PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) - jeweils in den zuletzt geltenden Fassungen - hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser den Bebauungsplan Nr. 98 "St. Michael" bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, 13.06.2012 — Stadt Nienburg/Weser, Der Bürgermeister

(L.S.) — gez. Onkes

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 24.08.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 "St. Michael" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Nienburg/Weser, 13.06.2012 — Stadt Nienburg/Weser, Der Bürgermeister

gez. Onkes

Vervielfältigungsvermerk

Gemarkung: Nienburg Flur: 2 Maßstab 1:1000

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Barsinghausen, 24.04.2012

(L.S.) — gez. Fiedler, ÖbVI

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 "St. Michael" wurde ausgearbeitet vom:
Planungsbüro REINOLD, Krankenhäger Straße 12, 31737 Rinteln

Rinteln, 23.04.2012

(L.S.) — gez. Reinold (Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 21.06.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 "St. Michael" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 "St. Michael" und die Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.07.2011 bis einschließlich 31.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, 13.06.2012 — Stadt Nienburg/Weser, Der Bürgermeister

gez. Onkes

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan Nr. 98 "St. Michael" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 31.10.2011 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, 13.06.2012 — Stadt Nienburg/Weser, Der Bürgermeister

gez. Onkes

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.10.2012 in der Tageszeitung "Die Harke" Nr. 233 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 98 "St. Michael" ist damit am 05.10.2012 rechtskräftig geworden.

Nienburg/Weser, 10.10.2012 — Stadt Nienburg/Weser, Der Bürgermeister

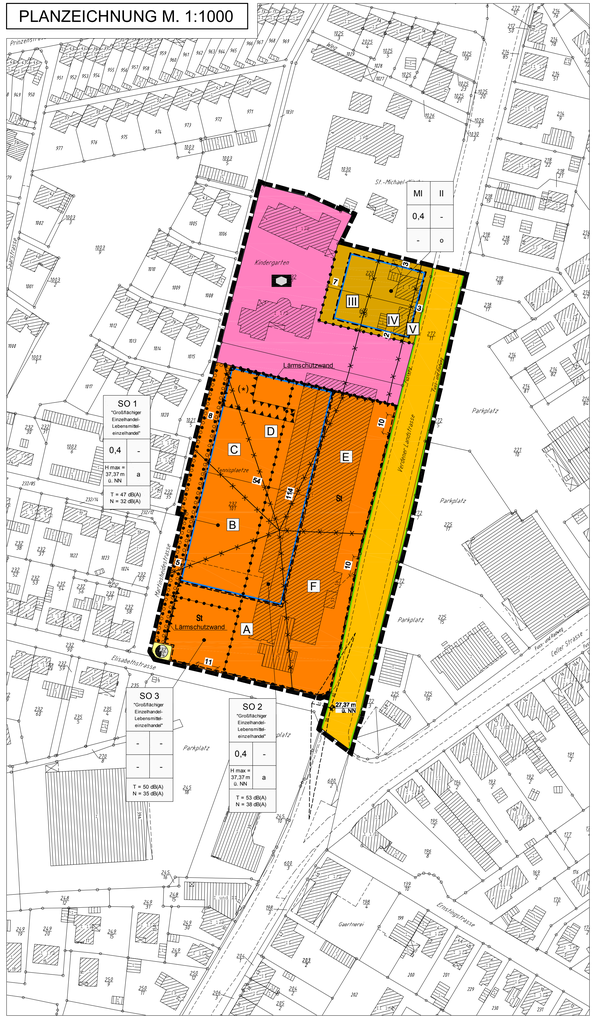
gez. Onkes

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 98 "St. Michael" sowie der Begründung mit Umweltbericht sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Nienburg/Weser, — Stadt Nienburg/Weser, Der Bürgermeister

PLANZEICHNUNG M. 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO 1-3 — Sondergebiet Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteleinzelhandel" (siehe textl. Festsetzungen §§ 1 und 3-11) — § 11 BauNVO

MI — Mischgebiet (siehe textl. Festsetzungen § 2) — § 6 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl — § 16 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse — § 16 BauNVO

H max. = 37,37 m ü. NN — max. Höhe der baulichen Anlagen = 37,37 m ü. NN — § 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE — § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a — abweichende Bauweise, i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge — § 22 BauNVO

o — offene Bauweise — § 22 BauNVO

Baugrenze — § 23 BauNVO

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF — § 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtsbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN — § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Farbeln von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — § 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze — § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Sichtdreiecksflächen, auf diesen Flächen sind jegliche sichtbehindernden Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m unzulässig.

