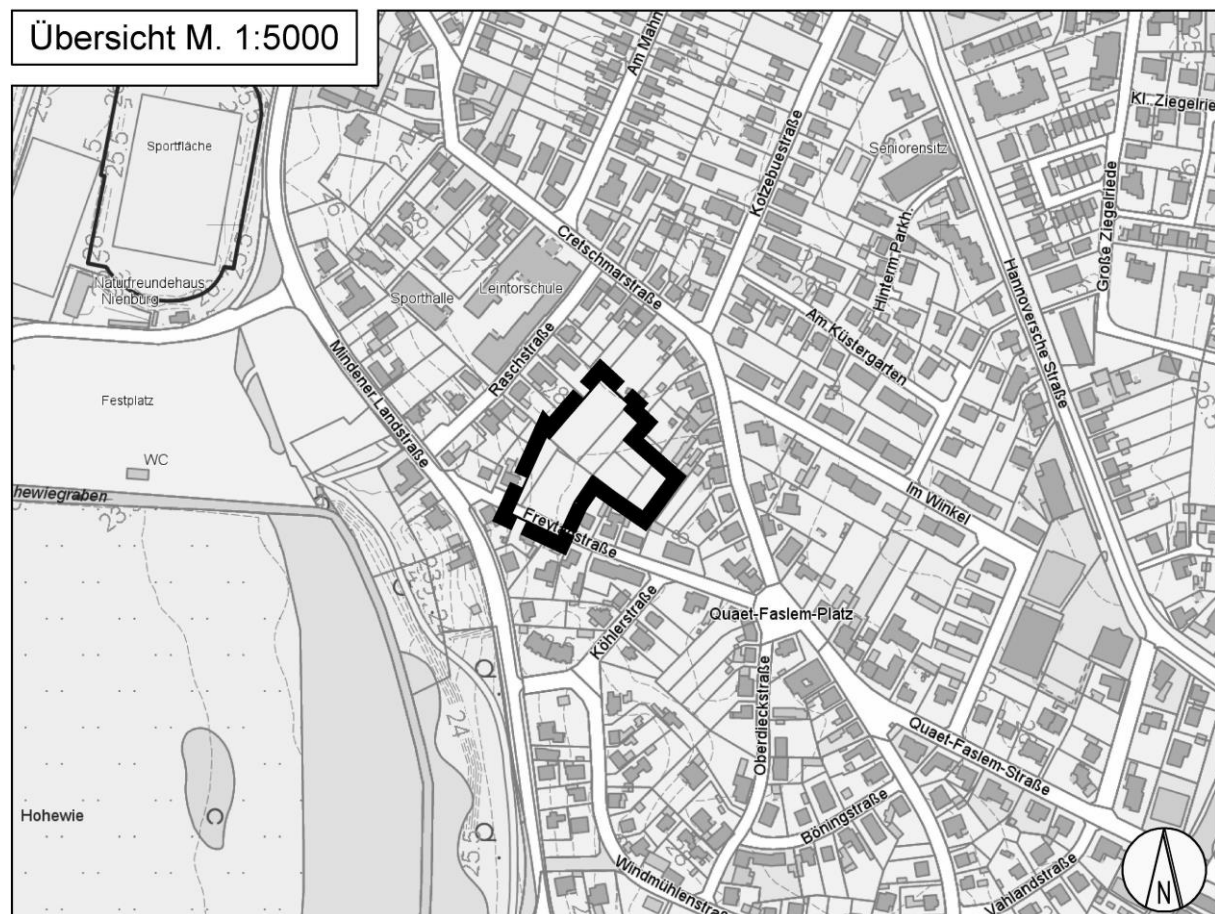




Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 176 „Nördlich Freytagstraße“

