

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletztgeänderten Fassung, hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungszentrum im Meerbachbogen“ und seiner 1. und 2. Änderung 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, 3.2.2021

gez. Onkens
(Siegel)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 06.11.2018 beschlossen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungszentrum im Meerbachbogen“ und seiner 1. und 2. Änderung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 09.11.208 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nienburg/Weser, 3.2.2021

gez. Onkens
(Siegel)
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Nienburg, Gemarkung Nienburg, Flur 4
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen-Verden,
Katasteraamt Nienburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.06.2018).

Nienburg, 29.01.2021

gez. Spindler
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(Siegel)

Planverfasser

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungszentrum im Meerbachbogen“ und seiner 1. und 2. Änderung wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 26.01.2021

gez. S. Strohmeier
Planverfasser/in

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungszentrum im Meerbachbogen“ und seiner 1. und 2. Änderung und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungszentrum im Meerbachbogen“ und seiner 1. und 2. Änderung und die Begründung haben gemäß § 13a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 22.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019 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 03.07.2019 statt.

Nienburg/Weser, 3.2.2021

gez. Onkens
(Siegel)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungszentrum im Meerbachbogen“ und seiner 1. und 2. Änderung in seiner Sitzung am 17.12.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg/Weser, 3.2.2021

gez. Onkens
(Siegel)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungszentrum im Meerbachbogen“ und seiner 1. und 2. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 13.2.2021 in der Tageszeitung „Die Harke“ Nr. 37 bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am 13.2.2021 tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungszentrum im Meerbachbogen“ und seiner 1. und 2. Änderung in Kraft.

Nienburg/Weser, 17.2.2021

gez. Onkens
(Siegel)
Bürgermeister

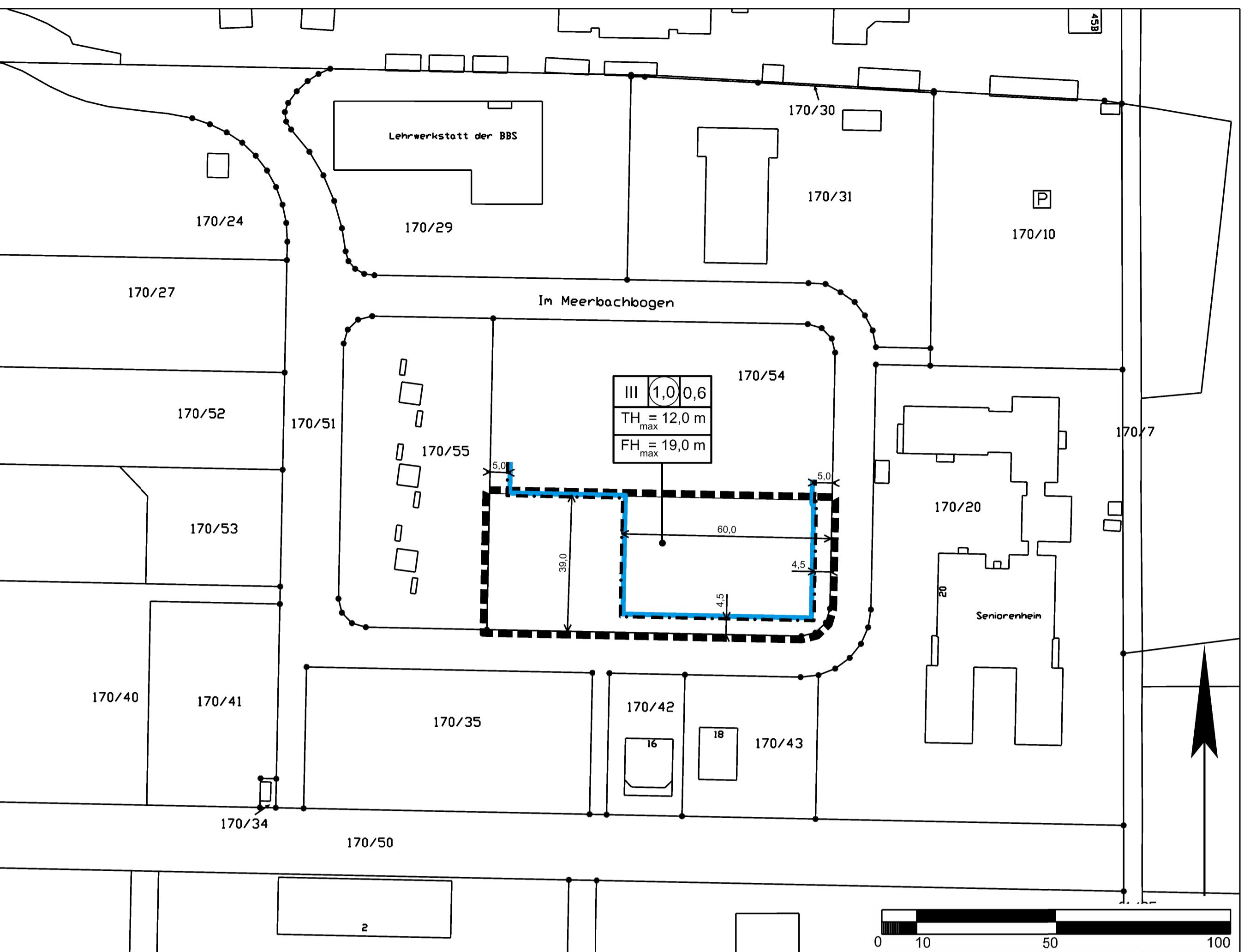
Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

In innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungszentrum im Meerbachbogen“ und seiner 1. und 2. Änderung sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 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

Planzeichnung (Maßstab 1 : 1.000)



Planzeichenerklärung (gem. PlanzV '90)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. §§ 19 u. 20 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl als Höchstmaß: 0,6
 - Grundflächenzahl: III
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: TH = 12,0 m
 - Trauhöhe als Höchstmaß: FH = 19,0 m
 - Firsthöhe als Höchstmaß: FH_max = 19,0 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 Nr. 1 u. 3 BauNVO)
 - Baugrenze: blau
3. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

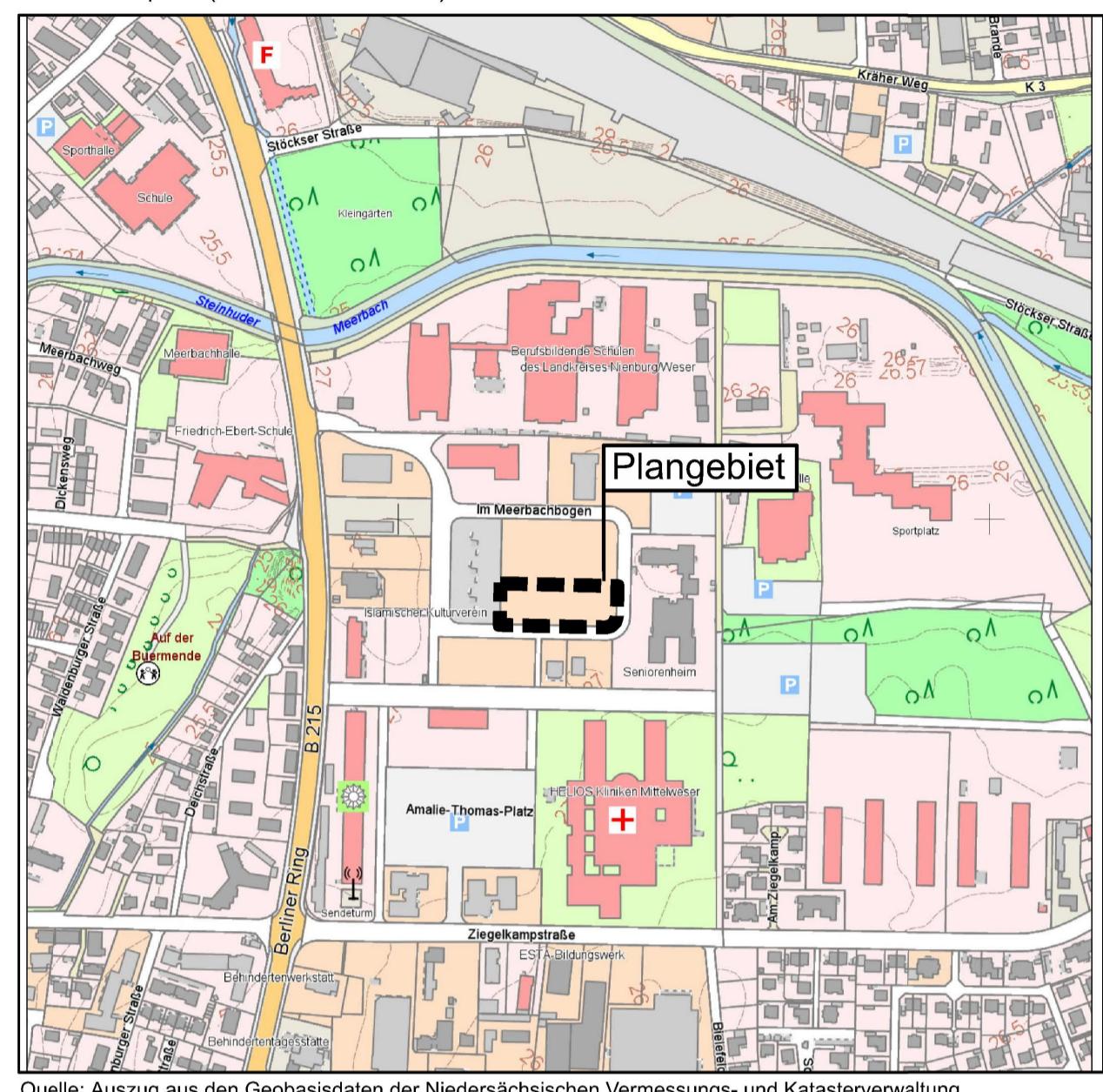
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Stadt Nienburg/Weser

