, dass notwendige Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen sind. Die Baugenehmigung kann mit entsprechenden Auflagen erfolgen. Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser mitzuteilen. Bei Verdachtsmomenten hat der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen. Weitere Bestimmungen ergeben sich aus dem BBodSchG.

8.3 Eine Luftbildauswertung auf Abwurfkampfmittel (Bomben) für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nicht vor und wird daher empfohlen. Sollten sich bei Erdarbeiten 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.

8.4 Im Umfeld des ehemaligen Militärhospitals befinden sich Kommunikationsanlagen, die bei Bauausführung zu schützen und zu sichern sind. Sollten Umverlegungen dieser Anlagen erforderlich werden, so benötigen die Anlagenbetreiber mindestens drei Monate vor Beginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen und die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

8.5 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Nienburg/Weser im Fachbereich Stadtentwicklung im 2. OG des Rathauses, Marktplatz 1, eingesehen werden.