

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser den Bebauungsplan Nr. 155 "Celler Straße/Verdener Landstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Nienburg/Weser, 13.06.2012
Der Bürgermeister
gez. Onkes

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 24.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 "Celler Straße/Verdener Landstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Nienburg/Weser, 13.06.2012
Der Bürgermeister
gez. Onkes

Vervielfältigungsvormerk
Gemarkung: Nienburg Flur: 2 und 29 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 nichtrechtliche 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 übertragene Wirkungsbereichs durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenbefugnisse eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG)

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

Barsinghausen, 24.04.2012
Der Bürgermeister
gez. Fiedler, Obdt

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 155 "Celler Straße/Verdener Landstraße" wurde ausgearbeitet vom: **Planungsbüro REINOLD**, Krankenhäuser Straße 12, 31737 Rinteln

Rinteln, 23.04.2012
Der Planverfasser
gez. Reindl (Unterschrift)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 21.06.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 155 "Celler Straße/Verdener Landstraße" 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. 155 "Celler Straße/Verdener Landstraße" und die Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 1.07.2011 bis einschließlich 31.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nienburg/Weser, 13.06.2012
Der Bürgermeister
gez. Onkes

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan Nr. 155 "Celler Straße/Verdener Landstraße" 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
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. 155 "Celler Straße/Verdener Landstraße" ist damit am 05.10.2012 rechtskräftig geworden.

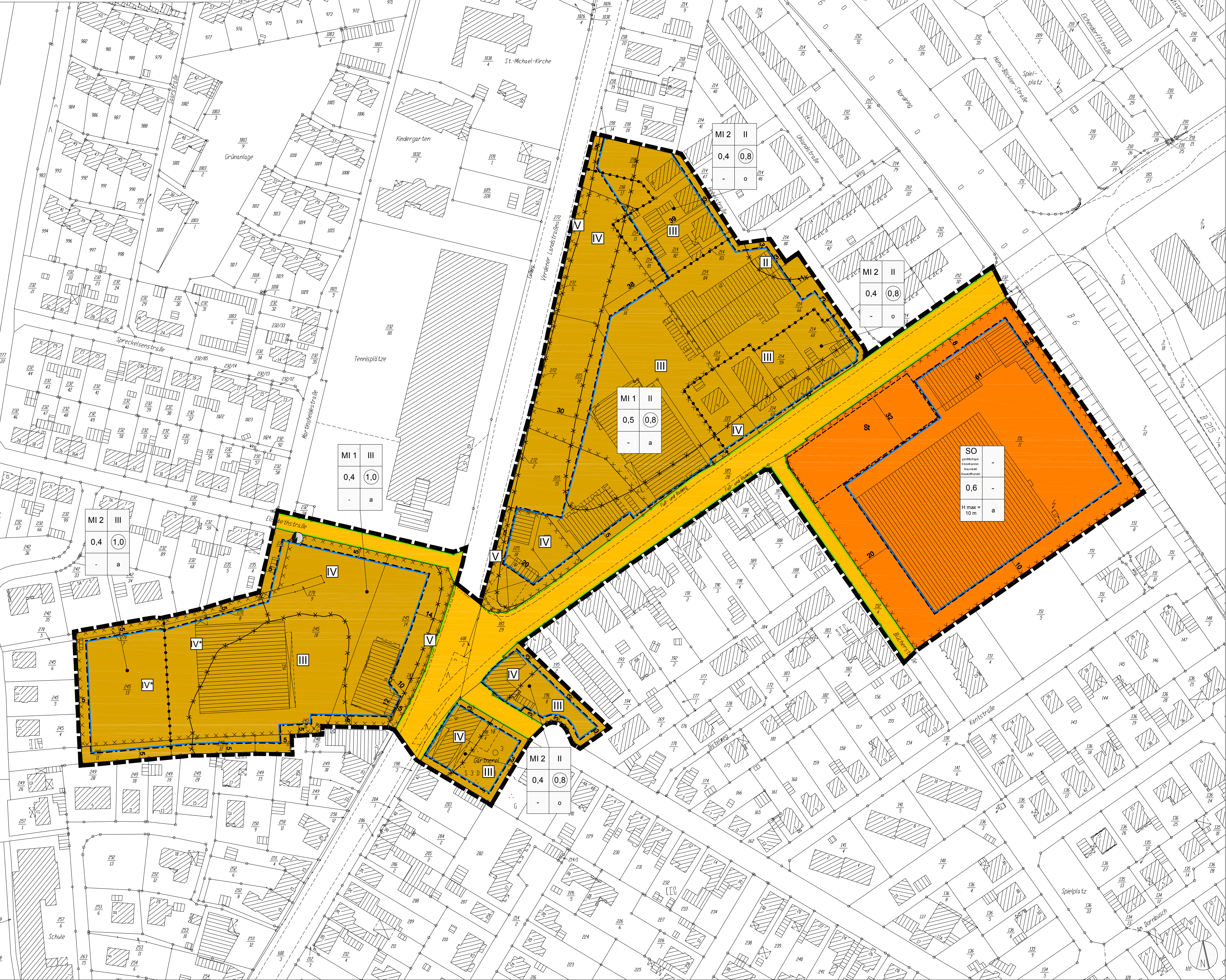
Nienburg/Weser, 10.10.2012
Der Bürgermeister
gez. Onkes

