

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2808), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (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 Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48), hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Nienburg/Weser, den 10.10.2017

Siegel
gez. Onkes
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 09.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 III „Um den Goetheplatz“ -10. Änderung- beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Nienburg/Weser, den 10.10.2017

gez. Onkes
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
Zeichen: L4-171/2017



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.05.2017). 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 12.10.2017

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

Sabrina Franke, VmORin
(Unterschrift) Siegel

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 vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nienburg/Weser.

Nienburg/Weser, den 10.10.2017

gez. Ewest
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 09.05.2017 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 12.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.05.2017 bis 23.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, den 10.10.2017

gez. Onkes
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.08.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 10.10.2017

gez. Onkes
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.10.2017 in der Tageszeitung „Die Harke“ Nr. 239/2017 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.10.2017 rechtsverbindlich geworden.

Nienburg/Weser, den 13.10.2017

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.

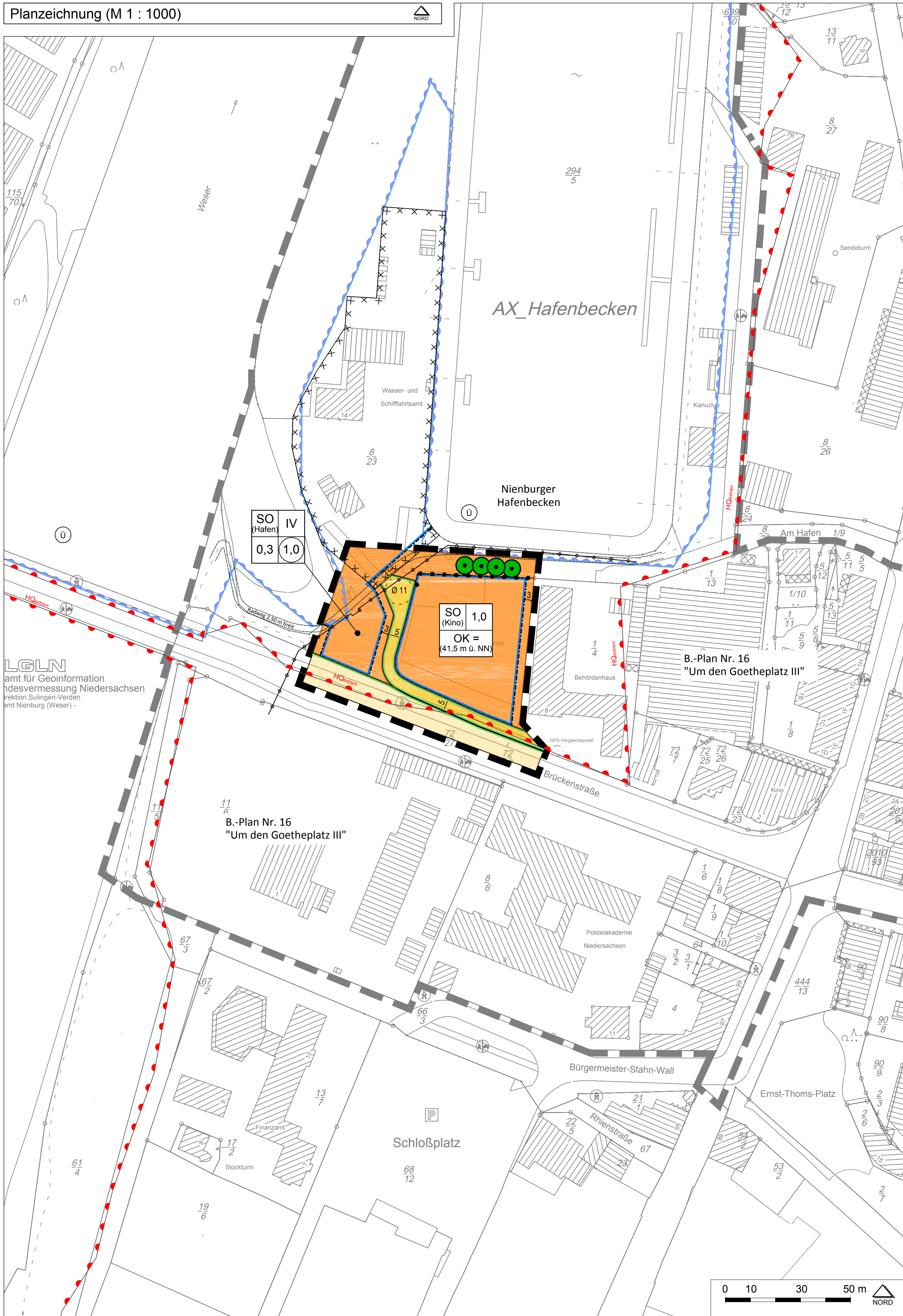
Nienburg/Weser,

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), zugrunde.

