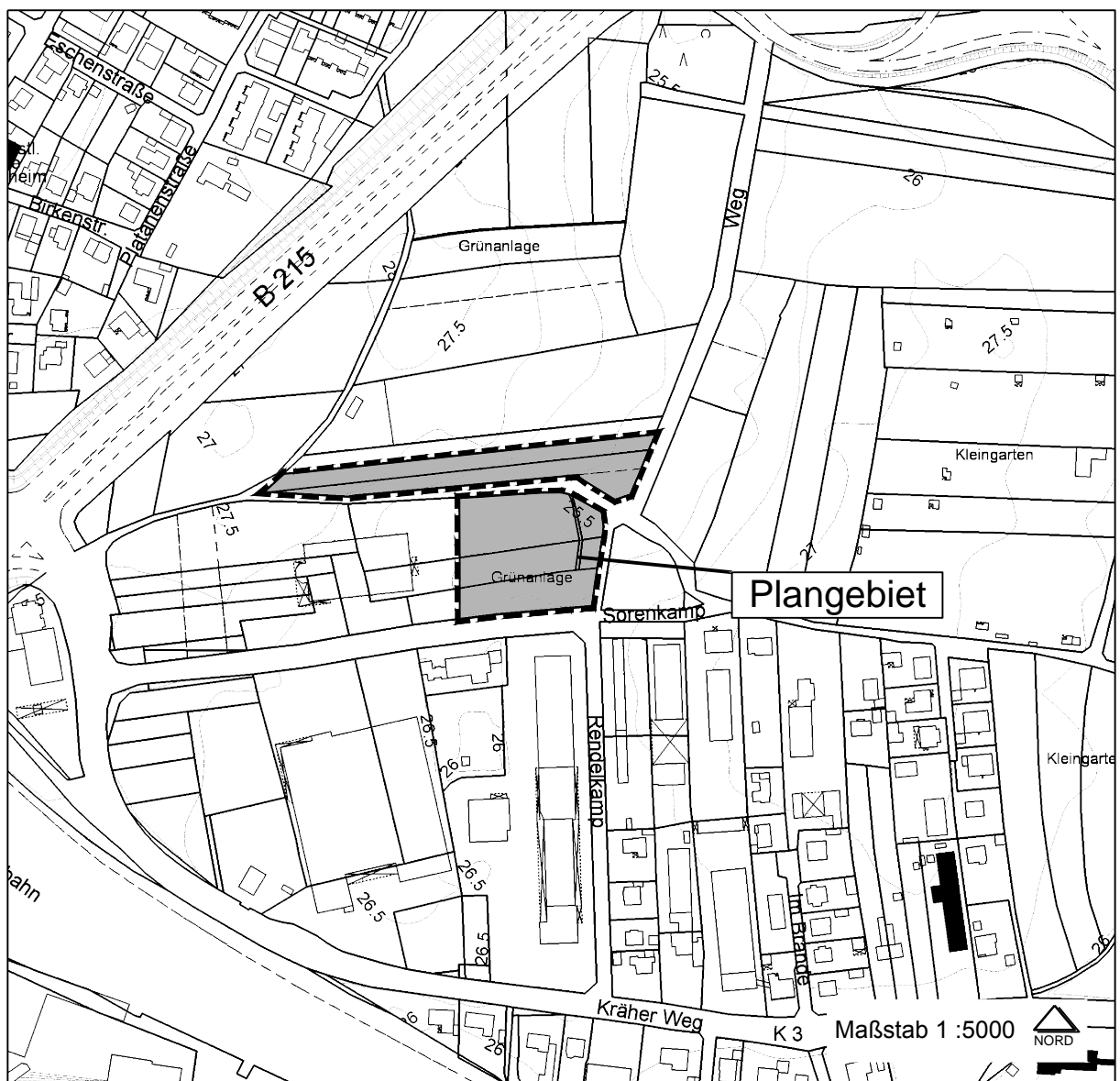


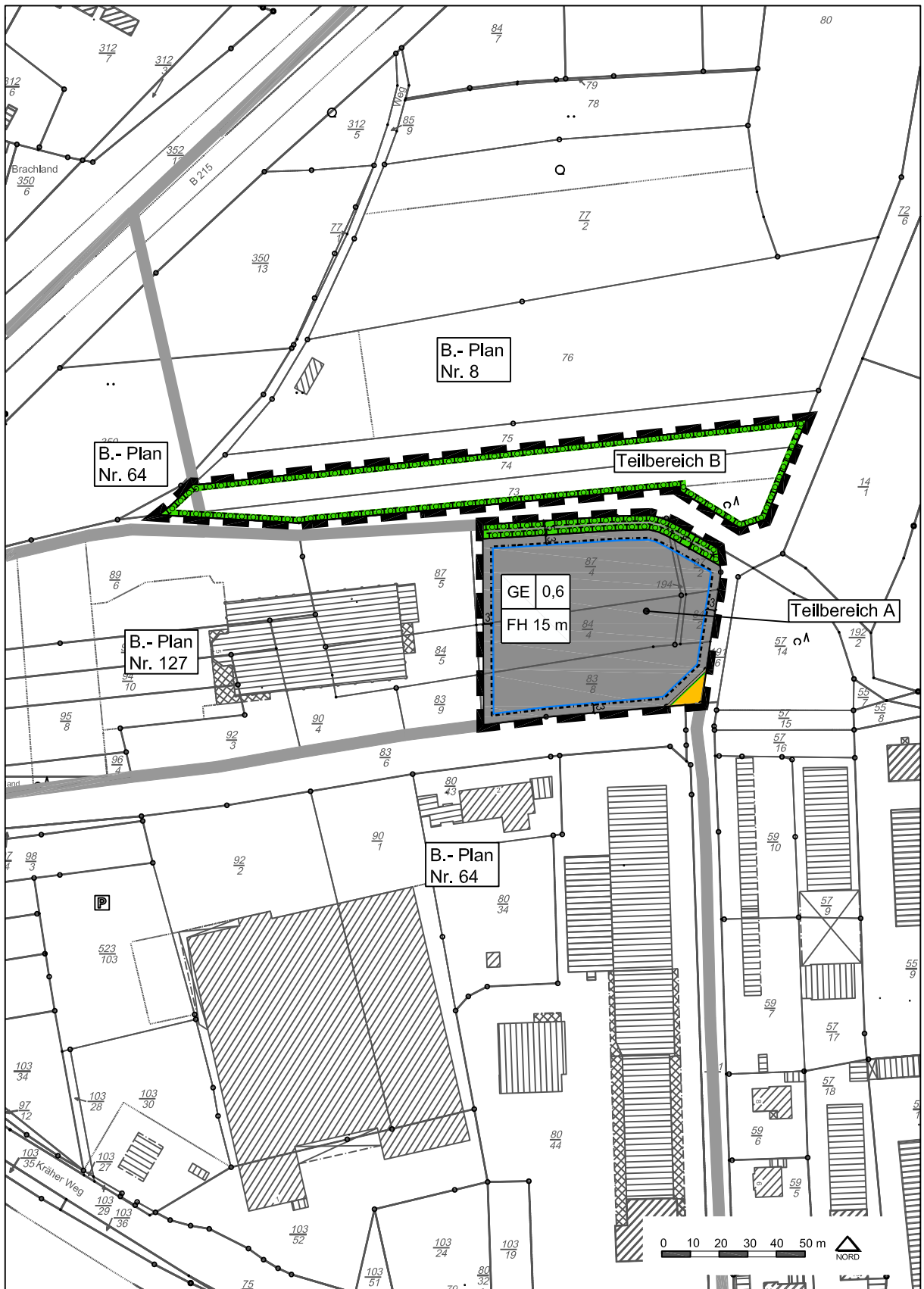
Bebauungsplan Nr. 127 "Sorenkamp Nord" - 1. Änderung

Entwurf



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg/Weser, den 11.09.2012	geändert: 18.03.2013	Verfahrensstand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB - Auslegung
--	-------------------------	--

Planzeichnung (M 1 : 1000)



Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)



Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl

FH 15 m Firsthöhe (sh. textl. Festsetzung Nr. 3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)



überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i. V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



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

6. Sonstige Planzeichen



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

Textliche Festsetzungen

1. Im festgesetzten Gewerbegebiet GE sind gem. § 8 BauNVO alle genannten Nutzungen zulässig. Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
2. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
3. Gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe in einer Größenordnung auch unter 1200 m² Geschoßfläche innerhalb des gesamten Gewerbegebiets unzulässig. Eine Einzelhandelsnutzung ist nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion einer Ver- und/oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte steht und diese Nutzung jeweils untergeordnet ist.
4. Das im Plangebiet auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und gefahrlos auf der angrenzenden nördlichen Fläche zum Schutz von Boden und Natur gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in zu begrünenden Mulden zu versickern.
5. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe FH) ist die Fahrbahnoberkante der Straße Sorenkamp im Bereich der Zufahrt. Der Bezugspunkt liegt in der Mitte der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe FH) gem. § 9a BauGB und den §§ 16 und 18 BauNVO ist jeweils der höchste Punkt des Daches. Antennen und Masten, Werbeanlagen, Aufzugseinrichtungen oder Entlüftungsanlagen bleiben hierbei außer Betracht.

6. Grünfestsetzungen

Teilbereich A

1. Versickerung des Niederschlagswassers in zu begrünenden Mulden gem. § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB

Das im Plangebiet auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und gefahrlos auf der angrenzenden nördlichen Fläche zum Schutz von Boden und Natur über die belebte Bodenschicht in einer Mulde zu versickern. Mit einer Initialeinsaat einer kräuterreichen Landschaftsrassenmischung ist die Mulde zu begrünen. Die Mulde ist auf gesamter Länge 2-reihig mit mindestens 3 Arten klein- bis mittelgroßer Laubbäume aus der Pflanzliste zu begrünen. Die Bäume sind „auf Lücke“, d. h. versetzt anzuordnen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 10 m, der Reihenabstand 3 m. Der Sohlbereich der Mulde ist in einer Breite von mindestens 2 m unbepflanzt zu lassen. Alle anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzausfällen ist art- bzw. wertgleicher Ersatz zu pflanzen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Umsetzung der Maßnahme: Die Maßnahmen ist spätestens in der auf die Beendigung der Bautätigkeit folgenden Pflanzperiode durchzuführen und fortlaufend alle zwei Jahre auf ihren Zustand zu überprüfen.