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innert eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 155 "Celler Straße/Verdener Landstraße" sowie der Begründung mit Umweltbericht sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung dem Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Nienburg/Weser, 10.10.2012
Der Bürgermeister
gez. Onkes

PLANZEICHNUNG M. 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- SO** Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Baumarkt/Bausstoffhandel" (siehe textl. Festsetzungen §§ 2-7) § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - MI 1/2** Mischgebiet (siehe textl. Festsetzungen §§ 1, 3, 4 und 8) § 11 BauNVO

- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- 0,4** Grundflächenzahl (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO) § 16 BauNVO
 - 1,0** Geschossflächenzahl § 16 BauNVO
 - II** Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO
 - H max. = 10,00 m** max. Höhe der baulichen Anlagen = 10,00 m Bezugsebene ist die gewachsene Erdoberfläche § 16 BauNVO

- BAUWEISE: BAUGRENZE
- a** abweichende Bauweise, i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge § 22 BauNVO
 - o** offene Bauweise § 22 BauNVO
 - Baugrenze** § 23 BauNVO

- VERKEHRSFLÄCHEN
- Straßenverkehrsfläche** § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
 - Straßenbegrenzungsline**

- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN
- Trafostation** § 9 (1) Nr. 12 und (6) BauGB

- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** § 16 (5) BauNVO
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** § 9 (7) BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze** § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - Altstandorte** § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB
 - Lärmpegelbereiche** § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche** § 9 (1) Nr. 24 BauGB

