Präambel

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Münchhausenstadt Bodenwerder diesen Bebauungsplan Nr. 055, 3. Änderung „Wohnen an der Weser" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Bodenwerder, 29.04.2022

gez. Dornette Bürgermeister — gez. Rode Stadtdirektor — S

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom

PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER
Dipl.-Ing. Peter Flaspöhler - Architekt und Stadtplaner - Falkenweg 16 - 31840 Hessisch Oldendorf

Hessisch Oldendorf, 04.04.2022

gez. Flaspöhler
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Münchhausenstadt Bodenwerder hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 055, 3. Änderung „Wohnen an der Weser" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.
Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Bodenwerder, 29.04.2022

gez. Dornette Bürgermeister — gez. Rode Stadtdirektor — S

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Münchhausenstadt Bodenwerder hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 03.01.2022 bis 04.02.2022 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 03.01.2022 durchgeführt.

Bodenwerder, 29.04.2022

gez. Dornette Bürgermeister — gez. Rode Stadtdirektor — S

Satzungsbeschluss

Der Rat der Münchhausenstadt Bodenwerder hat den Bebauungsplan Nr. 055, 3. Änderung „Wohnen an der Weser" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 31.03.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bodenwerder, 29.04.2022

gez. Dornette Bürgermeister — gez. Rode Stadtdirektor — S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 055, 3. Änderung „Wohnen an der Weser" mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bodenwerder wurde am 29.04.2022 im Amtsblatt Nr.5 für die Samtgemeinde Bodenwerder-Polle gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am 29.04.2022 rechtsverbindlich geworden.

Bodenwerder, 29.04.2022

gez. Dornette Bürgermeister — gez. Rode Stadtdirektor — S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 und § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bodenwerder,

Bürgermeister — Stadtdirektor — S

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Bodenwerder — Flur: 1 und 2 — Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung."

© 2015 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
- Regionaldirektion Northern -

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.07.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Springe, 11.04.2022

Vermessungsbüro Balke und Westphal

gez. Balke

Unterschrift ÖBVI — S

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (4 BauNVO)

2 Wo — H^o chstzul^ssige Zahl der Wohnungen in Wohngeb^uden (Ä 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundf^chenzahl (Ä 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als H^chstmaß (Ä 16 BauNVO)

FH max. 7,5 m — Firsth^he als H^chstmaß (Ä 16 BauNVO)

— Bezugspunkt in Metern (Normalh^hennull) zur Bestimmung der Firsth^he baulicher Anlagen (Ä 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

— nur Einzelh^user zul^ssig (Ä 22 BauNVO)

— Baugrenze (Ä 23 BauNVO)

Verkehrsfl^chen

— Stra^enverkehrsfl^che (Ä 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fl^chen f^r Versorgungsanlagen, f^r die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Altablagerungen

— FP chen f^r Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung sowie f^r Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Ma^nahmen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

— Elektrizit^t

Gr^nfl^chen

P — Private Gr^nfl^chen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— Gr^nanlage

— ¥ ffentliche Gr^nfl^chen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— Begleitgr^n

Planungen, Nutzungsregelungen, Ma^nahmen und Fl^chen f^r Ma^nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

— Umgrenzung von FP chen mit Bindungen f^r Ma^nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ä 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m Ä 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

— Erhaltung von B^umen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende FP chen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

— Abgrenzung der L^rmpegelbereiche (gem. textlicher Festsetzung)

IV — L^rmpegelbereich (gem. textlicher Festsetzung)

— Umgrenzung der FP chen, deren B^den erheblich mit umweltgef^hrdenden Stoffen belastet sind (Ä 9 Abs. 5 Nr. 3und Abs. 6 BauGB)

HB 1 — Sanierungsbereiche (Handlungsbereiche 1 bis 3)

— Grenze des r^umlichen Geltungsbereichs der 3. nderung des Bebauungsplans (Ä 9 Abs. 7 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Ma^s unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets (Ä 1 Abs. 4 Ä 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche ¦bernahme

— vorl^ufig gesichertes ¦berschwemmungsgebiet der Weser

— Solebrunnen

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss von Nutzungen, baulichen und sonstigen Anlagen und Sortimenten gem. § 1 Abs. 5 bis Abs. 9 BauNVO i. V. m. §§ 4 und 6 BauNVO
In den allgemeinen Wohngebieten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

§ 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im WA-Gebiet sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

§ 3 Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 20% überschritten werden.

§ 4 Bezugspunkt zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO
Die festgesetzten Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen über Normalhöhennull (NHN). Es gilt jeweils der innerhalb des jeweiligen Baugebiets festgesetzte Bezugspunkt. Sind innerhalb eines WA-Gebiets verschiedene Höhenlagen festgesetzt, so gilt der Höhenpunkt, welcher dem Gebäude am nächsten liegt.

