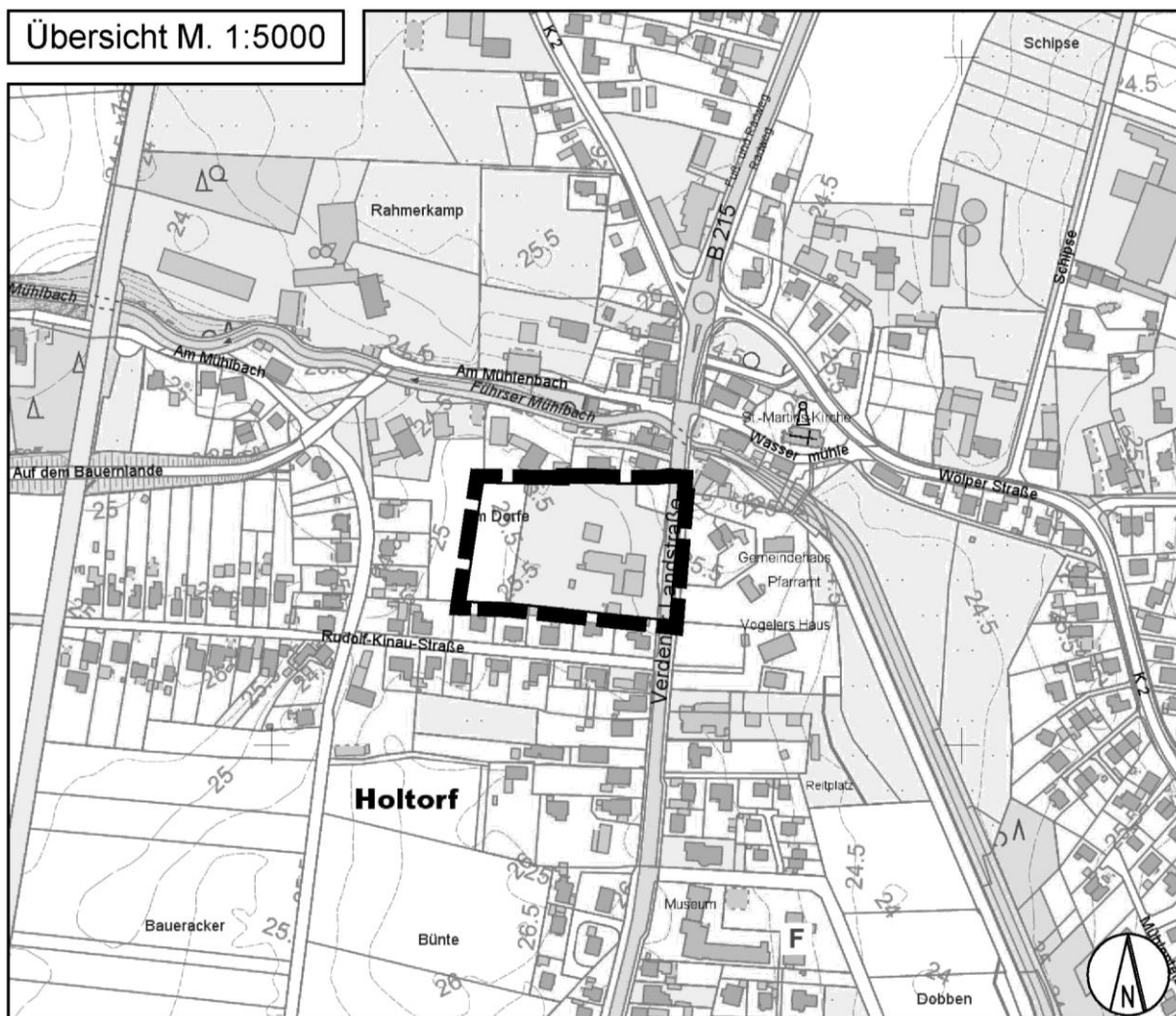


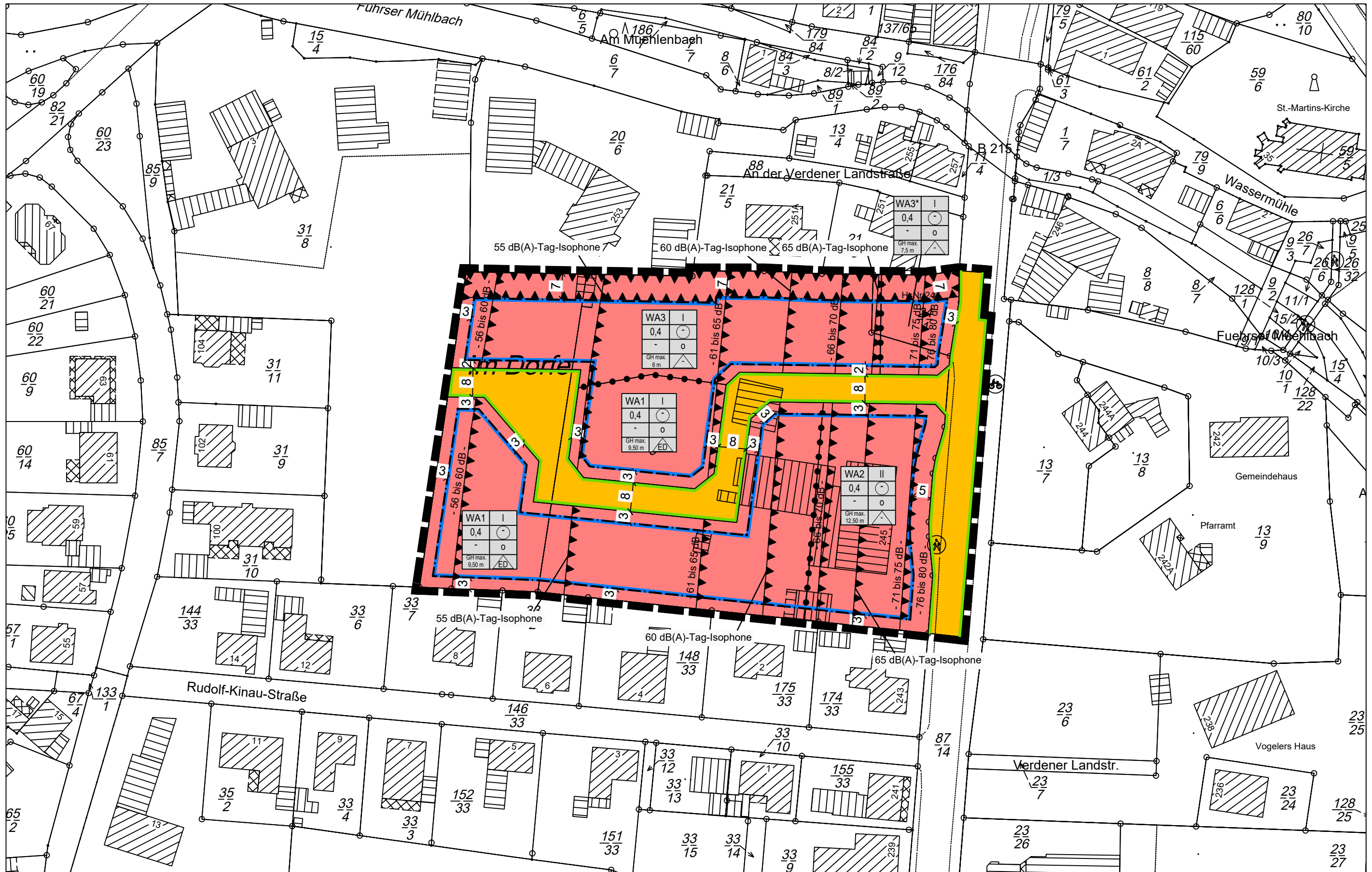


Bebauungsplan Nr. 198 - Ortsteil Holtorf - „Zur Krone“

Planzeichnung und textliche Festsetzungen Vorentwurf



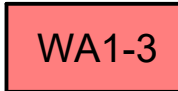
Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg/Weser, den	geändert:	Verfahrensstand: Vorentwurf gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
---	-----------	---



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

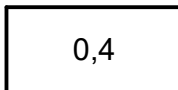


Allgemeines Wohngebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



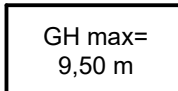
Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO



GH max = maximale Gebäudehöhe
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

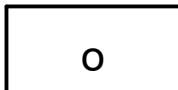
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



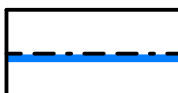
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO



offene Bauweise

§ 22 BauNVO



Baugrenze

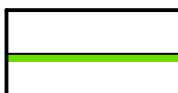
§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

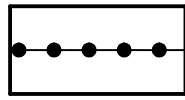


öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwall (siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Grenze der maßgeblichen Außengeräuschpegel, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 4)

