

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 214) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.09.2011 (BGBl. I S. 1509) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKvG) i.d.R. vom 17.12.2010 (BGBl. S. 276), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.7.2012 (BGBl. S. 275), hat die Stadt Nienburg/Weser einen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Nienburg/Weser, 11.02.2013

Siegel
gez. Onkes
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 12.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Ganzjahresbad“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nienburg/Weser, 11.02.2013

gez. Onkes
Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000

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

© 2011
LGLN
Landesamt für
Geoinformation und
Landschaftsplanung Niedersachsen
Regionaldirektion Südländer

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.11.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Nienburg, den 03.12.2012

ObV/I Stephan Kaupmann, Nienburg
gez. Kaupmann
Siegel

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nienburg/Weser
Nienburg/Weser, 11.02.2013

gez. Claus Bigos
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 28.02.2012 den 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 10.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.03.2012 bis 07.09.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Nienburg/Weser, 11.02.2013

gez. Onkes
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 23.07.2012 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.08.2012 bis 07.09.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Nienburg/Weser, 11.02.2013

gez. Onkes
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in seiner Sitzung am 20.11.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Nienburg/Weser, 11.02.2013

gez. Onkes
Bürgermeister

In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.02.2013 in der Fassung des Gesetzes vom 12.02.2013 geprägt worden. Der Bebauungsplan ist damit am 19.02.2013 rechtswirksam geworden.
Nienburg/Weser, 21.02.2013

gez. Onkes
Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Hinweis:
Dieser Bebauungsplan liegt die Bauvorschriften in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) zugrunde.

Planzeichnung Teilbereich C (Maßstab 1 : 1000)

Teilbereich C (Ausgleichsretentions- maßnahmen Priorität 2)

1. Die gesamte Fläche für den Gemeinbedarf ist überbaubare Grundstücksfläche.

2. In Bereich der Grünfläche, Zweckbestimmung: Badplatz, Freibad, ist auf maximal 300 m² Fläche die Errichtung von dem Betrieb des Ganzjahresbades dienenden baulichen Anlagen zulässig, wenn diese aufgrundstetig auf 20,00 m² in einem Bereich oder durch andere bauliche Maßnahmen sichergestellt ist, dass zusätzlicher Retentionsraum nicht verloren geht. Auf weiteren 800 m² der als Grünfläche festgesetzten Fläche sind dann Betrieb des Ganzjahresbades dienende bauliche Anlagen zulässig, wenn der Retentionsraum nicht beeinträchtigt. Dies ist zu untersuchen, wenn die baulichen Anlagen die Höhe von 24,82 m in Wesentlichen nicht überschreiten.

3. Versorgungsanlagen einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

4. 1. Innenhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung: Ganzjahresbad - sind Anlagen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Energie aus Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen und erneuerbaren Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als untergeordneter Teil des Ganzjahresbades allgemein zulässig.

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

Innenhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5.1 BauGB gekennzeichneten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Voraussetzungen 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 Bodenoberkante des Erdgeschosses und der Außenabschirmung einschließlich der Beckenränder eine Höhe von 26,00 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 wird.

6. Bedingung aufschließende Wirkung für die Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

6.1. Innenhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Ganzjahresbad - 1 und im Bereich der Grünfläche [s. hierzu Festsetzung Nr. 3.2] sind in der Planzeichnung festgesetzten baulichen Nutzungen und sonstigen Anlagen nur zulässig, wenn der gemäß § 77 Satz 2 und § 78 Abs. 2 Nr. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vorgeschriebene Ausgleichsretentionsraum gemäß 6.2 hergestellt ist.

6.2. Der Ausgleich von Retentionsraum in durch Schaffung zusätzlichen Retentionsvolumens nach folgender Priorisierung umzusetzen:

1. Teilbereich B der Planzeichnung - Halde im Bereich der Abbaugewässer im Weserbogen:

Schaffung von 1.800 m² zusätzlichen Retentionsraums durch Teilabtragung der Halde. Das Volumen von 1.800 m³ ist unterhalb der HQ_{extrem}-Wasserspiegeliege von 25,25 m ü. NN nachzuweisen.

