Textliche Festsetzungen
(BauNVO 1990)

I. Art der Nutzung

1. In den Sondergebieten SO DLP1 bis SO DLP8 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,
– Wohnen oberhalb des 1. Obergeschosses,
– Gebäude für freie Berufe

In den Sondergebieten SO DLP9 bis SO DLP12 sind allgemein zulässig:
– Geschäfts– und Bürogebäude,
– Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
– Gebäude, die der Betreuung ihrer Bewohner dienen,
– nicht störende Handwerksbetriebe gemäß §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
– Wohnen oberhalb des 1. Obergeschosses,
– Gebäude für freie Berufe

2. In den Sondergebieten SO DLP1 bis SO DLP5 und SO DLP11 bis SO DLP12 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.

3. In den Sondergebieten SO DLP1 bis SO DLP5 sind außerdem Tankstellen, in den Sondergebieten SO DLP1 bis SO DLP5 und SO DLP11 bis SO DLP12 Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

4. In den Sondergebieten SO DLP6 bis SO DLP10 sind außerdem Einzelhandelsbetriebe mit krankenhausbezogenem Bedarf bis zu einer Größe von 200qm Verkaufsfläche zulässig.

5. In dem Sondergebiet SO BSZ sind nur Stellplätze für das angrenzende Berufschulzentrum zulässig.

6. In den gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB gekennzeichneten Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der Sondergebiete SO1 und 7 sind:
– Aufenthaltsräume von Wohnungen nur auf den dem Berliner Ring abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Ausnahmsweise können Aufenthaltsräume auch auf dem Berliner Ring zugewandten Gebäudeseiten oder Gebäudefanken zugelassen werden, wenn bei Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4, bei Schlafräumen Schallschutzfenster und –lüftungen der Schallschutzklasse 5 verwendet werden und wenn sich mindestens ein Aufenthaltsraum zu der dem Berliner Ring abgewandten Seite öffnet.
– in Büro– und Arbeitsräumen bei dem Berliner Ring zugewandten Gebäudeseiten oder Gebäudefanken sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4 zu verwenden.

Bei Entfernungen größer als 18 m zur Fahrbahnbegrenzung des Berliner Rings reduzieren sich die o.g. Anforderungen um jeweils eine Schallschutzklasse.

II. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1. Die in den Sondergebieten 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).

2. Auf der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus sind im Schutzbereich der Richtfunktrasse Nr. 255 Gebäudehöhen von maximal 20 m über gewachsenem Gelände zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

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

III. Grünflächen

Die verkehrsflächenbegleitenden öffentlichen Grünflächen dürfen für Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 5m pro Zufahrt unterbrochen werden. Zwischen zwei Zufahrten zu einem Grundstück müssen an einer Grünfläche mindestens 12m Grünfläche verbleiben.

IV. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Oberflächenentwässerung

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. 10cm Dicke zu erfolgen. Je qm versiegelter oder bebauter Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen von 0,01 cbm vorzuhalten.

2. Bindungen für den Erhalt von Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b

Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Gehölzbestand darf nicht beschädigt oder beseitigt werden. Natürlicher Abgang ist durch gleiche Arten zu ersetzen.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a

Die Flächen zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a sind mit Laubbäumen der Artenliste 2 als Hochstamm mind. in der Qualität 3 x v. 16–18 , im Abstand von 7,50m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In den Baugebieten sind entlang der privaten Grundstücksgrenzen jeweils 3,00 m breite Streifen zu bepflanzen. Die Pflanzstreifen sind mehreihig 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
Grundstückszu– und abfahrten sind auf einer Länge von insgesamt max. 12,00 m pro Grundstück zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

In den öffentlichen Verkehrsflächen nördlich des Grünzuges (SO DLP 1 bis 6) ist je 400 qm versiegelter Oberfläche ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum der Artenliste 2 als Hochstamm mind. in der Qualität 3 x v. 16–18 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenlisten

Artenliste 1 – standortgerechte Laubgehölze

Großkronige Baumarten

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus exelsior
Hänge–Birke	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