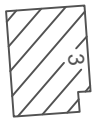
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Isophone 60 dB(A) tags, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

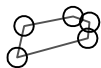
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{13}{7}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung



Fußweg

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 1 (6) BauNVO)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3/WA3*-Gebiete) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3/WA3*-Gebiete) können nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (3) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3/WA3*-Gebiete) werden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

§ 2 Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 und 18 BauNVO)

- (1) Die Gebäudehöhe (GH) der innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3/WA3*) errichteten baulichen Anlagen wird wie folgt begrenzt:
 - WA1-Gebiet: max. 9,50 m
 - WA2-Gebiet: max. 12,50 m
 - WA3-Gebiet: max. 6,00 m
 - WA3*-Gebiet: max. 7,50 m

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 3 definiert.

- (2) Die Traufhöhe (TH) der innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete errichteten baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:
 - WA1-Gebiet: max. 4,50 m
 - WA2-Gebiet: max. 6,50 m
 - WA3-Gebiet: max. 3,00 m
 - WA3*-Gebiet: max. 3,50 m

Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut und lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 3 definiert.

Innerhalb der WA-Gebiete wird bei der Ermittlung der Traufhöhe die Traufe von Staffelgeschossen nicht mitgerechnet.

- (3) Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. Die geplanten Straßenhöhen sind dem Straßenausbauplan (Anlage der Begründung) zu

entnehmen (*wird zur öffentlichen Auslegung beigelegt*). 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.

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

Das in den WA1-/WA2-/WA3-/WA3*-Gebieten anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Ist dies innerhalb der WA-Gebiete nicht möglich, ist das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart auf dem Grundstück zurückzuhalten, dass lediglich die natürliche Abflussspende von 5 l/s*ha an die nächste Vorflut abgegeben wird.

§ 4 Lärmschutz innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

(1) Aktiver Schallschutz - Lärmschutzwall

1. Auf den im B-Plan festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mind. 2,2 m zu errichten. Bezugsebene für die Höhe des Lärmschutzwalles ist der Betriebshof der Zimmerei (Am Mühlenbach 3).
2. Die Begrünung des Lärmschutzwalles richtet sich nach § 5 (1) der textlichen Festsetzung.
3. Innerhalb der WA3/WA3*-Gebiete sind bauliche Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur dann zulässig, wenn die Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. Nr. 1 vollständig realisiert oder der Schutz der WA3/WA3*-Gebiete anderweitig gesichert hergestellt worden ist.

(2) Passiver Schallschutz

1. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der Verdener Landstraße sind bei Gebäuden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen:
 - a. Außenwohnbereiche von Wohngebäuden sind ab einer Schalleinwirkung von mehr als 55 dB(A) tags auf der der Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Ab einer Schalleinwirkung von mehr als 60 dB(A) tags sind sie zusätzlich dreiseitig zu umschließen und ab 65 dB(A) tags zusätzlich zu überdachen.
 - b. Darüber hinaus sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109 zu beachten.
 - c. Bei allen zum Schlafen genutzten Räumen ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
 - d. Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche

Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können. Dabei dürfen beim Nachweis Abschirmungen durch andere Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht berücksichtigt werden.

2. Aufgrund der Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete am Tage durch die Anlagengeräusche der Zimmerei sind zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen innerhalb der WA3-/WA3*-Gebiete oberhalb des Erdgeschosses nur an Südfassaden zulässig.

§ 5 Durchgrünung des Plangebietes (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

(1) Begrünung Lärmschutzwall

1. Der innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu errichtende Lärmschutzwall ist mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenlisten in § 6 der textlichen Festsetzungen. Die Sträucher sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
2. Die Maßnahmen sind nach Fertigstellung des Lärmschutzwalles auszuführen. Sie sind jedoch spätestens zwei Vegetationsperioden Realisierung des Lärmschutzwalles fertigzustellen.