mit Vorhaben- und Erschließungsplan

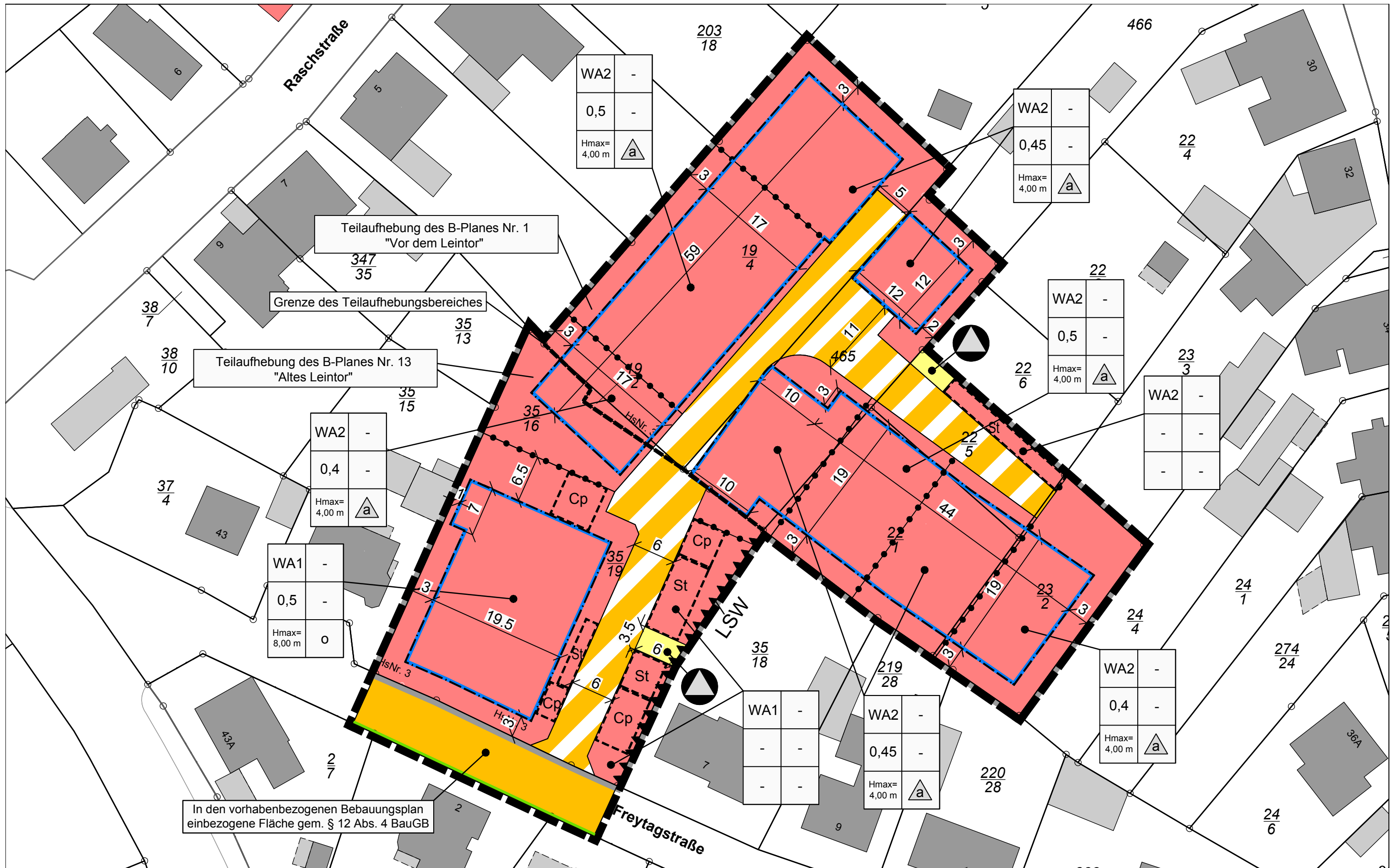
Planzeichnung und textliche Festsetzungen



Fachbereich Stadtentwicklung
Nienburg/Weser, den 22.05.2018

geändert:
29.05.2019
07.10.2019

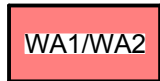
Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss
gem. § 10 BauGB



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

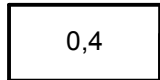
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

 Allgemeines Wohngebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

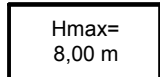
§ 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

 Grundflächenzahl
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

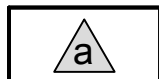
§ 16 BauNVO

 Hmax = maximale Gebäudehöhe = 8,00 m
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

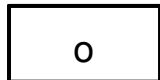
§ 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

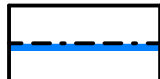
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

 abweichende Bauweise, im Sinne einer
offenen Bauweise; ohne Begrenzung der
Gebäuelänge
(siehe textl. Festsetzungen § 5)