6.7. Die in der Planzeichnung zu erhalten festgesetzten sonstigen Bepflanzungen - Hecken einfriedung - sind an der Südgrenze des Plangeltungsbereichs zu mindestens 80 % an der West- und Nordgrenze des Plangeltungsbereichs zu mindestens 30 % zu erhalten.

Planzeichnung Teilbereiche A und B (Maßstab 1 : 1000)

FFH-Gebiet Nr. 289 (3319-332)
"Teichfledermaus-Gewässer
im Raum Nienburg"

FFH-Gebiet Nr. 289 (3319-332)
"Teichfledermaus-Gewässer
im Raum Nienburg"

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) / Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Innenhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Ganzjahresbad [■ 3 - sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise einem Hotel zugedachte Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig, wenn diese dazu dienen, einen direkten Zugang vom Hotel in den Schwimmhafen zu gewährleisten, und im Erdgeschossbereich weiterhin die öffentliche Nutzung Ganzjahresbad vorherrscht.

1.2 Innenhalb der mit "St" gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftseinrichtungen wie Nebenstraßen, Stellplätze, Garagen und sonstige Nutzungen zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) - V. m. § 19 BauVO)

2. Innenhalb des Geltungsbereichs dürfen Gebäude oder bauliche Anlagen im Bereich von 20,00 m² auf 800 m² der festgesetzten maximalen Höhenlinie nicht überschreiten. Unter maximaler Firsthöhe ist die Höhelage der obersten Dachobergrenzlinie zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.2 Dachaufbauten wie Oberlichter, Lüftungs- und Abflussanlagen oder aufgestellte Solaranlagen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2,00 m überschreiten. Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für Schornsteine und Antennen.

2.3 Sonstige geringfügige Überschreitungen der Höhenbeschränkungen können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn deren Einhaltung aus technischen Gründen nicht möglich ist oder der Nachweis erbracht wird, dass diese Überschreitung für den Betriebsablauf erforderlich ist.

2.4 Sonstige geringfügige Überschreitungen der Höhenbeschränkungen können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn deren Einhaltung aus technischen Gründen nicht möglich ist oder der Nachweis erbracht wird, dass diese Überschreitung für den Betriebsablauf erforderlich ist.

2.5 Verkehrshinweise zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Verkehrshinweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3. Überbaute Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) i. V. m. § 23 BauVO)

3.1 Die gesamte Fläche für den Gemeinbedarf ist überbaubare Grundstücksfläche.

3.2 In Bereich der Grünfläche, Zweckbestimmung: Badplatz, Freibad, ist auf maximal 300 m² Fläche die Errichtung von dem Betrieb des Ganzjahresbades dienenden baulichen Anlagen zulässig, wenn seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser der Auftrag auf der Fläche der Priorität 1 aus naturhaften/technischen Gründen versiegt wurde.

3.3 Nachweis des Ersatzretentionsraums an anderer Stelle

Ausnahmeweise kann in Abhängigkeit von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nienburg/Weser der Ausgleich von Retentionsraum von 1.800 m² auch an anderer Stelle erfolgen, wenn der Bereich außerhalb eines bereits bestehenden festgesetzten Retentionsraums liegt und keine anderen fachlichen Bedenken gegen die Fläche vorliegen.

3.4 Die Befestigung der als zu erhalten festgesetzten Bäume, Busche und sonstige Bepflanzungen ist ausnahmeweise zulässig, wenn diese im Bereich von Gebäude, Schwimmbädern oder technische Anlagen überbaut werden. In diesem Fall ist bei Abgängigkeit Ersatzpflanzungen vorzuhaben.

