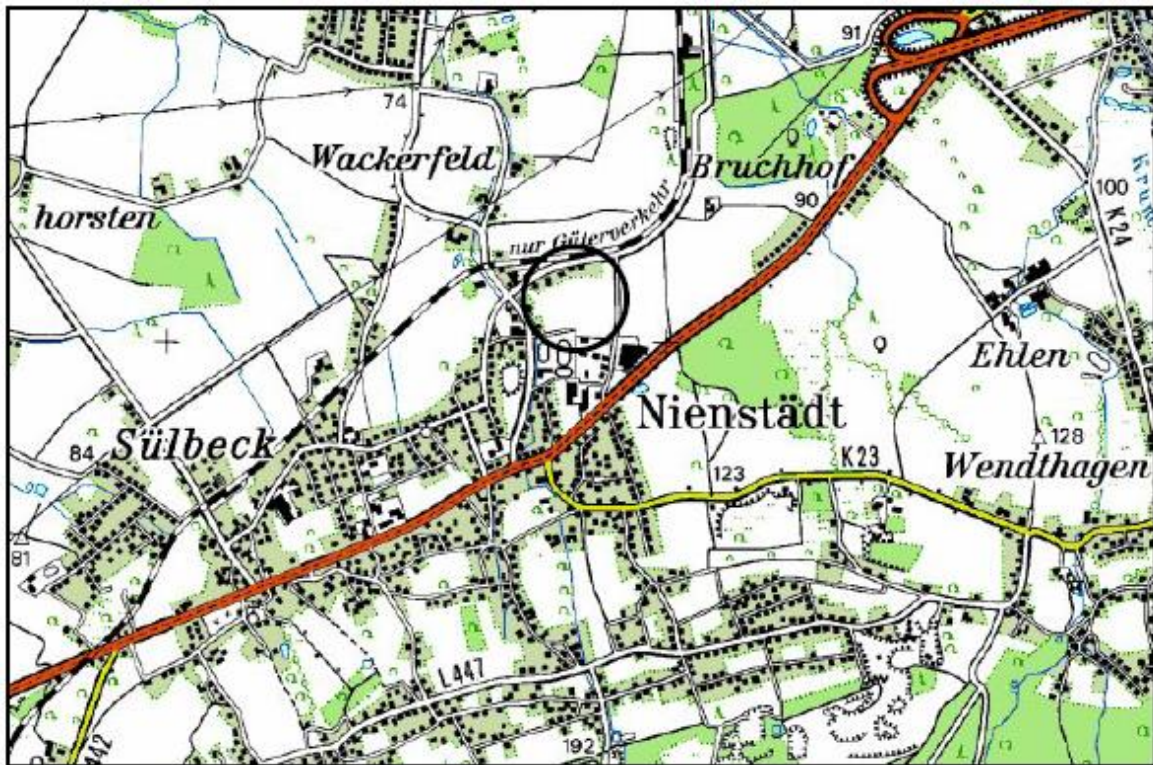




Gemeinde Nienstadt

**Bebauungsplan Nr. 15 „Kleefeld“**  
**2. Änderung**  
**Vereinfachtes Verfahren**  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB  
**Begründung und Planzeichnung**

Juli 2017 - Entwurf



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

ÜBERSICHT

**ENTWURFSVERFASSER:**

PLANEN + BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT



Projektentwicklungs- und Planungs- GmbH

Geschäftsführer: Wolfgang Hein  
Architekt BDA + Stadtplaner SRL  
Rinteler Straße 8 31683 Obernkirchen  
Fon: +49 (0)5724.9511-0 Fax - 10  
info@vision-12.de www.vision-12.de

**Im Auftrag der Gemeinde Nienstadt**

## INHALTSVERZEICHNIS

### Teil 1: BEGRÜNDUNG

#### 1. Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Planbereich.....	3
1.3 Derzeitiges Planungsrecht.....	4

#### 2. Planungskonzept

2.1 Anlass und Ziel der Planung.....	5
2.2 Begründung der Festsetzungen.....	5
2.3 Auswirkungen der Planung.....	5
2.4 Bodenordnende Maßnahmen und Kosten.....	6

#### Anlage

(wird ggf. im Verfahren ergänzt).....	6
---------------------------------------	---