§ 22 BauNVO

 offene Bauweise

§ 22 BauNVO


 Baugrenze


§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

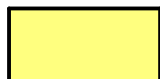
 öffentliche Verkehrsflächen


 Straßenbegrenzungslinie

 private Verkehrsflächen mit der besonderen
Zweckbestimmung: "Wohnstraße"

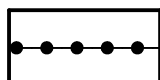
FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

 Flächen für die Abfallentsorgung

 Abfall (Müllbehältersammelplatz)

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschl. des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der gem. § 12 (4) BauGB einbezogenen Flächen	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung der Teilaufhebung des B-Planes Nr. 1 "Vor dem Leintor" und des B-Planes Nr. 13 "Altes Leintor"	
	Flächen für Stellplätze und Carports	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
	Abgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand)(siehe textl. Festsetzungen § 9)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Gebäude Wohnnutzung
	Gebäude öffentlicher Nutzung
$\frac{22}{6}$	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
	Bemaßung

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Alle Baufelder im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind nur Vorhaben gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Vorhaben, die dieser Nutzungsart entsprechen, sind jedoch nur dann zulässig, wenn es sich um Vorhaben handelt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom 11.06.2018 verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3 a BauGB). Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 werden ausgeschlossen.

§ 2 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wie folgt begrenzt:

- WA 1-Gebiet: max. 7 Wohneinheiten
- WA 2-Gebiet: max. 1 Wohneinheit

§ 3 Festsetzung der Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO)

Ab einer Grundflächenzahl von 0,4 sind

1. innerhalb der WA 1-/WA 2-Gebiete offene Kleingaragen (Carports) und innerhalb des WA 1-Gebietes die Flachdächer der Hauptgebäude vollständig mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen und
2. zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zu verwenden; hierbei ist auch der Unterbau entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Die unter 1. genannten Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Bei Gräser-/Kräutermischungen sind Mischungen mit mindestens 50 % Kräutern zu verwenden. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

§ 4 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

(1) Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt begrenzt:

- im WA 1: max. 8,00 m
- im WA 2: max. 4,00 m

(2) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Freytagstraße) bzw. privaten Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige

Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

§ 5 Abweichende Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

Für die festgesetzten WA 2-Gebiete gilt eine abweichende Bauweise (a) wie folgt:

1. Die Hauptbaukörper sind an einer Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand in der sogenannten halboffenen Bauweise zu errichten. Nebenanlagen und Carports, dürfen entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans direkt an die benachbarte Hauptnutzung angebaut werden.
2. Für das WA 2-Gebiet gilt zusätzlich, dass auch zusammenhängende Gebäudezeilen mit über 50 m Länge zulässig sind.

§ 6 Rückhaltung des Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende und nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Maßnahmen auf den Grundstücksflächen (Bauflächen und private Verkehrsflächen) zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung ist gemäß ATV A 138 nachzuweisen.

§ 7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten WA 1- und WA 2-Gebiete sind die Vorgärten mit Bodendeckern sowie Solitärsträuchern und kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Solitär mit einer Mindesthöhe von 2 m und die Sträucher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste in § 8. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 1 Vegetationsperiode nach Baubeginn fertig zu stellen.

§ 8 Artenlisten für Gehölzpflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sträucher		Boden						Anpassung an Klimawandel*
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		Gering		Mittel		gut		Trockenheits-resistent
		F	T	F	T	F	T	
	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)				●		●	
	Grauweide (<i>Salix cinerea</i>)	●	●	●	●			
	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)				●		●	-
	Heckenrose, Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)				●		●	X
	Ohrweide (<i>Salix aurita</i>)	●		●				
(x) giftig	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)			○	○	○	●	-
	Salweide (<i>Salix caprea</i>)		○		●		●	X

(x) Ausläufer	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)				●		●	X
	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)				●		●	
	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	○	○	●	●	●	●	
	Zweigrieffliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)					●	●	-
	Eingrifflicher Weißdorn (<i>C. monogyna</i>)					●	●	X
Bäume								
		Boden						
Nährstoffversorgung		Gering		Mittel		gut		
Feucht (F), Trocken (T)		F	T	F	T	F	T	
(x)	Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)			●	●	●	●	-
	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)		●				●	-
	Espe, Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	○	●	○	●	○	●	X
(x)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)				●		●	X
	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)			●	●	●	●	X
	Moorbirke (<i>Betula pubescens</i>)	●	○	●	○			
	Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	●	●	●	●			X
(x)	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)				●		●	-
(x)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)			●	●	●	●	X
	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	●	●	●	●	●	●	-
	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	○	●	○	●	○	●	X
	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)			●		●		-
	Vogelbeere, Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	○	●	○	●			-
(x)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)			○	●	○	●	-
	Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)				●		●	-
	Wildbirne (<i>Pyrus pyraster</i>)				●		●	X
(x)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)				●		●	X
	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	○		●		●		-
● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet (x) = nur in geringem Umfang einzusetzende Arten				X = Trockenheitsresistent - = problematisch oder sehr eingeschränkte Trockenheitsresistenz				

