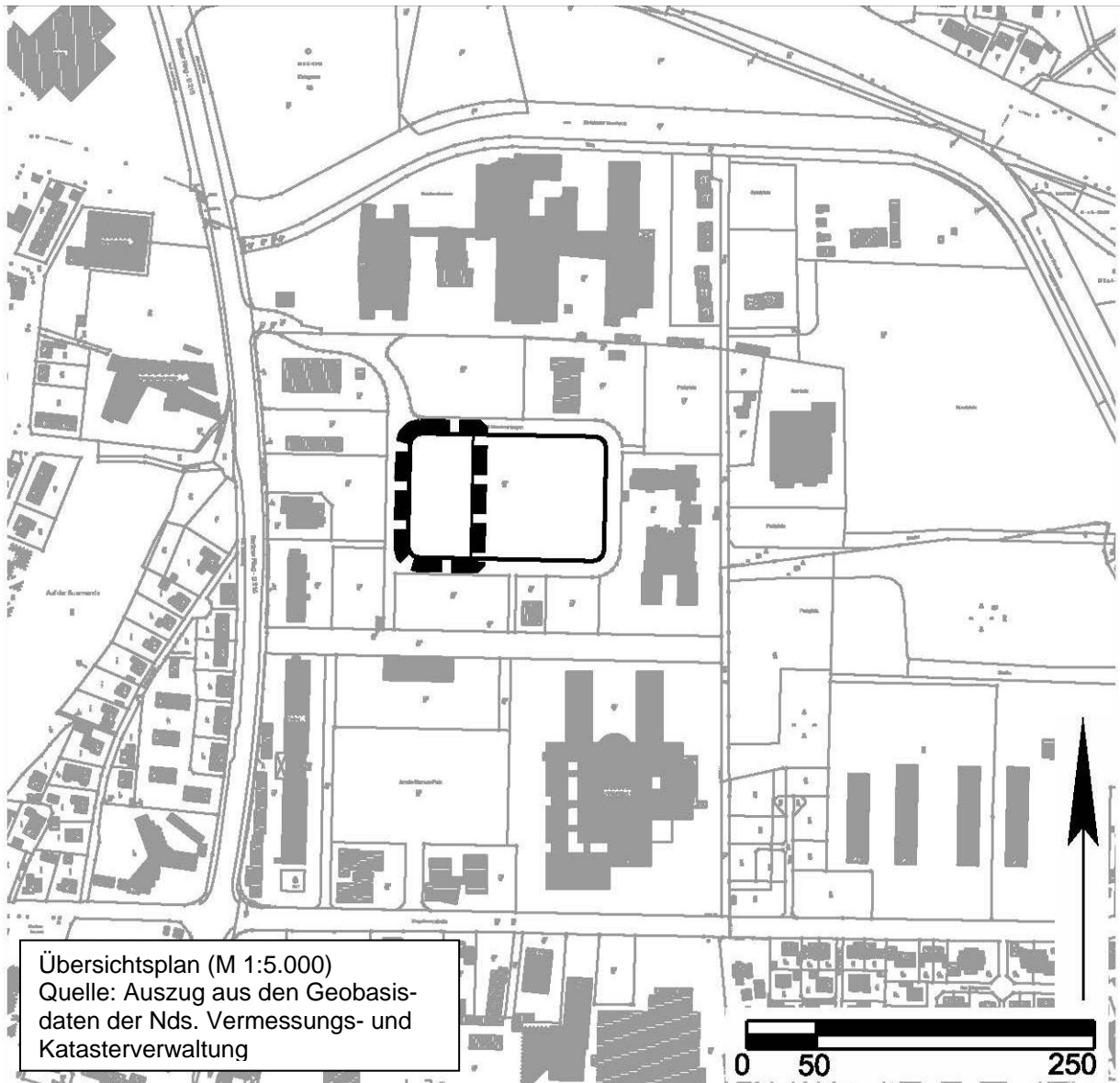


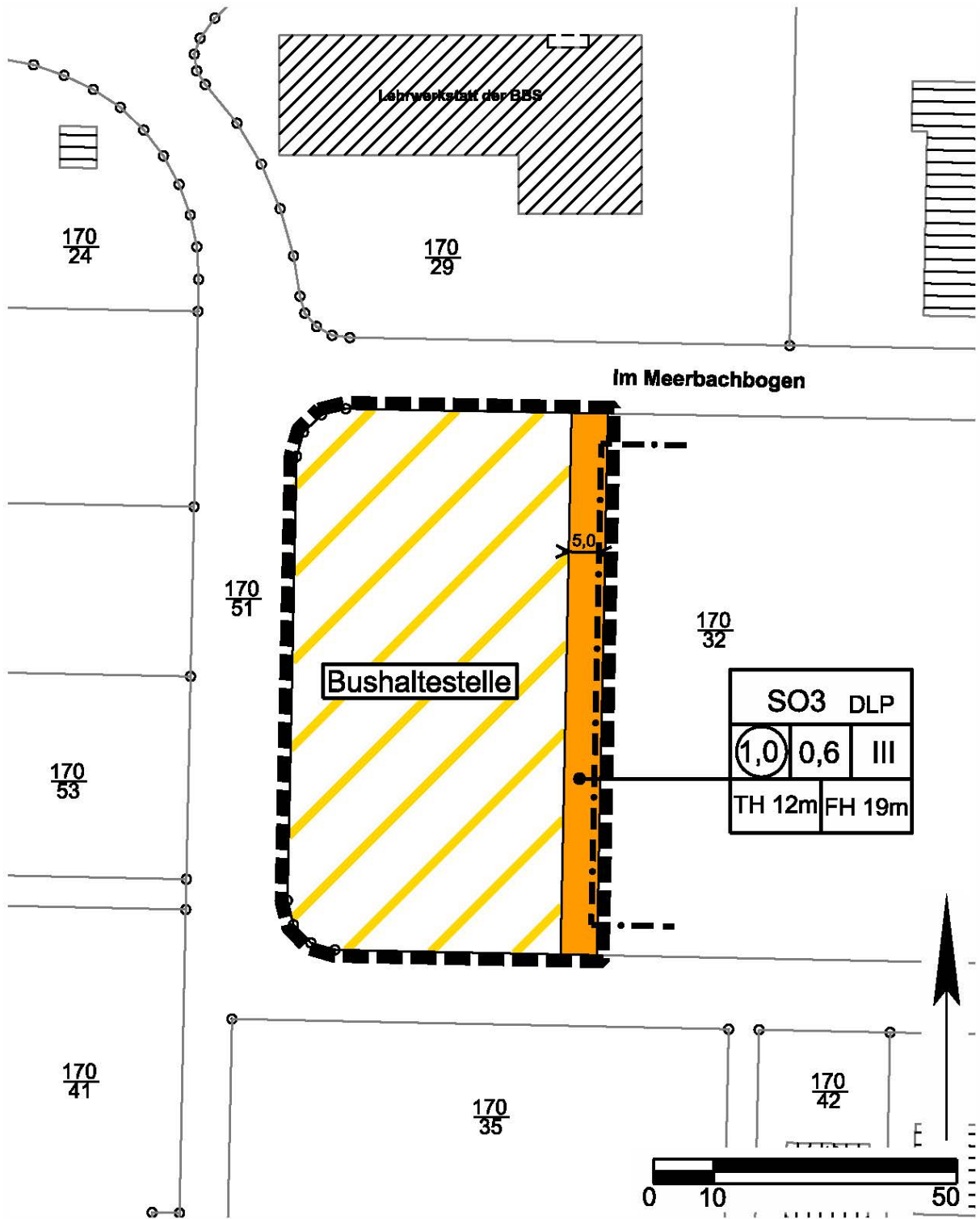
**Bebauungsplan Nr. 115  
„Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ - 2. Änderung**

**Satzung**



infraplan GmbH Celle, den 09.12.2014	geändert am: 24.07.2015	Verfahrensstand: § 10 BauGB - <b>Satzung</b>
---	-------------------------	---

**Planzeichnung (M 1 : 1.000)**



## Planzeichenerklärung (gemäß PlanZV)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Sonderbaugewerbegebiet Dienstleistungspark

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

①,0

Geschossflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 12m

Traufhöhe als Höchstmaß

FH 19m

Firsthöhe als Höchstmaß

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Baugrenze

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Bushaltestelle

### 5. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung

## Textliche Festsetzungen und Hinweise

Die für den Änderungsbereich relevanten textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ mit seiner 1. Änderung werden sinngemäß in die 2. Änderung übernommen. *Inhaltliche Änderungen sind kursiv dargestellt.*

Insgesamt erfolgt eine neue Nummerierung.

### Textliche Festsetzungen

im Rahmen der 2. Änderung betroffene textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

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

1. In dem Sondergebiet SO3 DLP sind allgemein zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Gebäude, die der Betreuung ihrer Bewohner dienen,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
- Gebäude für freie Berufe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

2. Innerhalb des Sondergebietes SO3 DLP sind gemäß § 8 (3) i. V. m. § 1 (6) BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter der im Plangebiet zulässigen Betriebe und Einrichtungen allgemein zulässig, sofern sie diesen Betrieben und Einrichtungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie in einem hochbaulich-räumlichen Zusammenhang errichtet werden.