§ 5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
5.1 Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Sickermulden einzuleiten. Diese Sickermulden dürfen innerhalb der Verkehrsfläche und innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Begleitgrün angelegt werden. Sie sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Ansaat (Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 „Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern" oder vergleichbar) dauerhaft zu begrünen.
5.2 Das auf den übrigen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und möglichst zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Rückhalteboxen bzw. Mulden-Rigolen-Systeme anzulegen. Eine Kombination der Rückhalteboxen mit Gartenteichen ist zulässig. Die Versickerung ist nur über die belebte Bodenzone zulässig. Der Versickerung kann eine Zisterne zum Auffangen des Regenwassers vorgeschaltet werden.
5.3 Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie übrige befestigte Flächen sind so anzulegen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet ist.
5.4 Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen hat nach DWA-Arbeitsblatt A 138 zu erfolgen.

Beispiel: Schnitt Mulden-Rigolen-System

Über vorhandene Rohrleitungen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Wasser, das bei Extremereignissen nicht versickert werden kann, in die Weser einzuleiten. Hierzu bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises.

§ 6 Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
6.1 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Begleitgrün sind die vorhandenen Gehölze wertgehend zu erhalten und mit Gehölzen aus der Gehölzliste 1 so zu ergänzen, dass eine geschlossene Heckenstruktur entsteht. Dabei sind zusätzlich mindestens 10 Einzelbäume als Hochstamm in die Pflanzung einzubringen. Die Gehölzpflanzung ist extensiv zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ergänzen. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 m, die Gehölzqualität muss bei Sträuchern mindestens Hei, 2 x v., 125 – 150, bei Hochstammreinzelbäumen 3 x v., StU 14 - 16 entsprechen.
In diesem Bereich ist die vorhandene Einzäunung zu beseitigen.
6.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage ist als Wiesenfläche extensiv zu pflegen oder gärtnerisch zu gestalten. Hier können zusätzlich Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser umgesetzt werden.
6.3 Die privaten Grünflächen im Bereich des gesetzlich gesicherten Überschwemmungsgebietes der Weser sind mit einer dauerhaften Grasnarbe zum Schutz bei Überschwemmungen zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölzpflanzungen an der Hangkante zur Weserniederung sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

§ 7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt festgesetzt:
GFL Nr. 3: als Grunddienstbarkeit für die Nutzung und Bewirtschaftung des dort bestehenden Solebrunnens durch die Münchhausenstadt Bodenwerder.
GFL Nr. 4 Als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

§ 7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Innerhalb des festgesetzten WA-Gebiets sind auf Grund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße 18 gegenüber den gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen der Linser Straße (K 18) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei der Bemessung den erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile wird auf die technischen Regelwerke der DIN 4109 verwiesen. Es sind die Lärmpegelbereiche I bis V einzuhalten. Um zusätzlich eine ausreichende Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu gewährleisten, sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V die Vorgaben des Punktes 4.9 der DIN 4109 (Konstruktive Zwangslüftung) zu berücksichtigen. Für die der Linser Straße (K 18) abgewandten Gebäudeseiten kann der Lärmpegelbereich ohne gesonderten Nachweis um einen Bereich reduziert werden. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III-V sind Aufenthaltsräume nur an den abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Wird durch eine eigenständige bauliche Maßnahme die Einhaltung des Orientierungswertes Tag für WA- bzw. MI-Gebiete gemäß DIN 18005 erreicht, so kann hiervon abgewichen werden (architektonischer Selbstschutz). Hierzu ist ein gesonderter schalltechnischer Nachweis zu erbringen. Abgewandt ist eine Gebäudeseite, wenn sie in einen Winkel von größer/gleich 90° zur Straßenachse der K 18 aufweist.

§ 8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm gem. der Gehölzlisten 1 oder 2 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ausgenommen sind die Grundstücke, auf denen schon ein zu erhaltender Baum festgesetzt ist.
8.2 Die zu erhalten festgesetzten Bäume sind grundsätzlich dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Sollte bei unzumutbaren Belastungen durch zu erhaltenden Bäume eine Beseitigung einzelner Bäume notwendig sein, so ist der zu fällende Baum durch mindestens zwei Neupflanzungen von Hochstammlaubbäumen, Qualität H, 3 x v., StU 14 - 16 aus den Gehölzlisten, an geeigneter Stelle zu ersetzen.

§ 9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Grasnarbe zum Schutz gegen Überschwemmungen zu erhalten und langfristig eine Entwicklung zum Auenwaldgehölz zuzulassen.

