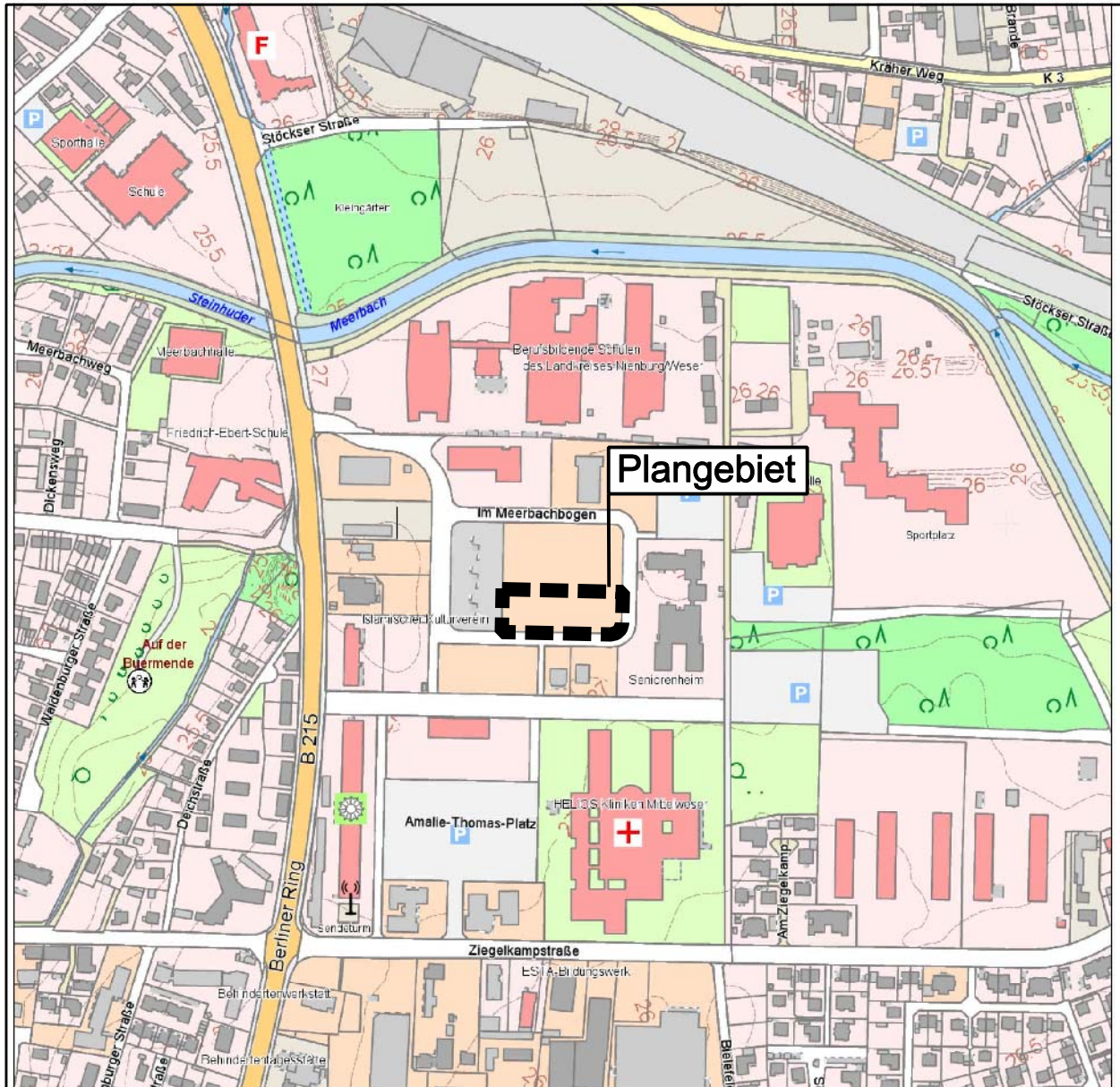


# Stadt Nienburg/Weser

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 188 "Innenfläche im Dienstleistungspark" mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 115 "Dienstleistungspark Im Meerbachbogen"