3. In dem Sondergebiet SO3 DLP ist der Verkauf 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 Betriebsstätte steht.

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

Die in dem Sondergebiet SO3 DLP festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (TH = Traufhöhe und FH = Firsthöhe) gelten als Höchstgrenzen und dürfen nur von untergeordneten Gebäudeteilen, z. B. Schornsteinen, Erkern und Lüftungsanlagen überschritten werden.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen gilt die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

## **III. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Nebenanlagen und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 23 Abs.5 BauNVO).

## **IV. 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.

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

In dem Baugebiet sind entlang der privaten Grundstücksgrenzen jeweils 3,00 m breite Streifen zu bepflanzen. Die Pflanzstreifen sind mehrreihig flächenhaft und dicht im Raster von 1,50 x 1,00 m mit Sträuchern der Artenliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 400 qm angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum einzubringen. Baumarten sind als Hochstamm mind. in der Qualität 2 x v. 8-10, als Heister mind. in der Qualität 2 x v. 150-200, Straucharten sind mind. in der Qualität v. Str., 3 Tr., 60-100 zu verwenden.

Grundstückszu- und -abfahrten sind auf einer Länge von insgesamt max. 12,00 m pro Grundstück zulässig.

Auf den Grundstücken ist je angefangene 8 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der Artenliste 2 als Hochstamm mind. in der Qualität 3 x v. 16-18 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Versiegelungen jeder Art sind in einer Fläche von mind. 8 qm um den Stamm nicht zulässig.

---

### **Planzeichnung**

## VI. Artenlisten

Artenliste 1 - standortgerechte Laubgehölze

### Großkronige Baumarten

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*; Esche - *Fraxinus excelsior*; Hängebirke - *Betula pendula*; Hainbuche - *Carpinus betulus*; Rotbuche - *Fagus sylvatica*;  
Stieleiche - *Quercus robur*; Traubeneiche - *Quercus petraea*; Winterlinde - *Tilia cordata*; Kiefer - *Pinus sylvestris*

### Mittelkronige Baumarten

Vogelkirsche - *Prunus avium*; Eberesche - *Sorbus aucuparia*; Feldahorn - *Acer campestre*; Holzapfel - *Malus sylvestris*; Wildbirne - *Pyrus communis*; Zitter-Pappel - *Populus tremula*; Salweide - *Salix caprea*; Traubenkirsche - *Prunus padus*

### Straucharten

Gemeiner Schneeball - *Viburnum opulus*; Hasel - *Corylus avellana*; Heckenrose - *Rosa canina*; Rote Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*; Schlehe - *Prunus spinosa*; Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*; Weißdorn - *Crataegus monogyna*; Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*; Kornelkirsche - *Cornus mas*; Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*; Rainweide - *Ligustrum vulgare*; Brombeere - *Rubus fruticosus*

Artenliste 2 - Straßenbäume

### Großkronige Baumarten

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

### Mittel- / Kleinkronige Baumarten

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

## Hinweise

### I. Sanierungsgebiet

Das Plangebiet ist mit Satzung vom 31.01.02 als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt worden.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Nienburg/Weser im Fachbereich Stadtentwicklung im 2. OG des Rathauses, Marktplatz 1, eingesehen werden.

### II. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Das Flurstück 170/32 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.

---

### Planzeichnung

Bebauungsplan Nr. 115

„Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ - 2. Änderung

- Stand: § 10 BauGB - Satzung

- 6 -

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.

### III. Bauhöhen

Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze des Flugplatzes Wunstdorf 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.

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nienburg/Weser, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ beschlossen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nienburg/Weser, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Nienburg, Gemarkung Nienburg, Flur 4  
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2014  LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Nienburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.10.2014).

Celle, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

### Planzeichnung

Bebauungsplan Nr. 115  
„Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ - 2. Änderung

- Stand: § 10 BauGB - Satzung

- 8 -



### Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Planverfasser/in

### Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ und die Begründung haben gemäß § 13a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 13a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ statt.

Nienburg/Weser, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg/Weser, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

---

### Planzeichnung

### **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ in der Tageszeitung „Die Harke“ Nr. \_\_\_\_ bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ in Kraft.

Nienburg/Weser, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

### **Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Nienburg/Weser, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

## Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in der Fassung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. 1980, 359), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 372)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)