

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (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 § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311), hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 08.11.2017

Siegel  
gez. Onkes  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 27.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 "Sportanlage TKW Nienburg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nienburg/Weser, den 08.11.2017

Siegel  
gez. Onkes  
Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltgung.  
Zeichen: L4-420/2016

© 2016  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Sülfinge/Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.12.2016). 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 01.11.2017

LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden

- Katasteramt Nienburg (Weser) -

gez. Kruschinski Verm. - Amtsrat  
(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 08.11.2017

gez. Bosnyk  
Planverfasserin

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 15.11.2016 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 18.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.12.2016 bis 06.01.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, den 08.11.2017

gez. Onkes  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 20.06.2017 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.6.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.07.2017 bis 31.07.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, den 08.11.2017

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 24.10.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 08.11.2017

gez. Onkes  
Bürgermeister

### In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2017 in der Tageszeitung „Die Harke“ Nr. 266/2017 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.2017 rechtsverbindlich geworden.

Nienburg/Weser, den 15.11.2017

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

## Planzeichnung (M 1 : 1000)



## Planzeichenerklärung (gem. PlanzV '90)

### 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung Nr. 2

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

### 3. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Sport- und Spielanlagen

hier: Sportvereinsgelände

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume erhalten, s. textl. Festsetzungen Nr. 7.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltenswerter Baum außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### 7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Vorläufiges gesichertes Überschwemmungsgebiet des Bärenfallgrabens

Grenze des sog. Extremhochwassers gemäß Hochwasserschutzplan für die Mittelweser, Teil 1, der Landkreise Diepholz, Nienburg/Weser, Verden

Gewässerrandstreifen

### 8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 181 "Sportanlage TKW Nienburg" für einen Bereich nördlich der Hannoverschen Straße und beidseitig des Bärenfallgrabens

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10 "Vor den Segelwiesen" und Nr. 10 "Vor den Segelwiesen" 1. Änderung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, s. textliche Festsetzung Nr. 7.1 (CEF - Maßnahme)

Ausschluss von Stellflächen, s. textliche Festsetzung Nr. 4.2

Abgrenzung der Lampegebiete II - VI (s. textl. Festsetzung Nr. 8)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 181 "Sportanlage TKW Nienburg" für einen Bereich nördlich der Hannoverschen Straße und beidseitig des Bärenfallgrabens

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10 "Vor den Segelwiesen" und Nr. 10 "Vor den Segelwiesen" 1. Änderung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, s. textliche Festsetzung Nr. 7.1 (CEF - Maßnahme)

Ausschluss von Stellflächen, s. textliche Festsetzung Nr. 4.2

Abgrenzung der Lampegebiete II - VI (s. textl. Festsetzung Nr. 8)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 181 "Sportanlage TKW Nienburg" für einen Bereich nördlich der Hannoverschen Straße und beidseitig des Bärenfallgrabens

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10 "Vor den Segelwiesen" und Nr. 10 "Vor den Segelwiesen" 1. Änderung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, s. textliche Festsetzung Nr. 7.1 (CEF - Maßnahme)

Ausschluss von Stellflächen, s. textliche Festsetzung Nr. 4.2

Abgrenzung der Lampegebiete II - VI (s. textl. Festsetzung Nr. 8)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 181 "Sportanlage TKW Nienburg" für einen Bereich nördlich der Hannoverschen Straße und beidseitig des Bärenfallgrabens

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10 "Vor den Segelwiesen" und Nr. 10 "Vor den Segelwiesen" 1. Änderung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, s. textliche Festsetzung Nr. 7.1 (CEF - Maßnahme)

Ausschluss von Stellflächen, s. textliche Festsetzung Nr. 4.2

Abgrenzung der Lampegebiete II - VI (s. textl. Festsetzung Nr. 8)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 181 "Sportanlage TKW Nienburg" für einen Bereich nördlich der Hannoverschen Straße und beidseitig des Bärenfallgrabens

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10 "Vor den Segelwiesen" und Nr. 10 "Vor den Segelwiesen" 1. Änderung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, s. textliche Festsetzung Nr. 7.1 (CEF - Maßnahme)