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Einhausung der Anlieferung) — § 9 (1) Nr. 24 BauGB

III - V — Lärmpegelbereich — § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche und Zusatzkontingente — § 9 (1) Nr. 24 BauGB

A - F — Richtungssektoren — § 9 (1) Nr. 24 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen

§ 1 Bauliche Nutzung - Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteleinzelhandel" (SO1, SO2 und SO3) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten SO-Gebiete (SO 1 bis SO 3) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteleinzelhandel" ist nur ein Verbrauchermarkt (Lebensmittelmarkt) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.000 m² zulässig. Darin sind nur nachfolgend aufgeführte Betriebe und Einrichtungen zulässig:

- Lebensmittelmarkt/Sortimente des periodischen Bedarfes mit einer Verkaufsfläche von max. 2.600 m²,
- Fächer für Konzessionäre mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m² und
- Verkehrs- und Laufflächen (Mall) von max. 200 m²

Der Anteil von Randsortimenten wird auf max. 15 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

§ 2 Bauliche Nutzung - Mischgebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und Gartenbaubetriebe) sind unzulässig.

§ 3 Überschreitung der Grundflächenzahl
(gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Die Grundflächenzahl kann innerhalb der SO 1, SO 2 und SO 3 -Gebiete bei Vorhaben gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

§ 4 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 3 BauNVO)

Für das festgesetzte SO-Gebiet (SO 1 bis SO 3) gilt eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Die Gebäudelänge wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

§ 5 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen im Sondergebiet (SO1 bis SO3)
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

(1) Die Höhe der innerhalb der Sondergebiete (SO 1 bis SO 3) errichteten Gebäude wird auf max. 37,37 m ü. NN begrenzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, lotrecht zum Bezugspunkt gemessen, definiert.

(2) Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen ist im Bereich des Flurstücks 272/11 mit einer Höhe von 27,37 m ü. NN gekennzeichnet.

§ 6 Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

PKW-Stellplätze sind als für den im Sondergebiet (SO 1 bis SO 3) geplanten, großflächigen Einzelhandelsbetriebes notwendige und sonstige, über die Anforderungen der NBauO hinausgehende Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

§ 7 Durchgrünung des Sondergebietes - Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 12 Stellplätze ist zwischen den Stellplatzreihen als gliedendes Element ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe und einem Pflanzbeet von mind. 5 m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die entsprechenden Laubbäume im o.g. Sinne sind der Anlage zu entnehmen.

§ 8 Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf den im Plan festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Zusätzlich sind die Flächen durch standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu ergänzen. Diese sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Anlage 1 der Begründung). Die Pflanzungen sind in Gruppen von 3-5 Stück einer Art in einem Pflanzabstand von 1,50 m zueinander versetzt zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Baumpflanzungen sind in wuchstypischen Abständen vorzunehmen und gegen Umfallen fachgerecht zu sichern. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

§ 9 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen

Die in den §§ 7 und 8 genannten Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch innerhalb von 1 Vegetationsperioden nach Baubeginn, auszuführen.

§ 10 Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) **Schallschutzmaßnahmen im SO-Gebiet (SO1 bis SO3)**

Aktiver Schallschutz - Einhausung und Lärmschutzwand

Aufgrund der möglichen Nutzung innerhalb des SO-Gebietes (SO 1, SO 2 und SO 3) durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb sind im Umfeld des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 98 gegenüber der gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm folgende bauliche Schallschutzmaßnahmen (aktiver Schallschutz) festgesetzt:

1. Parallel zu der im B-Plan festgesetzten westlichen Baugrenze ist eine mind. 2,0 m und entlang der nördlichen Grenze des festgesetzten Sondergebietes eine mind. 3,0 m bzw. 4,5 m hohe Lärmschutzwand (über derzeitig anstehendem Geländeniveau) zu errichten.
2. Innerhalb des im B-Plan festgesetzten SO-Gebietes mit der Kennzeichnung (*) ist die geplante Anlieferungszone durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Wand, Dachflächen) so baulich auszuformen, dass die angrenzenden Wohnnutzungen nicht durch schädliche Umwelteinwirkungen erheblich beeinträchtigt werden (z.B. Einhausung/Teileinhausung). Die Einhausung der westlich und nördlich an den Hauptbaukörper anschließenden Ladezone muss an den Übergängen „Wand-Boden" und „Wand-Dachfläche" fugendicht geschlossen sein. Die Außenbauteile müssen mindestens ein Flächengewicht von 20 kg/m² aufweisen.

(2) **Festsetzung von Emissionskontingenten im SO - Gebiet (SO 1 bis SO 3)**

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert LGI nicht überschritten wird.
In dem SO 1- bis SO 3- Gebieten sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche[1]	L_{EK} 6-22 Uhr	in dB(A) 22-6 Uhr
[SO1]	50	35
[SO2]	47	32
[SO3]	53	38

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK,zus:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren

Sektor	Richtungsgrenzen in Grad	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB(A) tags	nachts
A	351,4771,86 - 355,0414,37	0	0
B		1	1
C		3	3
D		5	5
E		7	7
F		9	9

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK,zus:Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEKj durch LEKj + LEK,zus,k zu ersetzen ist.