Planzeichnung (M 1 : 1000)



Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV 90)

- Sondergebiet
- hier: Hafen, Kino
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 1,0 Grundflächenzahl (GRZ)
 - IV Zahl der Vollgeschosse
 - OK = Höhe baulicher Anlagen (OK = Oberkante)
 - 41,50 m ü.NN
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze

- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie

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

- Erhalt von Bäume (sh. textliche Festsetzung Nr. 4)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16 "Um den Goetheplatz III", 10. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16 "Um den Goetheplatz III"
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden eventuell mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (sh. Hinweis Nr. 4)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

- Grenze des sog. Extremhochwassers gemäß Hochwasserschutzplan für die Mittelweser, Teil 1, der Landkreise Diepholz, Nienburg/Weser, Verden
- Erdgas-Hochdruckleitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Weserradweg

Hinweise

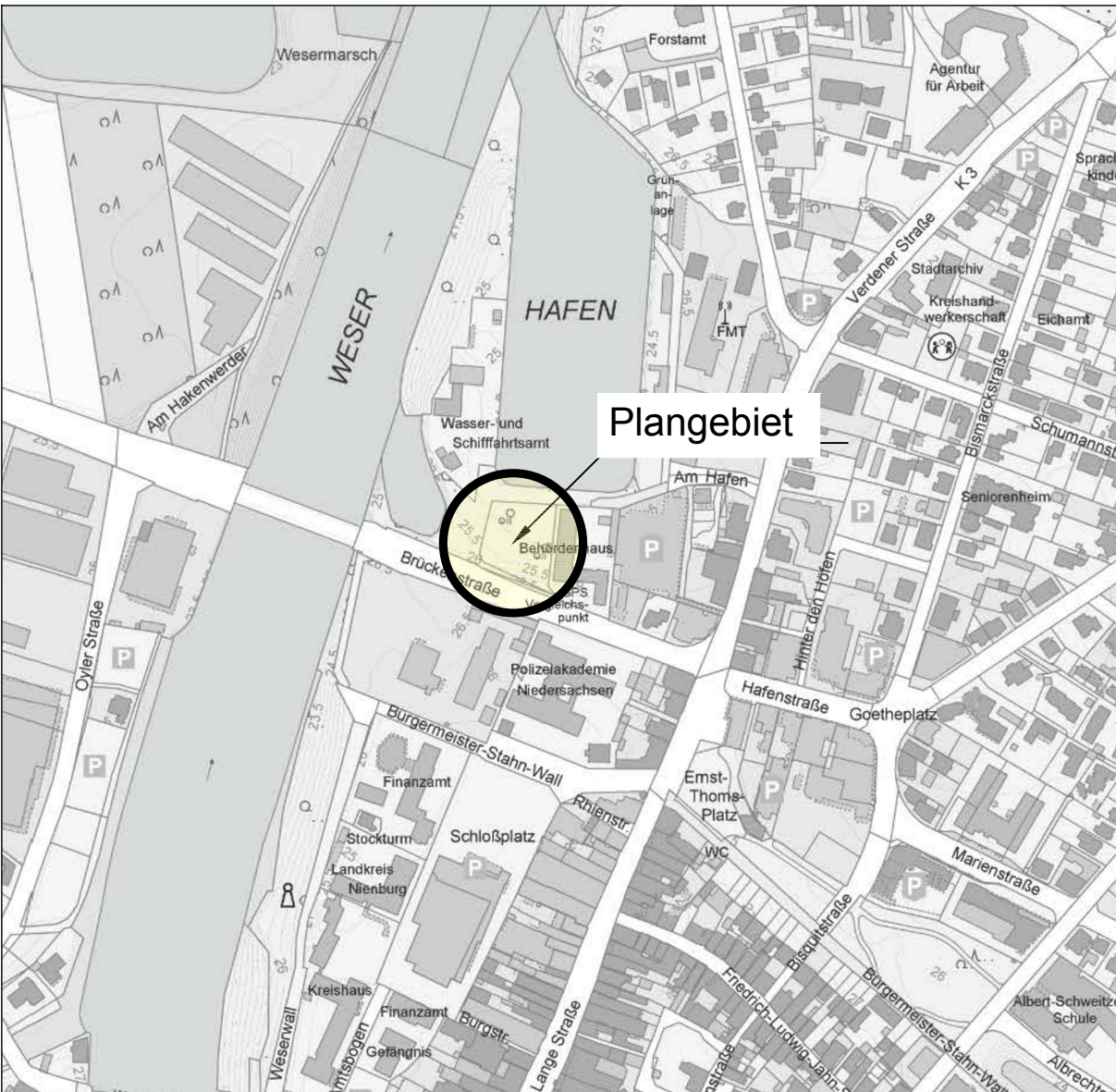
- Archäologische Denkmalpflege:**
Das Plangebiet liegt im Bereich der frühneuzeitlichen Stadtbefestigung der Stadt Nienburg (Nienburg FSINr. 186). An dieser Stelle verlief die Contrescarpe des im 19. Jahrhundert verfüllten Festungsgrabens vor der Bastion an der Weser im Norden der Stadt. Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen.
Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten wurden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. 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.
- Baugrundverhältnisse**
Die Baugrundverhältnisse auf den Grundstücksflächen sind bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Ein Bodengutachten wird durchgeführt.
- Baumschutz bei Baumaßnahmen**
Die zu erhaltenden Bäume sind bei Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18920 „Baumschutz bei Baumaßnahmen“ zu schützen.
- Altlasten**
Der Geltungsbereich im Nordwesten des Plangebietes überlagert eine Fläche, die im Altlastenkataster des Landkreises Nienburg/Weser unter der Standort-Nr. 256.022.5879 „Wasser und Schiffsahrtsamt Verden“ geführt wird.
Da auf dem Grundstück eine Tankstelle betrieben wird, gilt für diese Fläche, gemäß dem Baden Württemberg Branchenkatlog, eine uneingeschränkte Altlastenrelevanz (Altlastenrelevanz 2). Kontaminationsträchtige Faktoren sind hier Leckagen an den Betriebsstofftanks (Benzin/Diesel), Handhabungs- und Betankungsverluste, ungenügend befestigte Betriebsflächen.
Der Standort wurde ausschließlich aufgrund seiner Nutzung in das Altlastenkataster aufgenommen. Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde nicht vor.
Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde (Fachdienst Umweltrecht und Kreisstraßen) des Landkreises mitzuteilen.