Ausschluss von Stellflächen, s. textliche Festsetzung Nr. 4.2

Abgrenzung der Lampegebiete II - VI (s. textl. Festsetzung Nr. 8)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 181 "Sportanlage TKW Nienburg" für einen Bereich nördlich der Hannoverschen Straße und beidseitig des Bärenfallgrabens

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10 "Vor den Segelwiesen" und Nr. 10 "Vor den Segelwiesen" 1. Änderung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, s. textliche Festsetzung Nr. 7.1 (CEF - Maßnahme)

Ausschluss von Stellflächen, s. textliche Festsetzung Nr. 4.2

Abgrenzung der Lampegebiete II - VI (s. textl. Festsetzung Nr. 8)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 181 "Sportanlage TKW Nienburg" für einen Bereich nördlich der Hannoverschen Straße und beidseitig des Bärenfallgrabens

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10 "Vor den Segelwiesen" und Nr. 10 "Vor den Segelwiesen" 1. Änderung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, s. textliche Festsetzung Nr. 7.1 (CEF - Maßnahme)

Ausschluss von Stellflächen, s. textliche Festsetzung Nr. 4.2

Abgrenzung der Lampegebiete II - VI (s. textl. Festsetzung Nr. 8)

## Textliche Festsetzungen

### 5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Fläche für Sport- und Spielanlagen - Sportvereinsgelände - sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet.

5.2 Innerhalb der Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet ist, ist nur ein Durchlassbauwerk mit einer maximalen Länge von 12 m und einem Rohrdurchlass von mindestens DN 1800 zulässig. Eine Erweiterung des vorhandenen Durchlassbauwerks ist nur nach erteiltem Planfeststellungsbeschluss gem. § 68 WHG ausnahmsweise zulässig. Genehmigungsbehörde ist der Landkreis Nienburg/Weser.

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

Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen - Sportvereinsgelände - wird zum Schutz gegen Extrem-Hochwasser (H<sub>Q</sub>extrem) für bauliche Anlagen die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mit einer Höhe von mindestens 26,13 m ü. NN festgesetzt. Ausgenommen sind Bereiche mit einem geringen Schadenpotenzial wie z.B. Stellplätze und Grünanlagen. Von der Festsetzung gemäß Satz 1 sind Abweichungen zulässig, wenn durch andere Maßnahmen der Schutz gegen Extrem-Hochwasser-Ereignisse gewährleistet werden kann.

### 7. Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei Entfernung von Bäumen innerhalb der in der Planzeichnung als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) - gekennzeichneten Fläche, sind 5 Fledermaus-Spaltenkästen hinsichtlich Zwergfledermaus und kleiner Bartfledermaus spätestens in der Vegetationsperiode (Herbst) vor der Entfernung innerhalb bzw. in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet (Bereich des Scheibenplatzes) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu warten.

7.2 Die in der Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen 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 wie oben beschrieben zu ersetzen.

### 8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Im Plangebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm zutreffen. Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an den Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lampegebieten VI bis II vorzusehen. Sämtliche Außenbauteile sind daher wie folgt schalltechnisch zu dämmen (DIN 4109-1, Tabelle 7):

Im Lampegebietbereich VI gelten an den Außenbauteilen

für Wohnräume: erforderliches R<sub>w,req</sub> = 50 dB(A)

für Büro- und Sozialräume: erforderliches R<sub>w,req</sub> = 45 dB(A)

Im Lampegebietbereich V gelten an den Außenbauteilen

für Wohnräume: erforderliches R<sub>w,req</sub> = 45 dB(A)

für Büro- und Sozialräume: erforderliches R<sub>w,req</sub> = 40 dB(A)

Im Lampegebietbereich IV gelten an den Außenbauteilen

für Wohnräume: erforderliches R<sub>w,req</sub> = 40 dB(A)

für Büro- und Sozialräume: erforderliches R<sub>w,req</sub> = 35 dB(A)

Im Lampegebietbereich III gelten an den Außenbauteilen

für Wohnräume: erforderliches R<sub>w,req</sub> = 35 dB(A)

für Büro- und Sozialräume: erforderliches R<sub>w,req</sub> = 30 dB(A)

Im Lampegebietbereich II gelten an den Außenbauteilen

für Wohnräume: erforderliches R<sub>w,req</sub> = 30 dB(A)

für Büro- und Sozialräume: erforderliches R<sub>w,req</sub> = 30 dB(A)

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und -2. Die ausgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Ausnahmsweise kann für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Wohnräumen, die an der Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, ein um 5 dB(A) vermindelter Außenlärmpegel angesetzt werden.