(2) Anpflanzung von Einzelbäumen

1. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken innerhalb der WA 1- und WA 2-Gebiete mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.
2. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7 bis 8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenlisten in § 6 der textlichen Festsetzungen.
3. Die Maßnahmen sind nach Beginn der Baumaßnahmen auszuführen. Sie sind jedoch spätestens zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

§ 6 Artenlisten für Gehölzpflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

(1) Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen

Sträucher		Boden						Anpassung an Klimawandel
		gering		mittel		gut		
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		F	T	F	T	F	T	trockenheitsresistent
	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)				●		●	
	Heckenrose, Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)				●		●	X
(x) giftig	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)			○	○	○	●	-
(x) Aus-	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)				●		●	X

läufer							
	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)				●		●
	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	○	○	●	●	●	●
	Zweiggriffliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)					●	●
	Eingrifflicher Weißdorn (<i>C. monogyna</i>)					●	●
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)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)				●		●
	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)			●	●	●	●
	Moorbirke (<i>Betula pubescens</i>)	●	○	●	○		
	Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	●	●	●	●		
(x)	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)				●		●
(x)	Spitzahorn (<i>Acer platanooides</i>)			●	●	●	●
	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	●	●	●	●	●	●
	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	○	●	○	●	○	●
	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)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)				●		●
	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“

(2) Artenliste für Obstgehölze

Äpfel

- Krügers Dickstiel
- Danziger Kantapfel
- Kaiser Wilhelm
- Baumanns Renette
- Goldparmäne
- Kasseler Renette
- Adersleber Calvill
- Finkenwerder Herbstprinz
- Halberstädter Jungfernapfel
- Schöner von Nordhausen
- Biesterfeld Renette
- Schwöbersche Renette
- Sulinger Grünling
- Bremer Doorapfel

Birnen

- Bosc's Flaschenbirne
- Clapps Liebling
- Gellerts Butterbirne
- Gräfin v. Paris
- Gute Graue
- Gute Luise
- Köstliche von Charneux
- Pastorenbirne
- Rote Dechantsbirne

Pflaumen, Renecloiden, Mirabellen

- Frühzwetsche
- Hauszwetsche
- Nancy Mirabelle
- Ontariopflaume

Kirschen

Dolleseppler
Schneiders späte Knorpelkirsche
Schattenmorelle

Oullins Reneclode
Wangenheimer

Walnuss

Diverse Sorten

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 4 NBauO)**Hinweis:**

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den Regelungsvorschlägen der Stadt Nienburg/Weser für die „Örtliche Bauvorschrift für einen Teil des Ortsteiles Holtorf der Stadt Nienburg/Weser“ – Ortskernsatzung Holtorf, die sich derzeit in der Aufstellung befindet.

Mit Inkrafttreten der v.g. Gestaltungssatzung werden die im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 198 – Ortsteil Holtorf - „Zur Krone“ festgesetzten WA2- und WA3*-Gebiete.

§ 2 Dächer

- (1) Auf den innerhalb der festgesetzten WA2- und WA3*-Gebiete errichteten Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer zulässig. Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 35 Grad für Gebäude mit Aufenthaltsräumen zulässig.
- (2) Als Farben für die Dachdeckung der Hauptbaukörper sind die Farbtöne von "Rot-Braunrot" und „Braun-Dunkelbraun“ in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne zulässig.
- (3) Der Absatz 1 gilt nicht für Kleingaragen bis zu 36 m² Grundfläche und bauliche Anlagen vergleichbarer Abmessungen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Grasdächer sowie Carports (offene Kleingaragen).
- (4) Die Summe der Breiten von Dachaufbauten, wie zum Beispiel Dachgauben und die unter § 4 Abs. 3 genannten Anlagen darf nicht mehr als 40 % der Gesamtbreite der jeweiligen Dachfläche ausmachen. Der seitliche Abstand von Dachaufbauten zum Rand der Dachfläche muss mindestens 2,00 m betragen.
- (5) Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und lichtdurchlässige Unterbrechungen der Dächer sind zulässig. Die Anlagen sind so anzubringen, dass sie von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen – soweit sie in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden – nicht sichtbar sind.

§ 3 Farbtöne

Für die in § 2 festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR ableitbar und können durch geeignete Farbtöne ergänzt werden.

- (1) Für den Farbton "Rot - Braunrot" im Rahmen der RAL:
- | | |
|-------------------|--------------------|
| 2001 - Rotorange | 3005 - Weinrot |
| 2002 - Blutorange | 3009 - Oxydrot |
| 3002 - Karminrot | 3011 - Braunrot |
| 3003 - Rubinrot | 3013 - Tomatenrot |
| 3004 - Purpurrot | 3016 - Korallenrot |
- (2) Für den Farbton "Braun - Dunkelbraun" im Rahmen der RAL:
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| 8001 - Ockerbraun | 8014 - Sepiabraun |
| 8003 - Lehmbraun | 8015 - Kastanienbraun |
| 8004 - Kupferbraun | 8016 - Mahagonibraun |
| 8007 - Rehbraun | 8017 - Schokoladenbraun |
| 8008 - Olivbraun | 8023 - Orangebraun |
| 8011 - Nussbraun | 8024 - Beigebraun |
| 8012 - Rotbraun | 8025 - Blassbraun |