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
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)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Mischgebiet** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 6 BauNVO)
Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 und MI 2) werden Vergnügungssstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungssstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) ausgeschlossen.
- § 2 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Baumarkt/Bausstoffhandel“** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO)
Innerhalb der festgesetzten SO-Gebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist nur ein Baumarkt bzw. Bausstoffhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m² und einer Lagerfläche von max. 5.800 m² zulässig. Der Anteil von Randsortimenten wird auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.
- § 3 Überschreitung der Grundflächenzahl** (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO)
(1) Die Grundflächenzahl kann innerhalb des SO-Gebietes „Großflächiger Einzelhandel - Baumarkt/Bausstoffhandel“ bei Vorhaben gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
(2) Die Grundflächenzahl kann innerhalb der MI 1-Gebiete bei Vorhaben gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- § 4 Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Für die im Bebauungsplan entsprechend mit (a) festgesetzte Bauweise des SO-Gebiet „Großflächiger Einzelhandel - Baumarkt/Bausstoffhandel“ und der entsprechenden Mischgebiete gilt eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Die Gebäudelänge wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.
- § 5 Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
(1) Die Höhe der Gebäude innerhalb des Sondergebietes (SO) wird auf max. 10,00 m über der Bezugsebene begrenzt. Als Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
(2) Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.
- § 6 Stellplätze** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
PKW-Stellplätze sind als für den im Sondergebiet geplanten, großflächigen Einzelhandelsbetriebes notwendige und sonstige, über die Anforderungen der NBauO hinausgehende Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- § 7 Durchgrünung von Stellplatzanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Je angefangene 12 Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen als gliedermes Element ein Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14 cm in 1 m Höhe und einem Pflanzbeet von mind. 10 m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölz ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die entsprechenden Laubbäume im v.g. Sinne sind der Anlage zu entnehmen. Die Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch innerhalb von 1 Vegetationsperioden nach Baubeginn, auszuführen.
- § 8 Maßnahmen zum Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Schallschutzmaßnahmen (Passiver Schallschutz) im MI 1- und MI 2-Gebiet
Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Verdener Landstraße, Celler Straße, Elisabethstraße 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 den angrenzenden Straßen 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.
Festsetzungen zum passiven Lärmschutz in MI-Gebieten
Im Bereich der in den MI 1- und MI 2-Gebieten festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis V sind die in der DIN 4109, Tabelle 10 angegebenen Schalldämm-Maße R w,R für Wände und Fenster jeweils einzeln einzuhalten. Im Hinblick auf die Anordnung schutzwürdiger Außenwände ist zu beachten, dass diese Freiflächenbereiche an den Straßen abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen sind, da dort unter Beachtung der Eigenabschirmung der Baukörper die Einhaltung des Kti-Orientierungswerts vorausgesetzt werden kann.
- MI-Gebiete östlich der Verdener Straße
Innerhalb der in den MI 1- und MI 2-Gebieten östlich der Verdener Landstraße festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis V ist für Räume mit schutzwürdigen Nachnutzungen (z.B. Schlafräume und Kinderzimmer) jeweils ein um 5 dB höheres resultierendes Schalldämm-Maß zu berücksichtigen.
- MI-Gebiete westlich der Verdener Straße
Innerhalb der in den MI 1- und MI 2-Gebieten westlich der Verdener Landstraße festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis V ist für Räume mit schutzwürdigen Nachnutzungen (z.B. Schlafräume und Kinderzimmer) jeweils ein um 5 dB höheres resultierendes Schalldämm-Maß zu berücksichtigen.
Innerhalb der in den MI 1- und MI 2-Gebieten westlich der Verdener Landstraße festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis IV ist für Räume mit schutzwürdigen Nachnutzungen (z.B. Schlafräume und Kinderzimmer) jeweils ein um 10 dB höheres resultierendes Schalldämm-Maß zu berücksichtigen. Auf den Grundstücksflächen sind schutzwürdige Außenbereiche z.B. Terrassen an den Schienen abgewandten Gebäudeseiten zukünftiger Baukörper anzuordnen.
Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser), in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

Hinweise
Archäologische Denkmalpflege
Es wird daraufhingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schächten sowie Holzkohlenansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDschG als in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLand.de) und der Denkmalarchäologie der Stadt Nienburg/Weser sowie dem Niedersächsischen 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 Denkmalarchäologie 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 rd markierten Flächen (siehe Anlage 2 zur Begründung) Gefahrenforschungsmassnahmen empfohlen. Für eine solche Gefahrenforschungsmassnahme ist gem. RÜdR, d. MÜ vom 08.12.1995 - Nds. MBl. Nr. 4/96, Seite 111, die Gefahrenabwehrbehörde zuständig. Mit den entsprechenden Arbeiten ist eine geeignete Kampfmittleräumfirma 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 kontaktieren.

Allgemeiner Hinweis zum Immissionsschutz
Anforderungen an die Luftschallschirmung von Außenbauten (DIN 4109, Tabelle 8)

Lärmpegelbereich	Nachbuhl. Außenlärmpiegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnanlagen, Übernachtungsgebiete in überbergungs-stätten, Unterrichts-räume z. B.	Eurodämmung z. B.
I	bis 55	35	30	30
II	56 bis 65	35	30	30
III	66 bis 70	45	40	35
IV	71 bis 75	50	40	40
V	76 bis 80	50	50	45
VI	> 80	50	50	50

1) An Außenbauten von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumlärm leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festgelegt.

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

erf. R w 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	50/25	50/30
35	35/30	35/30	35/32	40/30	40/32	45/32
40	40/32	40/35	45/35	45/35	40/37	40/37
45	45/37	45/40	50/40	50/40	50/42	60/42
50	50/35	50/37	50/40	50/40	50/40	60/40

Altstandorte
Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Altstandorte:
Ehemaliges Autohaus Kaune 256.022.5023
Ehemalige Kaune 256.022.5024
Ehemalig Bremskerl Werk I 256.022.5025
Ehemalig Bremskerl Werk II 256.022.5030
Tischlerei Holzhandlung Möckel 256.022.5168
Sollten bei Baumaßnahmen sensorisch auffällige Bodenbereiche lokal angetroffen werden, so ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Nienburg) zeitnah zu informieren. Es wird auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung hingewiesen.

Stadt Nienburg/Weser
Bebauungsplan Nr. 155
"Celler Straße/Verdener Landstraße"