§ 10 Gehölzlisten
Gehölzliste 1: Standortgerechte, heimische Gehölze

Große Bäume (> 16m):		Große Sträucher:	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Hasel
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Crataegus laevigata	- „Zweigriffl. Weißdorn"
Fagus sylvatica	- Rotbuche"	Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn"
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche	Salix caprea	- Salweide
Quercus robur	- Stieleiche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Tilia cordata	- Winterlinde	Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):		**Kleine Sträucher:**	
Gehölzliste 2: Gehölze für Gärten und Siedlungsbereiche mit dörflichem Charakter			
Große Bäume (> 16m):		**Große Sträucher:**	
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie	Amelanchier lamarckii	- Kupferfelsenbirne
Acer rubrum	- Kan.Rotahorn	Amelanchier laevis	- Häng. Felsenbirne
Castanea sativa	- Eßkastanie	Cornus mas	- Kornelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche	Forsythia intermedia	- Goldglöckchen
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Hibiscus syriacus	- Garten-Eibisch
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):		Laburnum anagyroides	- Goldregen
Corylus colurna	- Hasel	Ligustrum vulgare	- Gem. Liguster"
Juglans regia	- Walnuss	Philadelphus coronarius	- Bauernjasmin
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum	Spiraea in Sorten	- Spierstrauch
Sorbus domestica	- Speierling	Syringa vulgaris u. Sorten	- Flieder
Sorbus aria	- Mehlbeere	Weigela in Sorten	- Weigelie
Kleinkronige Bäume (< 10m) :		**Kleine Sträucher:**	
Acer ginnala	- Feuerahorn	Buxus spec.	- Buchsbaum
Acer rufinerve	- Streifenahorn	Deutzia scabra	- Deutzie
Cr. lavigata "Paulo Scarlet"	- Rotdorn	Rosa in Arten u. Sorten	- Strauchrosen
Obstbäume als Hochstamm		Spiraea in Sorten	- Spierstrauch
Zierigahd und -kirschen als Hochstamm		Johannisbeeren und andere Beerensträucher	
" für Schnitthecken geeignete Gehölze			

Kennzeichnung

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Im Plangebiet befindet sich eine Altablagerung. Um eine Nutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen, ist es zwingend erforderlich, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Zu diesem Zweck ist gemäß dem Sanierungskonzept für Altlasten der Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH, 04.11.2019 eine Aufbereitung der Fläche in **drei Handlungsbereichen** vorgesehen.

Handlungsbereich 1
Befindet sich zwischen der nördlichen Baugebietsgrenze und den bereits hergestellten Rohbauten in der Mitte des Gebietes. HB 1 umfasst auch den bereits hergestellten Hotel-Rohbau und das nördliche MI2. In HB 1 wird auf einem großen Flächenareal ein allgemeines Wohngebiet (HB 1a) ausgewiesen, im Bereich des Hotels ist eine gewerbliche Nutzung anzunehmen (HB 1b).

Vorbereitende Maßnahmen
Abgeschlossen

Entnahme der lokalen Verunreinigung
Abgeschlossen

Bereitstellung zur Entsorgung
Abgeschlossen

Verfüllung von Baugruben
Abgeschlossen

Herstellung von Gartenboden
Die Anlage zukünftiger Gartenflächen wird mit dem Auftrag von extern anzuliefernden Bodenmaterial in vorgenannter Qualität durchgeführt. Der Einbau des Gartenbodens wird jedoch bis zur Fertigstellung der Straße und der endgültigen Bebauung zurückgestellt, um baubedingte Schäden am neuen Oberboden wie z. B. Verdichtung, Verunreinigung zu vermeiden.
Die Baufelder in HB 1a werden erst nach Herstellung der Gebäude mit Gartenboden angefüllt. Die Überdeckung erfolgt in einer Schichtstärke von 0,60 m. Der angelieferte Boden kann im rückwärtigen Bereich in den Baufeldern für die spätere Verwendung bereitgestellt werden.
Die Höhenentwicklung des Straßenbaus und der Gebäudezugänge in HB 1a und HB 1b wird so gewählt, dass in der Fläche kein Abtrag von Auffüllungsmaterial erfolgen muss.

Herstellung der öffentlichen Grünflächen
Im Bereich der Grünflächen (HB 1b) wie auch in den später öffentlichen Grünanlagen ist auf Grund der geringen Nutzungsintensität eine Überdeckung mit 0,3 m Oberboden ausreichend.
Die abschließende Gestaltung und Verfüllung des sanierten Handlungsbereiches 1 hat gem. Sanierungsuntersuchung durch den LK Holzminden (vom 04.02.2020) bei der Nutzung der Grundstücke als Wohn- und Gartenflächen mit einen Oberbodenmaterial der Qualität Z0 zu erfolgen. Der Nachweis der Überdeckung des Auffüllmaterials mit unbelastetem Oberboden ist zu gewährleisten

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

1 **Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiet**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 055, 2. Änderung „Wohnen an der Weser" liegt teilweise im derzeit gesicherten Überschwemmungsgebiet der Weser für den Landkreis Holzminden. Die Abgrenzungen des Überschwemmungsgebietes sind nachrichtlich übernommen worden. Nach § 78 WHG ist dieser Bereich frei zu halten, es gelten besondere Verbote und Genehmigungsvorbehalte nach § 78 Abs. 6 WHG. Bauliche Maßnahmen können nur zugelassen werden, wenn sie die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 3 Ziffer 1 bis 4 WHG erfüllen. Teile des Plangebietes liegen im sogenannten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsbereichen der Weser gemäß § 78b WHG. Gebäude in Risikogebieten sollten hochwassersicher errichtet werden.

2 **Archäologische Hinweise**
Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlenansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Bodenfunde und Fundstell