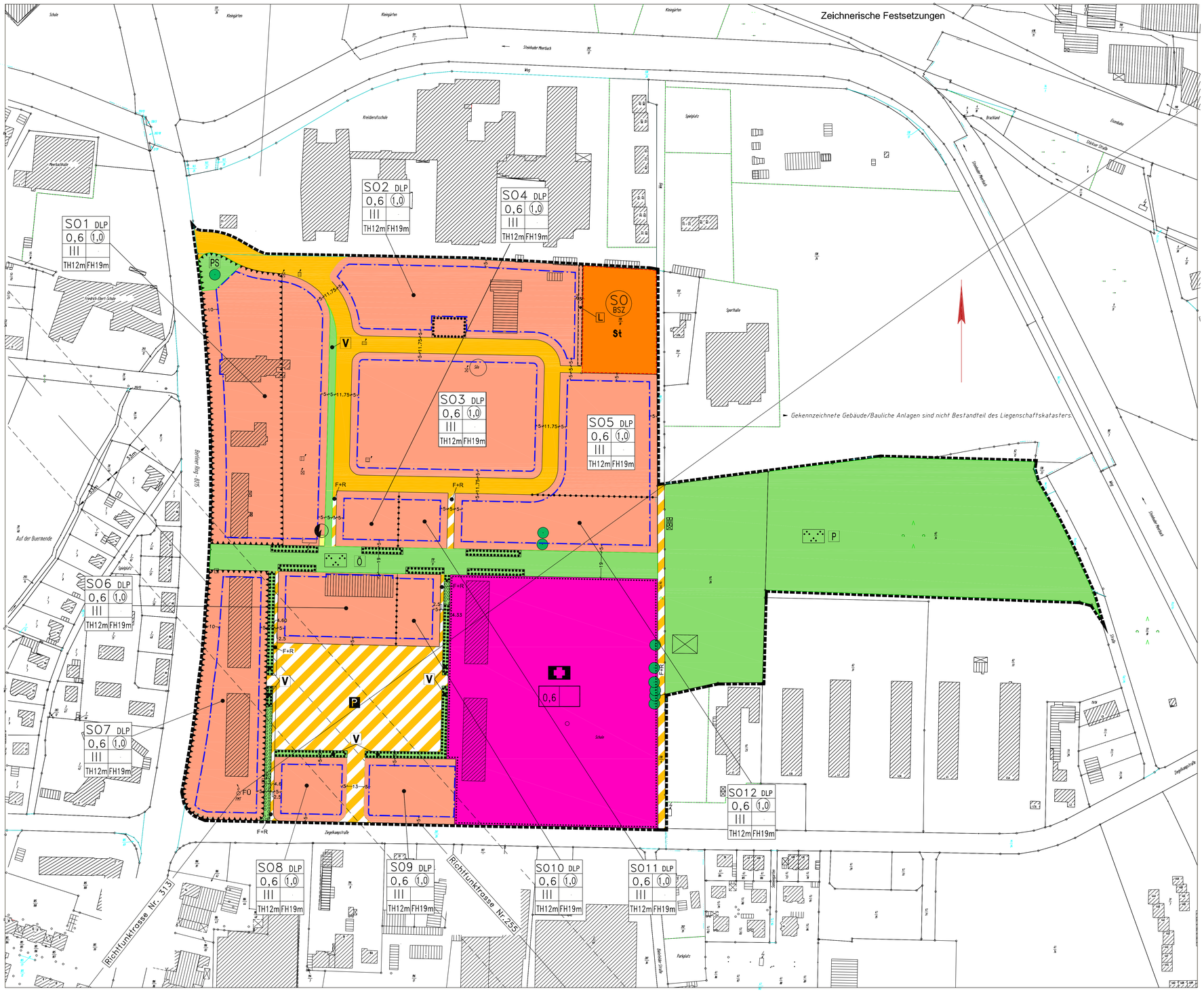
Mittel–/ Kleinkronige Baumarten

Apfeldorn	Crataegus "Carrierei"
Stadtbirne	Pyrus calleryana "Chanticleer"
Mehlbeere	Sorbus aria
Rotdorn	Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"

Hinweis

Mit Ausnahme des Sondergebietes BSZ und der privaten Grünfläche im östlichen Geltungsbereich ist das Plangebiet mit Satzung vom 31.01.02 als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt worden.

Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches –BauGB–, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung –BauNVO–)

SO DLP — 1.4.2. Sonderbaugebiet Dienstleistungspark (§ 11 BauNVO)

SO BSZ — 1.4.2. Sonderbaugebiet Berufschulzentrum (§ 11 BauNVO)

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

(1,0) — 2.1. Geschoßflächenzahl

0,6 — 2.5. Grundflächenzahl

III — 2.7. Zahl der Vollgeschosse

TH12m FH19m — 2.8. Höhe baulicher Anlagen (s. textl. Festetzung Nr. II.1)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze, die Überbaubaren Flächen sind mit Grauraster hinterlegt

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport– und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

F+R — Fuß– und Radweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)

Elektrizität

FÜ — Funkübertragungsstelle

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünflächen

Ö — Öffentliche Grünflächen

V — Straßenbegleitgrün

P — Private Grünflächen

PS — Private Grünflächen, Schutz vorhandenen Gehölzbestands

Parkanlage

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

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung IV. 3.) (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzung IV. 2.) (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) BauGB)

Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St — Stellplätze

Leitungsrecht zugunsten der Avacon

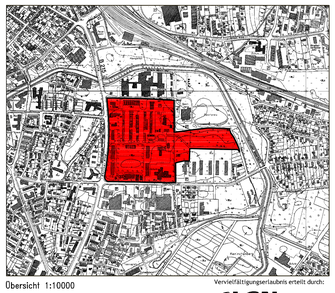
15.6. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Immisionsschutzgesetzes (siehe textliche Festetzung I. 6.) (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Stadt Nienburg / Weser

Bebauungsplan Nr.115 "Dienstleistungspark im Meerbachbogen"



Übersicht 1:10000

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:
LGN Landesvermessung + Geobasisinformation Niedersachsen

NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH in der NORD/LB Gruppe

Abschrift

Präambel:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.01.2001 (Nds. GVBl. S. 15), hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, 11.02.2003

Siegel

gez. Brieber
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 28.05.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.115 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.07.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nienburg/Weser, 11.02.2003

gez. Brieber
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Geschäftsnachweis L4–241/2001
Gemeinde Nienburg/Weser, Stadt
Gemarkung Nienburg, Flur 4

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs– und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.05.2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermessungs– und Katasterbehörde
Nienburg/Weser
– Katasteramt –

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der

NILEG

Hannover, 06.02.2003

Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH
in der NORD/LB Gruppe

gez. i.V. Petersen gez. i.A. Lutomski

Planverfasser(in)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 19.03.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.04.2002 bis 03.05.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, 11.02.2003

gez. Brieber
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 27.08.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 17.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.09.2002 bis 25.10.2002 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, 11.02.2003

gez. Brieber
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg/Weser, 11.02.2003

gez. Brieber
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.01.2003 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 3/2003 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.01.2003 rechtsverbindlich geworden.

Nienburg/Weser, 11.02.2003

gez. Brieber
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In–Kraft–Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens– oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Nienburg/Weser,

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach In–Kraft–Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Nienburg/Weser,

Bürgermeister

Hinweis:

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. 1. 1990 zugrunde.