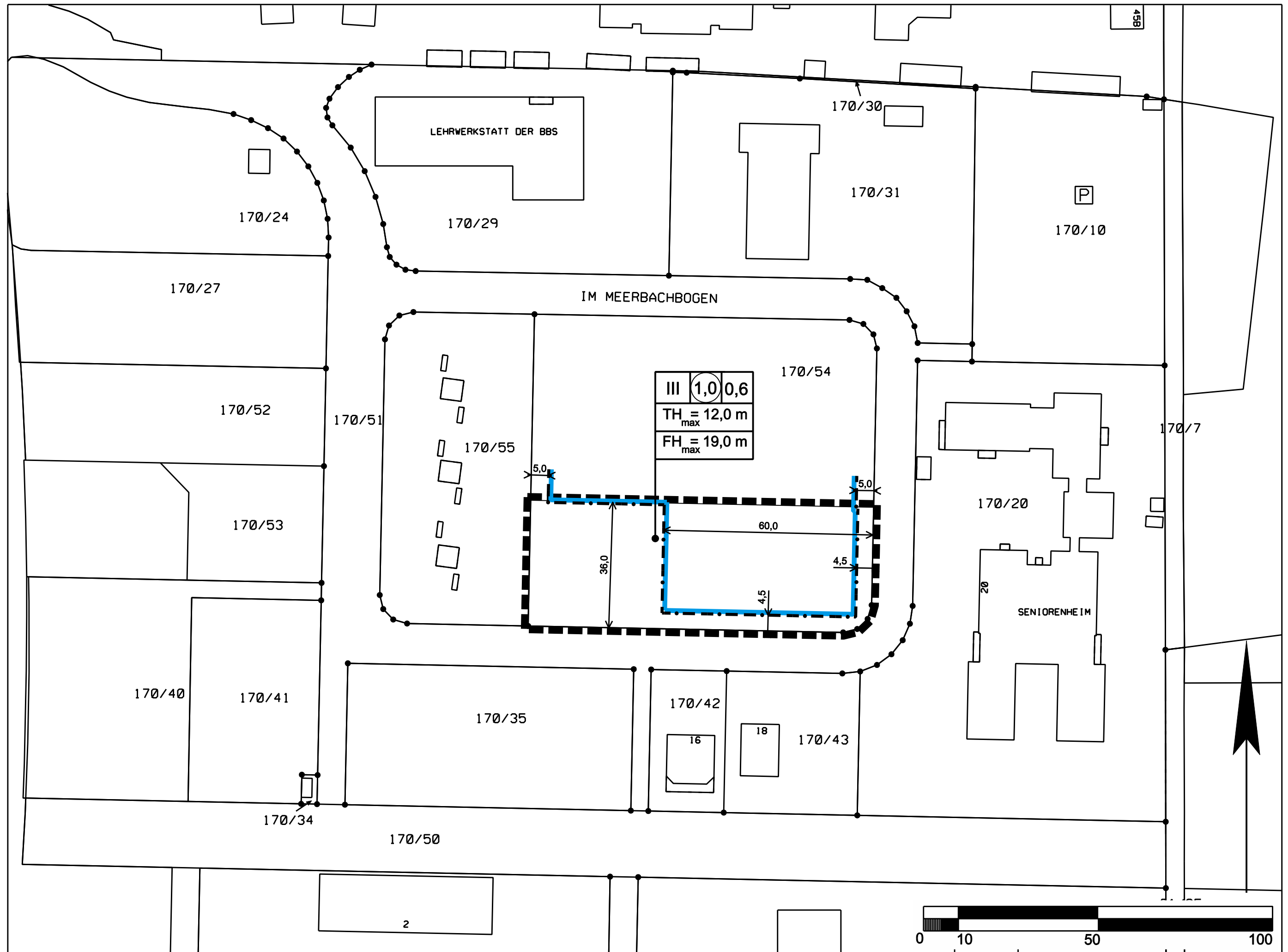
Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5.000)