Stadt Nienburg/Weser Fachbereich Stadtentwicklung



Bebauungsplan Nr. 16 "Um den Goetheplatz III" - 10. Änderung -

Übersichtsplan



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

Fachbereich Stadtentwicklung	geändert: 18.07.2017	Verfahrensstand: § 10 (1) BauGB
Nienburg/Weser, den 20.03.2017		- rechtskräftig seit: 13.10.2017

Q:\Bau(t)planung\Bebauungspläne\Nr. 16 Um den Goetheplatz III\Planung20170718 Satzung 10. Änderung DWG

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, wird zum Schutz gegen Extrem-Hochwasser (HQ_{extrem}) für bauliche Anlagen die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses auf eine Höhe von mindestens 25,79 m ü. NN festgesetzt. Ausgenommen sind Bereiche mit einem geringen Schadenspotenzial wie z.B. Grünanlagen und Stellplätze. Von der Festsetzung gemäß Satz 1 sind Abweichungen zulässig, wenn durch andere Maßnahmen der Schutz gegen Extrem-Hochwasser-Ereignisse gewährleistet werden kann.

2. Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebiets SO „Kino“ gilt eine abweichende Bauweise (a) i.S. einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Die Gebäudelänge wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

3. Vermeidungsmaßnahmen gem. dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse:

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten:
1. „Die Herrichtung des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, etc.) ist ausschließlich im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Des Weiteren ist vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als Nest- oder Überwinterungshabitate dienen. Bei der Feststellung von sich darin befindlichen Individuen ist die Fällung bzw. Rodung zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.“

2. „Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln ist die Transparenz und die Spiegelung von Glasflächen an den zu errichtenden Gebäuden durch das Anbringen von Punkt-, Raster- oder Linien-Markierungen auf der Außenseite der Scheiben oder anderer geeigneter Maßnahmen zu reduzieren (z.B. Vogelschutzglas).“ Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, das Anbringen von Greifvogel-Silhouetten keine geeignete Maßnahme darstellt.

3. „Die Beleuchtung der Freiflächen und der zu errichtenden Gebäude ist so umzusetzen, dass die Lichtquellen nach unten gerichtet sind und eine Abstrahlung nach oben vermieden wird. Weiter sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.“

4. Erhalt von Bäume (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang und/oder Beseitigung sind Ersatzpflanzen gleicher Wertigkeit als Hochstamm (Stammdurchmesser 18/20 cm) in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode am Standort bzw. in dessen Nähe vorzunehmen. Die Neupflanzung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang und/oder Beseitigung wie oben beschrieben zu ersetzen.