* Ergebnisse der Untersuchung der Universität Dresden „Gehölzartenwahl im urbanen Raum“

§ 9 Festsetzungen zum Immissionsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzten Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes „Lärmschutzwand“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB – linienhafte Darstellung) ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m zu errichten.

§ 10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nach Maßgabe der GRZ einschl. der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind zu mindestens 80% als Hausgärten zu begrünen.

§ 11 Festsetzungen zum Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss 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- oder Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Stadt Nienburg/Weser ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser hinzuziehen.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuelle 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 Naturschutzbehörde hinzuziehen. Ggf. werden vorgezogene Ausgleichs-, Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

§ 12 Vorhaben- und Erschließungsplan

Ergänzend zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der von der Vorhabenträgerin vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan samt Vorhabenbeschreibung verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 3 BauGB). Die Anforderungen an die bauliche Gestaltung erstrecken sich mit Ausnahme der Gliederung der Fassaden durch Öffnungen jedoch nicht auf die konkreten Maße der Fenster-, Tür- und sonstigen Wand- sowie Dachflächenöffnungen.

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten WA-Gebiete (WA 1 und WA 2).

§ 2 Einfriedungen

Auf den der festgesetzten privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnstraße“ zugewandten Grundstücksflächen sind Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 5 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

a. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).

b. Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 „Vor dem Leintor“, einschl. dessen 1. Änderung, und Nr. 13 „Altes Leintor“

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1 „Vor dem Leintor“, einschl. dessen 1. Änderung, und Nr. 13 „Altes Leintor“ der Stadt Nienburg/Weser werden für die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 176 „Nördlich Freytagstraße“, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, gelegenen Flächen ersatzlos aufgehoben.

c. Gestalterischen Anforderungen/ Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Anforderungen an die bauliche Gestaltung werden in der Vorhabenbeschreibung (Materialwahl in Bezug auf die Dachflächen und Außenwände) und durch den Vorhaben- und Erschließungsplan selbst (Hochbauzeichnung) deutlich. Diese Anforderungen erstrecken sich jedoch nicht auf die Maße der Fenster-, Tür- und sonstigen Wand- sowie Dachflächenöffnungen und auch nicht auf die darin abgebildeten Grundrissdarstellungen des Vorhabens.

d. Archäologische Denkmalpflege

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder [Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nienburg/Weser 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.

e. Kampfmittel

Durch den Vorhabenträger wurde beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Auswertung der vorhandenen Luftbilder beantragt. Mit Schreiben vom 16.05.2018 wurde seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mitgeteilt, dass die Aufnahmen keine Bombardierung innerhalb des Planbereiches zeigen. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

f. Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18 a Luftverkehrsgesetz.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, sind der Bundeswehr die Planungsunterlagen in jedem Einzelfall - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

g. Leitungen der Harzwasserwerke GmbH

In der Freytagstraße ist die außer Betrieb befindliche Wassertransportleitung Söse - Nord, Nennweite 575 mm, der Harzwasserwerke GmbH verlegt. Oberhalb, parallel der Leitung ist ein betriebseigenes Steuer- und Fernmeldekabel mitverlegt. Vor Beginn der Baumaßnahme ist die zuständige Streckenaufsicht vom WW Liebenau, Herrn Lausch, Tel. 05023 - 983080 zu

benachrichtigen. Nach erfolgter Verlegung ist der Vermessungsabteilung der Harzwasserwerke GmbH Gelegenheit zu geben die Kabel und Leitungen an den Kreuzungsstellen im offenen Graben einzumessen.

h. Erhalt von Gehölzstrukturen

Die im Nordwesten des Plangebietes entlang der Grundstücksgrenze vorhandene Weißdornhecke ist im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahmen zu schützen und zu erhalten.