§ 4 Außenwände

- (1) Die Außenflächen der Hauptgebäude sind mit Ausnahme von Fachwerkhölzern und Öffnungen aus gebrannten Ziegelsteinen herzustellen. Für die Außenflächen gewerblich genutzter Gebäude bzw. Gebäudeteile (ohne Aufenthaltsräume) sind auch die gebräuchlichen Holzverkleidungen zulässig.
- (2) Gebäudeaußenflächen von Hauptgebäuden müssen, mit Ausnahme von Öffnungen, einen roten oder braunen Farbton enthalten. Das gilt auch für die Außenflächen von gewerblich genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen. Fachwerkhölzer dürfen nur mit braunem oder schwarzem Farbton behandelt werden.
- (3) An Außenflächen von Gebäuden sind nicht zulässig:
- Verkleidung oder Verputz von Fachwerk
 - Fachwerkhölzer und Ausfachungen im gleichen Farbton
 - Verkleidungen, die den Eindruck der Verarbeitung anderer (z.B. hochwertigerer) Materialien hervorrufen sollen.

§ 5 Empfangsantennen

- (1) Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind unterhalb der Dachflächen anzubringen. Ist ein normaler Empfang durch eine unter Dach angebrachte Antennen nicht gewährleistet, so können ausnahmsweise Antennen oberhalb der Dachhaut zugelassen werden. Sie sind in diesem Fall so anzubringen, dass sie von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen - soweit technisch möglich - nicht sichtbar sind.
- (2) Antennen für Funkstationen, Parabol- bzw. Schüsselantennen für den Empfang der Sendungen über Satelliten sind so auf Grundstücken und an Gebäuden anzubringen, dass sie - soweit technisch möglich - von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar sind.

§ 6 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen dürfen nicht höher als 1,00 m sein.
- (2) Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sowie zwischen öffentlichen Straßen und Wegen und der verlängerten Straßenfront von Gebäuden sollen:
- Als lebende Hecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen auf der Grundstücksinnenseite
 - Aus rot oder braun gebrannten Ziegelsteinen

- c. Aus Metall (verzinkt oder lackiert), transparent, senkrecht gegliedert
- d. Oder aus Holz, transparent, senkrecht gegliedert

hergestellt werden.

Die Verwendung anderer Materialien ist zulässig für:

- a. Tragende Pfosten von Einfriedungen aus Holz
- b. Sockel und Einfriedungen bis zur Höhe von 20 cm über Straßenoberkante
- c. Tore von mindestens 2,00 m Breite.

§ 7 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen an Gebäudeaußenflächen sind nur im Erdgeschoss und bis zu 1,00 m oberhalb der Erdgeschossdecke zulässig. Sie dürfen die Gliederung des Gebäudes nicht verdecken und Fenster und Türöffnungen nicht überschneiden.
- (3) Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 3,00 m über Straßenoberkante zulässig.
- (4) An jeder Stätte der Leistung ist eine der folgenden beleuchteten Werbeanlagen bis zu folgenden Ansichtsflächen zulässig:
 - a. Freistehende Werbeanlage / je Fläche – 0,80 m², Flächen insgesamt 1,60 m²
 - b. Werbeanlage am Gebäude – 1,00 m²
 - c. Einzelbuchstaben in einem Schriftzug, größte Höhe mal größte Breite – 0,10 m²
 - d. Ausleger am Gebäude – 0,60 m².
- (5) Eine Werbeanlage zu d. darf neben einer Werbeanlage zu a., b. oder c. verwendet werden. Einzelbuchstaben zu c. müssen voneinander mindestens 10 cm Abstand haben. Der aus ihnen gebildete Schriftzug darf höchstens 5,00 m lang sein.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 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 gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384).

2. Gutachten

- Barth & Bitter GmbH, „Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Zusammenhang mit der Erschließung eines Baugebiets in Nienburg, OT Holtorf Bebauungsplan Nr. 198 „Zur Krone“, Wunstorf, 05.07.2021
- GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan in Holtorf der Stadt Nienburg“, Hannover, 30.06.2021

3. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Stadt Nienburg/Weser bereitgehalten.

4. 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.

5. Maßnahmen zum Artenschutz

- a. 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.
- b. 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.