

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzes (BauGB) in der Fassung vom 20.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.08.2020 (BGBl. I 1729) geändert worden ist und des § 53 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.J.v. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244), hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Nienburg/Weser, 02.02.2021

Siegel
gez. Onkes
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 25.06.2019, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“, Nordteil - 3. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nienburg/Weser, 02.02.2021

gez. Onkes
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:2000
Gemäßigt: Nienburg, Flur: 25

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
Zeichn.: 045-L4-169/2019

© 2019
LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.05.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich.

Nienburg/Weser, den 27.01.2021

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
-Katasteramt Nienburg (Weser)

gez. Sabrina Franke
(Unterschrift)

Siegel

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nienburg/Weser.
Nienburg/Weser, 02.02.2021

gez. Becker
Planverfasser(in)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 05.11.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 23.12.2019 bis 05.02.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Nienburg/Weser, 02.02.2021

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 29.09.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Nienburg/Weser, 02.02.2021

gez. Onkes
Bürgermeister

In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.02.2021 in der Tageszeitung „Die Harke“ Nr. 37/2021 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.02.2021 rechtsverbindlich geworden.
Nienburg/Weser, 02.02.2021

gez. Onkes
Bürgermeister

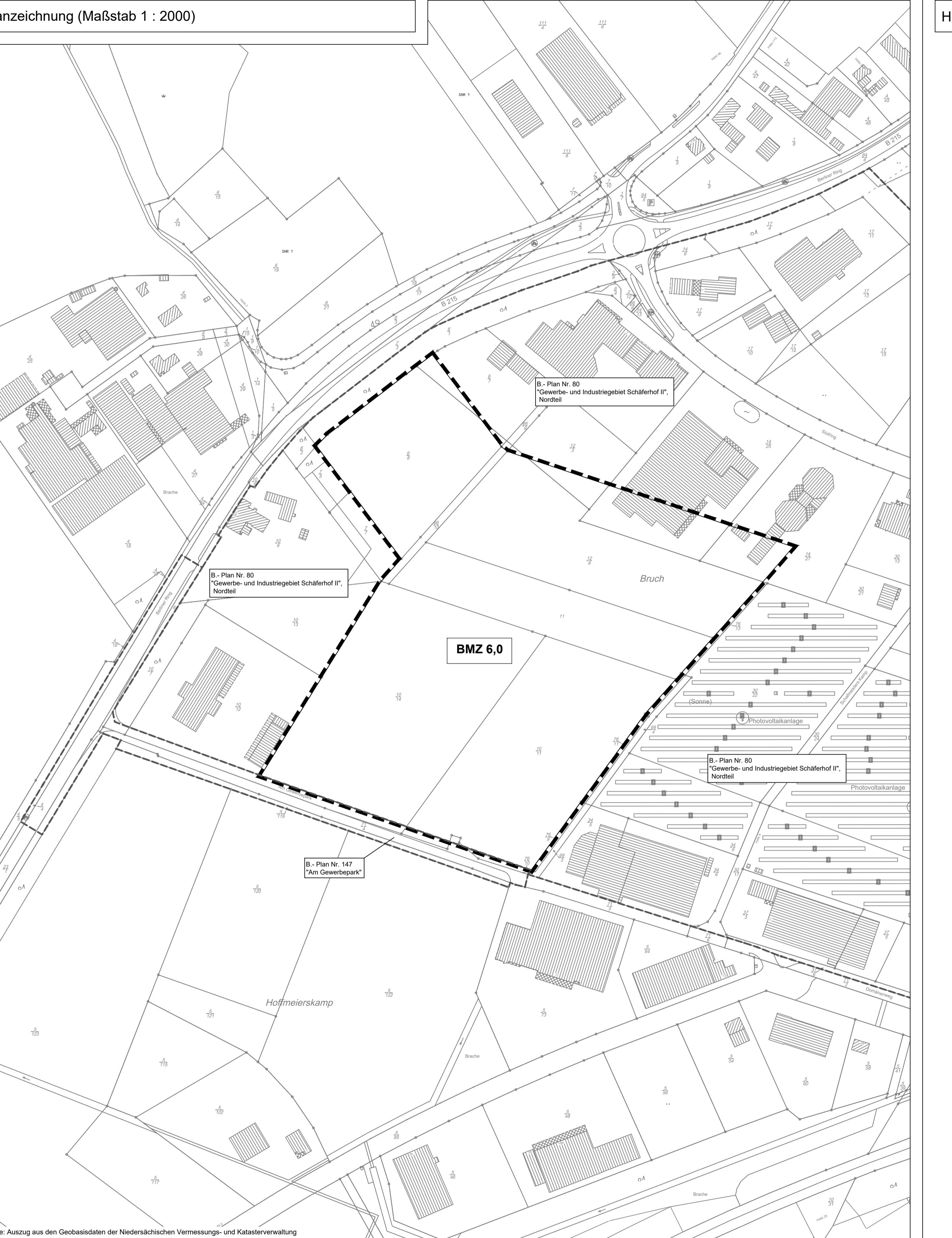
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Nienburg/Weser,