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

infraplan GmbH Celle, den 26.09.2018	geändert:	Verfahrensstand: § 2 (1), § 13a (3) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 (1) BauGB - Aufstellungsbeschluss
---	-----------	---

Planzeichnung (Maßstab 1 : 1.000)



# Planzeichenerklärung (gem. PlanzV `90)

## 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. §§ 19 u. 20 BauNVO)

①,0

Geschossflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = 12,0 m  
max

Traufhöhe als Höchstmaß

FH = 19,0 m  
max

Firsthöhe als Höchstmaß

## 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 Nr. 1 u. 3 BauNVO)



Baugrenze

## 3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

# Textliche Festsetzungen

## 0. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

1. Im Geltungsbereich sind allgemein zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gebäude, die der Betreuung ihrer Bewohner dienen,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- freie Berufe sowie
- Wohnen oberhalb des Erdgeschosses.

2. In dem Geltungsbereich ist der Verkauf von Produkten an Endverbraucher nur zulässig, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion oder Verarbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der jeweiligen Betriebsstätte steht.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die in dem Geltungsbereich festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (TH = Traufhöhe und FH = Firsthöhe) gelten als Höchstgrenzen. Ausnahmsweise kann die festgesetzte Höhe durch notwendige technische Anlagen (z. B. Antennen, Kühl- und Abluftanlagen, etc.) überschritten werden.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt der baulichen Anlagen zur Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt zu berücksichtigen, der an den Geltungsbereich angrenzt.

## III. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Die Versickerung hat über Mulden mit einer Mutterbodenabdeckung von mind. 10 cm Dicke zu erfolgen. Je qm versiegelter oder bebauter Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 0,01 cbm vorzuhalten.

## **IV. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf den Grundstücken ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der u. g. Artenliste als Hochstamm mind. in der Qualität 3 x v. 16 – 18 cm anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Auf einer Fläche von mind. 8 qm um den Stamm sind keine Versiegelungen zulässig.

### **Artenliste**

#### Großkronige Baumarten

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*; Spitzahorn - *Acer platanoides*; Stieleiche - *Quercus robur*; Winterlinde - *Tilia cordata*

#### Mittel- / Kleinkronige Baumarten

Apfelforn - *Crataegus ‚Carrierei‘*; Stadtbirne - *Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘*; Mehlbeere - *Sorbus aria*; Rotdorn - *Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘*

## **Hinweise**

### **I. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten**

Der Geltungsbereich (südlicher Teil des Flurstücks 170/54 der Flur 4 der Gemarkung Nienburg) wird im Brachflächenkataster des Landkreises Nienburg/Weser unter der Standortnummer 256.022.5.000.0903 mit der Bezeichnung „Mudra Kaserne“ geführt. Von 1997 bis 2003 wurde von der Oberfinanzdirektion bzw. dem Staatshochbauamt Hannover, basierend auf Historischen Erkunden und Gefährdungsabschätzungen, die Sanierung der Fläche vorgenommen. Die Sanierung ist abgeschlossen.

Vorsorglich hat die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser darauf hingewiesen, dass bei Verdachtsmomenten der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen hat. Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/ Weser mitzuteilen.

### **II. Bauhöhen**

Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze des Flugplatzes Wunstorf sowie im Interessengebiet der Luftverteidigungsanlage Visselhövede.