(3) **Schallschutzmaßnahmen (Passiver Schallschutz) im MI-Gebiet**

Aufgrund der auf der Verdener Landstraße zu erwartenden Verkehrshäufigkeit und den im Nahbereich (westlich und südwestlich) verlaufenden Bahnanlagen sind im Mischgebiet gegenüber der gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm folgende bauliche Schallschutzmaßnahmen (passiver Schallschutz) festgesetzt:

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Verdener Landstraße und den Bahnanlagen sind Überschreitungen der in der 16. BImSchV definierten Grenzwerte und der in der DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" dargelegten Orientierungswerte zu erwarten. Zum Schutz vor den von der Verdener Landstraße und den Bahnanlagen hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109, der VDI- Richtlinie 2719 und auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG verwiesen.

Im Bereich der im MI -Gebiet festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V sind die in der DIN 4109, Tabelle 10 angegebenen Schalldämm- Maße R'w,R für Wände und Fenster jeweils einzeln einzuhalten.

Für Räume mit schutzwürdigen Nachtnutzungen (z.B. Schlafräume und Kinderzimmer) im Lärmpegelbereich III ist ein um 10 dB bzw. im Lärmpegelbereich IV ein um 5 dB höheres Schalldämm-Maß zu berücksichtigen.

Unter Erfüllung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser), im Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

§ 11 Rückhaltung des Oberflächenwassers im Sondergebiet (SO 1 bis SO 3)

Das in den SO-Gebieten anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser ist zu 80 % auf den Grundstücksflächen durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

Hinweise

Archäologische Denkmalpflege
Es wird darauffingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlenansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei dem geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Denkmalschutzbehörde der Stadt Nienburg/Weser sowie dem Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kampfmittel
Innerhalb des Plangebietes ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden in den rot markierten Flächen (siehe Anlage 3 zur Begründung) Gefahrenforschungsmaßnahmen empfohlen. Für eine solche Gefahrenerforschungsmaßnahme ist gem. RdErl. d. MU vom 08.12.1995 - Nds. MBl. Nr. 4/96, Seite 111, die Gefahrenabwehrbehörde zuständig. Mit dem entsprechenden Arbeiten ist eine geeignete Kampfmittelräumfirma zu beauftragen, die über eine Zulassung gem. § 7 Sprengstoffgesetz verfügt. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Hinweis zum Immissionsschutz

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

Lärmpegelbereich	Maßgebl. Außenlärmpegel	Büroräume und ähnliche Arbeitsräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ähnl.	Bürozimmer[1] u. ähnl.
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	[2])	50	45
VII	> 80	[2])	[2])	50

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.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Erforderliche Schalldämm-Maße erf. R'w, res von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern. (Auszug aus DIN 4109; Tabelle 10)

erf. R'w,res in dB nach Tab.8	Schalldämm- Maße für Wand/ Fenster in dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/25	30/25	35/25	35/25	53/25	30/30
35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	43/32 53/30	45/32
40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	43/37 63/35	40/37 40/37
45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	53/42 63/40	60/42

Altstandorte
Es wird darauf hingewiesen, dass sich folgende Altstandorte in der Umgebung des Plangebietes befinden (siehe Anlage 2 der Begründung):

Ehemaliges Autohaus Kaune 256.022.5023
Tankstelle Kaune 256.022.5024
Ehemalig Bremskerl Werk I 256.022.5025
Chemische Reinigung Scharfenroth 256.022.5029
Ehemalig Bremskerl Werk II 256.022.5030
Tischlerei / Holzhandlung Möllck 256.022.5168

Sollten bei Baumaßnahmen sensorisch auffällige Bodenbereiche lokal angetroffen werden, so ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Nienburg) sowie die Krauss & Partner GmbH, Oldenburg, zeitnah zu informieren.

Externe Kompensationsmaßnahme
Das Kompensationsdefizit von 548 Werteinheiten wird auf externen Flächen ausgeglichen. Die Werteinheiten werden vom Ökokonto der Stadt Nienburg/Weser abgebucht. Die externe Kompensation wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Nienburg/Weser vertraglich gesichert.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist

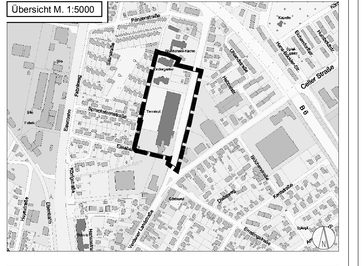
Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S 473), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S 576)

Stadt Nienburg/Weser

Bebauungsplan Nr. 98

"St. Michael"

Übersicht M. 1:5000



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg/Weser, den	geändert:	Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Planungsbüro REINOLD, Raumplanung und Städtebau (IfR), Krankenhäger Straße 12, 31737 Rinteln