In den Lampegebieten II bis VI sind schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume, die nicht zur lärmabgewandten Fassadenseite liegen, mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, um im Nachtzeitraum die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.

8.2 Bei Nutzung von mobilen Lautsprecheranlagen muss deren Schalleistungspegel messtechnisch ermittelt und mithilfe eines Limiters auf diesen Wert begrenzt werden. Die Abnahme erfolgt durch die zuständige Genehmigungsbehörde.

### 9. Ausgleichsmaßnahmen (§ 8 a BNatSchG, § 10 NNatG)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A1) ein dreireihiger Gehölzstreifen anzulegen. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,50 m zu pflanzen. Größere Bäume wie Stieleiche, Hainbuche und Sandbirke sind in Mindestpflanzabständen von 25 m zu pflanzen.

Gehölzarten für die beiden äußeren Pflanzreihen:  
Brombeere, Himbeere, Hundrose, Schlehdorn, Roter Hartriegel, Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Faulbaum

Gehölzarten für die mittlere Pflanzreihe:  
Graulweide, Ohrweide, Weißdorn, Haselnuss, Einheimische Traubenkirsche, Vogelbeere, Hainbuche, Feldhorn, Stieleiche

#### Mindestpflanzqualität:

Sträucher: verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm

Bäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe > 250 cm

Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode (Herbst) vor Baubeginn anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Gehölzausfall ist ein artgleicher und gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

## Hinweise

### 1. Baumschutz bei Baumaßnahmen

Die zu erhaltenden Bäume sind bei Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18920 „Baumschutz bei Baumaßnahmen“ zu schützen.

### 2. Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Herrichtung des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Bodenarbeiten 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 dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- und Lebensstätten und Habitate dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser hinzuzuziehen.

### 3. Baugrund und Altlasten

Der östlich des Bärenfallgrabens gelegene Teil des Plangebietes befindet sich im Niederungsbereich der Mittelweser. Bereichsweise stehen auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen - Sportvereinsgelände - 2 - Auelehm und Torfe an, die nicht tragfähig und daher aus dem Gründungsbereich baulicher Anlagen zu entfernen sind. Nach vorliegenden Bohrergebnissen ist davon auszugehen, dass die erforderliche Ausbauteile für Torfe bis zu 2,6 m, ggf. auch etwas darüber, liegen kann.

Die Kennzeichnung der Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurden entsprechend den Ergebnissen des Baugrundgutachtens vom Büro Böker und Partner vorgenommen. Eine Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde (Fachdienst Umweltrecht und Kreisstraßen) des Landkreises Nienburg/Weser ist bei Eingriffen in den Untergrund, Erdarbeiten oder Bautätigkeiten sicher zu stellen.

### 4. Archäologische Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleasammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 (1) des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9506-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Denkmalschutzbehörde der Stadt Nienburg/Weser sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.

### 5. Ausgleich Retentionsraum

Die Abgrabung zum Ausgleich des Retentionsraumes am Bärenfallgraben ist eng mit dem Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband „Meerbach und Führe“ abzustimmen. Die Maßnahme bedarf der Genehmigung des Landkreises Nienburg.

### 6. Grundwasseruntersuchung

Bevor mit dem Neubau begonnen wird, sind Grundwasseruntersuchungen auf dem Grundstück durchzuführen. Umfang und Durchführung der Grundwasserprobenahme sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser abzustimmen. Sofern für die Baumaßnahme eine Grundwasserhaltung erforderlich ist, ist die Untere Bodenschutzbehörde im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zu beteiligen.

### 7. Sonderveranstaltung gem. § 47 NVStättVO

Während Sonderveranstaltungen gem. § 47 NVStättVO sind die Fester ab 22:00 Uhr geschlossen zu halten.

### 8. Aufhebung von Bebauungsplänen

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans werden die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 "Vor den Segelwiesen" und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Vor den Segelwiesen" aufgehoben werden.

### 9. Baunutzungsverordnung

Dieser Bebauungsplan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) erstellt worden.