Planzeichenerklärung

Teilbereich B

2. Anlage einer Doppelhecke mit Sukzessionsstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Doppelhecke aus zwei jeweils 3-reihigen Strauch- und Baumpflanzungen mit standortheimischen Arten der Pflanzliste durchzuführen. Die Pflanz- und Reihenabstände für die Gehölzpflanzungen betragen 1,50 m, wobei die einzelnen Pflanzen „auf Lücke“, d. h. versetzt anzuordnen sind. Die Sträucher sind gruppenweise mit 2 – 6 Exemplaren je Art zu pflanzen. Die beiden äußeren Pflanzreihen sind in einem Abstand von 2 m parallel zur jeweiligen Grundstücksgrenze anzulegen. Stieleichen (*Quercus robur*) sind in Abständen von 20 – 25 m innerhalb der beiden Pflanzstreifen zu setzen. Alle anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzausfällen ist art- bzw. wertgleicher Ersatz zu pflanzen. Außerhalb der Pflanzstreifen sollen sich durch Sukzession artenreiche Krautsäume entwickeln. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten bzw. in die Anpflanzungen einzugliedern.

Mindestpflanzqualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Mindestpflanzqualität der Bäume: Heister, verpflanzt, mit Ballen, 150-200 cm

Umsetzung der Maßnahme: Die Maßnahme ist in der auf die Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und fortlaufend alle zwei Jahre auf ihren Zustand zu überprüfen.

Plangebiet A und B

3. Vegetationstechnische Anforderungen / Pflanzliste

Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind fachgerecht nach den Normen „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“ – DIN 18915 „Bodenarbeiten“, DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ und DIN 18917 „Rasen und Saatarbeiten“ auszuführen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Gehölzpflanzungen beträgt 3 Jahre.

Pflanzliste

Heimische Arten / Arten von gestalterischer und ökologischer Bedeutung (incl. Angabe zu den erreichbaren Wuchshöhen)

Sträucher

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) 3-5 m
Schlehdorn (*Prunus spinosa*) 1-3 m
Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) 3-5 m
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*) 2-5 m
Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) 3-6 m
Berberitze (*Berberis vulgaris*) -3 m
Heckenrose (*Rosa corymbifera*) -2 m
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*) 2-3 m
Feld-Rose (*Rosa arvensis*) 0,5 m
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) 3-7 m
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) 1,5-3,5 m
Flieder (*Syringa vulgaris*) 4-6 m
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) 2-5m
Echte Traubenkirsche (*Prunus padus*) 5-15 m
Kornelkirsche (*Cornus mas*) 4-7 m
Grau-Weide (*Salix cinerea*) 2-5 m
Purpur-Weide (*Salix purpurea*) 2-6 m
Hasel (*Corylus avellana*) 2-6 m

Planzeichenerklärung

Klein- bis mittelgroße Bäume

Eberesche (*Sorbus aucuparia*) 5-15 m
Mährische Eberesche (*S. aucuparia* 'Edulis') 10-15 m
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) 10-15 m
Speierling (*Sorbus domestica*) 10-15 m
Hainbuche (*Carpinus betulus*) 5-20 m
Säulen-Hainbuche (*Carp.bet.*'Fastigiata') -20 m
Feld-Ahorn (*Acer campestre*) 5-15m
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* 'Cleveland') – 15 m
Stein- oder Kernobst (alte pflegeextens. Sorte als Hochstamm) 4-8 m
Holzapfel (*Malus sylvestris*) 8-10 m
Zierapfel (*Malus* in Sorten) 4- 8 m

Große Bäume

Rotbuche (*Fagus sylvatica*) 25-35 m
Stiel-Eiche (*Quercus robur*) 20-35m
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) 15-35m
Trauer-Weide (*Salix alba* 'Tristis') 15-20m
Winter-Linde (*Tilia cordata*) 10-25m
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) 20-30m
Sand-Birke (*Betula pendula*) 15-28m
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) 15-25m

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde (LK Nienburg/Weser) anzuzeigen.
2. Die gefasste und gesammelte Versickerung von Niederschlagswasser bedarf nach § 8 in Verbindung mit §10 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
3. Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von 3.200 l/min (192 m³/h) erforderlich. Zur Verfügung steht eine max. Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden. Der Nachweis ist Anlagenbezogen im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
4. Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
5. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes treten die Bebauungspläne Nr. 64 „Sorenkamp“ und Nr. 8 „Am Kräher Weg I“ außer Kraft.