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungszentrum im Meerbachbogen“ und seiner 1. und 2. Änderung bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

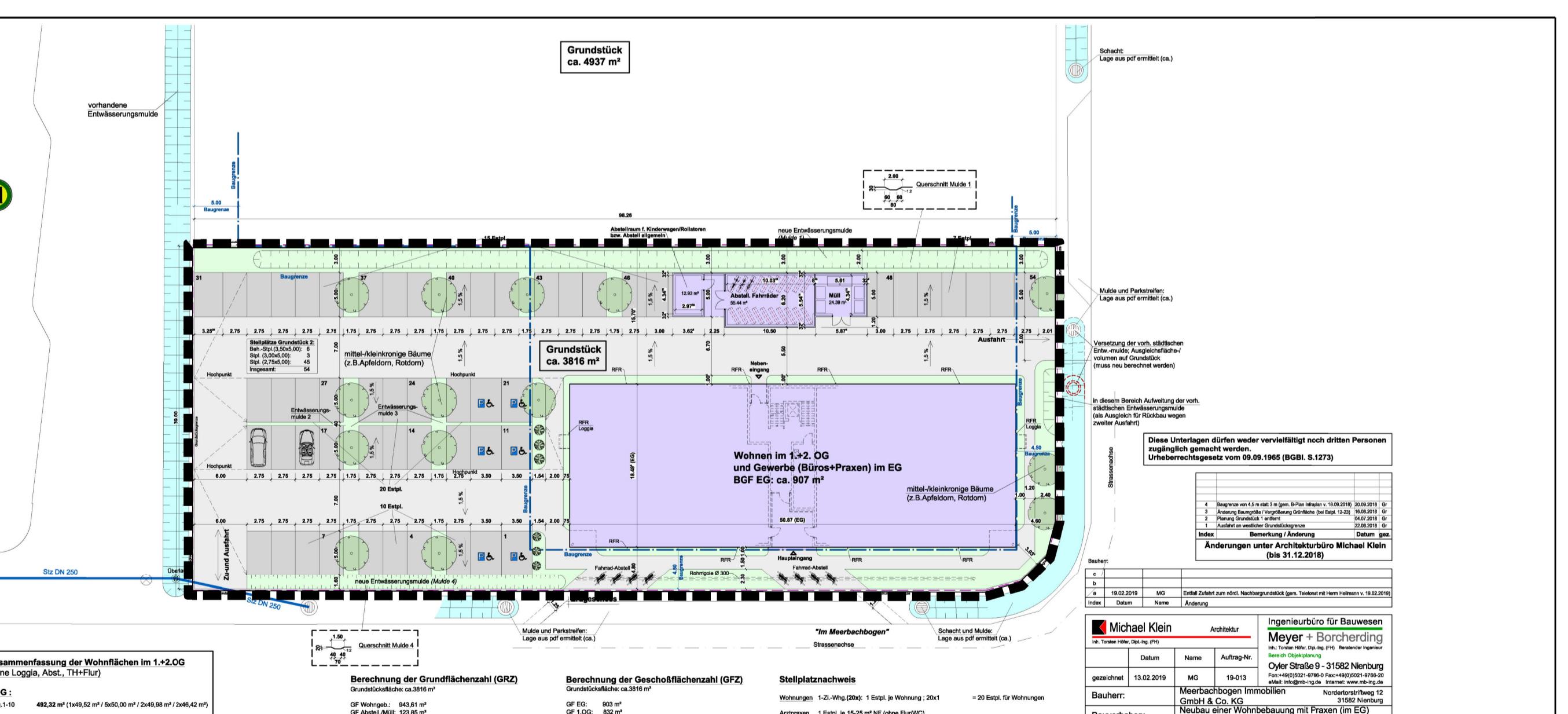
Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5.000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Infraplan GmbH Celle, den 26.09.2018 | geändert: 21.10.2019 | Verfahrensstand: § 10 BauGB rechtskräftig seit: 13.2.2021