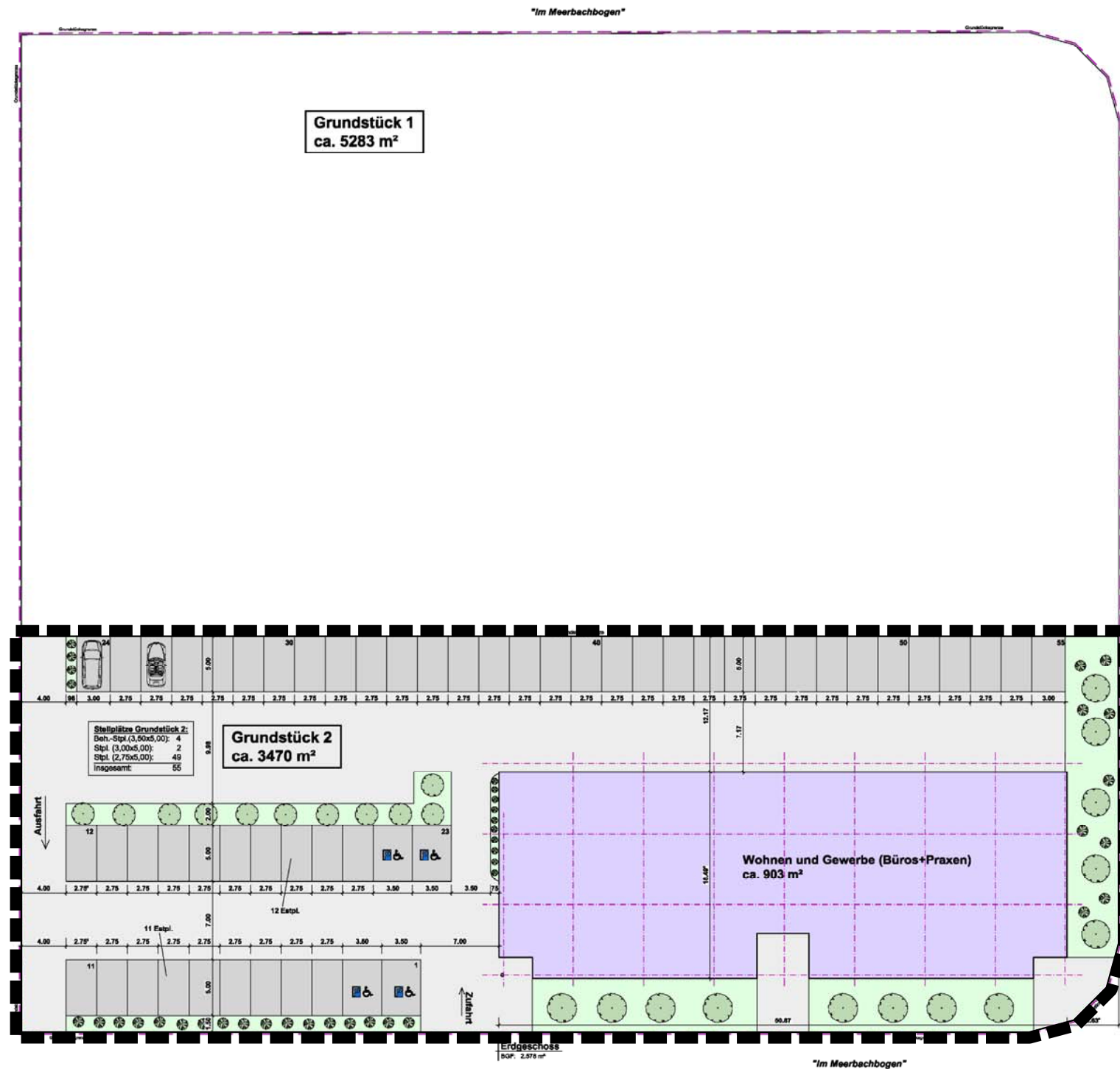
Nach Auskunft des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 19 m über Grund nicht überschreiten.

### **III. 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.



# Vorhaben- und Erschließungsplan (Maßstab 1 : 500)



## Ansichten (unmaßstäblich)



**Michael Klein**  
Dipl. Ing. Architekt AKN

Stand: 04.07.2018