3.5 Abweichungen von Festsetzung Nr. 6.1 können bauliche Nutzungen und sonstige Anlagen innerhalb der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nienburg/Weser auf anderer rechtlicher Grundlage für Vorhaben innerhalb der bezeichneten Flächen erlaubt werden. In diesem Fall ist bei Abgängigkeit Ersatzpflanzungen vorzuhaben.

3.6 Abweichungen von Festsetzung Nr. 6.1 können bauliche Nutzungen und sonstige Anlagen innerhalb der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nienburg/Weser auf anderer rechtlicher Grundlage für Vorhaben innerhalb der bezeichneten Flächen erlaubt werden. In diesem Fall ist bei Abgängigkeit Ersatzpflanzungen vorzuhaben.

3.7.1 Zum Schutz der bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft des Bebauungsplans wird die Anzahl der zulässigen Stellplätze innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf auf 62 einschränkt. Behinderten- und Mitarbeiterstellplätze begrenzt. Es ist eine bauliche Trennung vom nördlich liegenden Theaterplatz vorzuhalten.

3.7.2 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ist ausnahmsweise abweichend von Festsetzung Nr. 7.1 eine höhere Anzahl von Stellplätzen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf und eine Verbindung mit dem nördlichen angrenzenden Theaterplatz zulässig, wenn die Einhaltung der Richtwerte gemäß Nr. 6.1 der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lär) durch bauliche Verhinderungen, organisatorische Maßnahmen und/oder aufgrund des zu erwartenden Besucherumfanges gewährleistet werden kann.

3.8 Die Errichtung von KFZ-Stellplätzen mit einer Flächenoberfläche von 10 m² ist zulässig, wenn die Flächenoberfläche der Stellplätze nicht über 10 m² pro Stellplatz verfügt.

3.9.1 Die Errichtung von KFZ-Stellplätzen ist mit einer Flächenoberfläche von 10 m² pro Stellplatz zulässig, wenn die Flächenoberfläche der Stellplätze nicht über 10 m² pro Stellplatz verfügt.

3.9.2 Die Errichtung von KFZ-Stellplätzen ist mit einer Flächenoberfläche von 10 m² pro Stellplatz zulässig, wenn die Flächenoberfläche der Stellplätze nicht über 10 m² pro Stellplatz verfügt.

3.9.3 Die Errichtung von KFZ-Stellplätzen ist mit einer Flächenoberfläche von 10 m² pro Stellplatz zulässig, wenn die Flächenoberfläche der Stellplätze nicht über 10 m² pro Stellplatz verfügt.

3.9.4 Die Errichtung von KFZ-Stellplätzen ist mit einer Flächenoberfläche von 10 m² pro Stellplatz zulässig, wenn die Flächenoberfläche der Stellplätze nicht über 10 m² pro Stellplatz verfügt.

3.9.5 Die Errichtung von KFZ-Stellplätzen ist mit einer Flächenoberfläche von 10 m² pro Stellplatz zulässig, wenn die Flächenoberfläche der Stellplätze nicht über 10 m² pro Stellplatz verfügt.

3.9.6 Die Errichtung von KFZ-Stellplätzen ist mit einer Flächenoberfläche von 10 m² pro Stellplatz zulässig, wenn die Flächenoberfläche der Stellplätze nicht über 10 m² pro Stellplatz verfügt.

3.9.7 Die Errichtung von KFZ-Stellplätzen ist mit einer Flächenoberfläche von 10 m² pro Stellplatz zulässig, wenn die Flächenoberfläche der Stellplätze nicht über 10 m² pro Stellplatz verfügt.

3.9.8 Die Errichtung von KFZ-Stellplätzen ist mit einer Flächenoberfläche von 10 m² pro Stellplatz zulässig, wenn die Flächenoberfläche der Stellplätze nicht über 10 m² pro Stellplatz verfügt.

3.9.9 Die Errichtung von KFZ-Stellplätzen ist mit einer Flächenoberfläche von 10 m² pro Stellplatz zulässig, wenn die Flächenoberfläche der Stellplätze nicht über 10 m² pro Stellplatz verfügt.

<p