Infraplan
Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
Südwall 32, 29221 Celle
Telefon: (05141) 99 169-30
E-Mail: info@infraplan.de

Vorhaben- und Erschließungsplan (Maßstab 1 : 500)



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)

- Im Geltungsbereich sind allgemein zulässig:
 - Geschäft- 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,
 - 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 0,9 überschritten werden (§ 9 Abs. 4 BauVO).

Die in dem Geltungsbereich festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (TH = Trauhöhe und FH = Firsthöhe) gelten als Höchstgrenzen. Ausnahmen davon sind die gesetzliche Höhe durch notwendige technische Anlagen (z.B. Antennen, Kühl- und Abflutanlagen, etc.) überschritten werden.

Maßgeblich 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 Tiefe zu erfolgen. Je um versiegelter oder bebauter Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 0,01 cbm zu vernehmen.

IV. Schalltechnische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den nördlichen Seiten des geplanten Gebäudes entstehen durch Straßenverkehr Außenlärmpegel, aus denen sich Anforderungen für die Nachtlärmverhinderung von schallbedürfigen Räumen ergeben. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im Zuge der Gebäudedisposition durch ein Schallgutachten nachzuweisen.

Zu den Anforderungen ist die Einstufung des Lärms in die Lärmbelastungsklassen (LdA) zu überprüfen. Ansonsten müssen die Anforderungen an die Außenlärm-Maße abweichen. Diese Anforderungen sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und der RaumgröÙe auf Basis der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung angegeben. Andernfalls ist auf den Fassaden der Gebäudeteile, die der Geräuschausquelle abgewandten Seite des Gebäudes (Süden und Westen) an denen ein Schalldruckpegel von 45 dB(A) in der Nacht überschritten wird, eine fensterunabhängige und schallbedämpfte Lüftung vorzusehen.

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

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

Artenliste

Großkronige Baumarten:
Bergahorn- Acer pseudoplatanus; Spitzahorn- Acer platanoides; Stieleiche- Quercus robur; Winterlinde- Tilia cordata

Mittel- / Klein-kronige Baumarten:
Apfelbaum- Crataegus; Kärrbäume- Pyrus calleryana 'Chanticleer'; Mehlebeere- Sorbus aria; Rotdorn- Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'

Ansichten (unmaßstäblich)