Bürgermeister

Mangel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mangel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Nienburg/Weser,

Bürgermeister

Planzeichnung (Maßstab 1 : 2000)



Hinweise

1. Entgegenstehenden Festsetzungen aus den Bebauungsplänen Nr. 80 - Nord und 80 - Nord, 1. Änderung
Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ - Nord und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“-Nord ersetzt.

2. Baunutzungsverordnung
Dieser Bebauungsplan ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung erstellt worden.

3. Artenschutz
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeföhrten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss und Umbau von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde/Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbörde hinzuzuziehen. Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss/Umbau von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungs- und/oder Abriss/Umbauzeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbörde ist hinzuzuziehen. Ggf. werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

4. Bodendenkmalpflege
Sämtliche in den Böden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterböden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDschG einer denkmalsrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Sie kann gemäß § 13 Abs. 2 NDschG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Die voraussichtlichen Nebenbestimmungen und Auflagen sind in der Begründung zum Bebauungsplan im Einzelnen dargelegt. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterböden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzugeben. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05222/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) zu richten.

5. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover umgehend zu benachrichtigen.

Wasserschutzgebiet

6. Wasserschutzgebiet
Das Bebauungsplangebiet befindet sich in vollem Umfang in der Schutzzone III des durch Verordnung des Landkreis Nienburg vom 30.06.2006 festgesetzten Wasserschutzgebietes Nienburg „Köhler Berge“. Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten.

Deshalb sind Handlungen gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 dieser Verordnung sowie Handlungen gemäß der Anlage zur Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 9. November 2009, verboten oder bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung nach Maßgabe dieser Verordnung. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist beim Landkreis Nienburg/Weser eine entsprechende Erlaubnis nach § 8 in Verbindung mit § 10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beantragen. Folgende Punkte sind bereits bei der Bauplanung zu berücksichtigen:

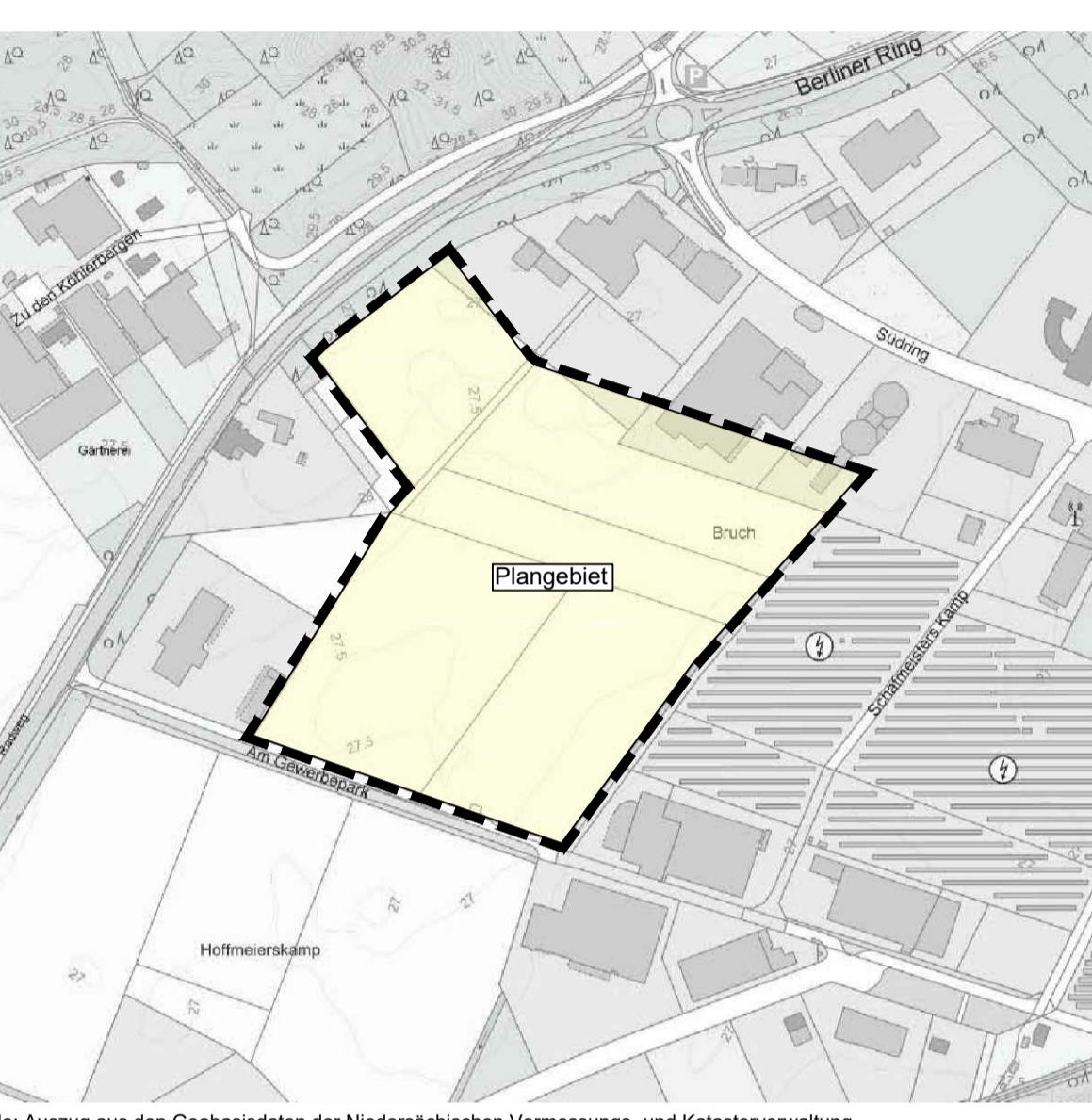
- Das Verwenden von Baustoffen bei Baumaßnahmen im Freien, wenn die Baustoffe auswaschbare wassergefährdende Stoffe oder Beimengungen enthalten, oder durch Umwandlung wassergefährdend wirken können, ist verboten.
- Die an dem Bauvorhaben beteiligten Firmen sind daher darauf hinzuweisen, dass sich die Baustoffe in einem Trinkwasserschutzgebiet befindet. Sie sind unter Umständen zu besonderer Sorgfalt verpflichtet. Dies gilt insbesondere für den Umgang und die Lagerung von Betriebsstoffen.
- Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RISTWag, 2016) sind zu beachten.
- Für die Verfüllung der Baugruben oder die Befestigung von Fahr-/Verkehrsflächen dürfen an mineralischen Baustoffen nur Primärbaustoffe werden. Gemäß den Anforderungen der Technischen Regel (TR) Bauschutt der LAGA Mitteilung 20, ist die Verwertung von Recyclingmaterialien (wie Bauabfall, aufbereiteter Bauschutt etc.) in Trinkwasserschutzgebieten (Zone I-II A) grundsätzlich auszuschließen.
- Wassergefährdende Stoffe (z. B. Diesel- oder Vergaserstoffe) nicht ohne eine gesonderte Prüfung und ggf. Genehmigung der Unteren Wasserbehörde gelagert werden.

7. Höhe von Anlagen (z.B. Krananlagen etc.)
Mobile Krananlagen und andere über die Höhe von 70 m über NHN gehende Anlagen sind mindestens 24 Stunden vor Errichtung bei

der Flugberatung Bückeburg
Achumer Str. 1
31675 Bückeburg
Email: FlugberatungBueckeburg@bundeswehr.org

Stadt Nienburg/Weser

**Bebauungsplan Nr. 80
"Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II" - Nordteil**
3. Änderung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Fachbereich Stadtentwicklung | geändert: § 10 (1) BauGB
Nienburg/Weser, den 18.04.2019 | 07.05.2020
- Rechtskräftig seit: 28.05.2020
13.02.2021

Planzeichnerklärung (gem. PlanzV '90)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
BMZ 6,0 Baumassenzahl (§ 16 BauNVO)

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 80 "Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II", Nordteil - 3. Änderung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 80 "Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II", Nordteil und B-Plan Nr. 147 "Am Gewerbepark"

Textliche Festsetzungen

§ 1 Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 70,00 m über NHN begrenzt. Eine Ausnahme der Höhenbegrenzung für z.B. Schornsteine oder andere Bauteile ist über eine Höhe von 70 m über NHN nicht gestattet (siehe dazu auch die Ausführungen der Begründung unter Nr. 9 Hubschraubertiefflugone).

§ 2 Versicherung des unbelasteten Oberflächenwassers

Gem. § 16 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ist das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Verunreinigtes Oberflächenwasser ist zu behandeln. Die Versickerung hat flächenhaft, ausnahmsweise auch über Mulden, und über den belebten Oberboden zu erfolgen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen und die Belägrung ist dauerhaft zu erhalten. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung ist nachzuweisen. Die Erlaubnis zur Versickerung ist beim Landkreis Nienburg/Weser einzuholen.