### Teil 2: BEBAUUNGSPLAN

1.1 Übersicht.....	7
1.2 Planung Bestand.....	8
1.3 Planzeichenerklärung Bestand.....	9
1.4 Planung 2. Änderung.....	10
1.5 Planzeichenerklärung 2. Änderung.....	11
Verfahrensvermerke.....	12-14

## Teil 1: BEGRÜNDUNG

### 1. GRUNDLAGEN

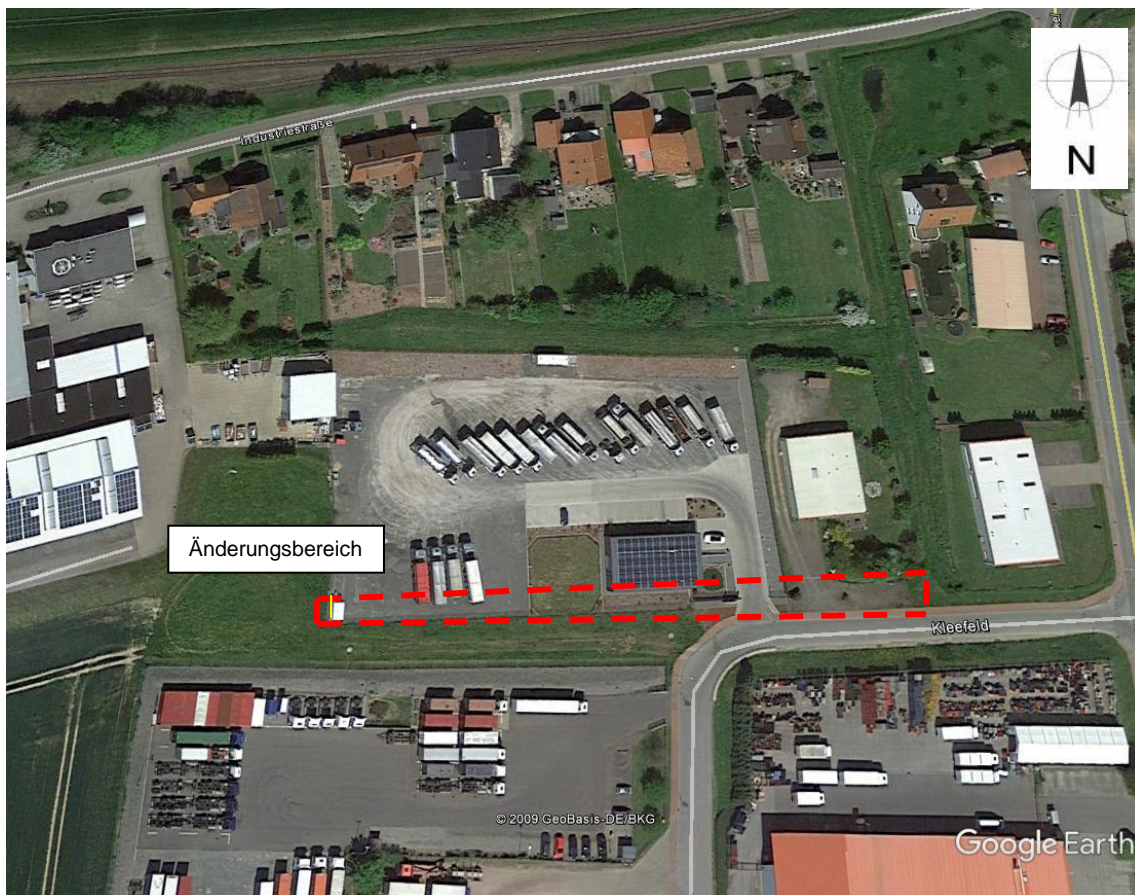
#### 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kleefeld“ der Gemeinde Nienstädt sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46)
- und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576),

jeweils in der zzt. der Planaufstellung gültigen Fassung.

#### 1.2 Planbereich



Übersicht Geltungsbereich der 2. Änderung - ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Nienstädt, Flur 1 und umfasst in Teilbereichen die Flurstücke 17/70, 17/71 sowie 9. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt in einer Hanglage und fällt von Süden nach Norden hin ab. Die südlich anschließende Parzelle 17/72 ist im Gemeindeeigentum und dient der Erschließung des westlich angrenzenden Grundstücks sowie den südlich anschließenden gewerblichen Flächen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans.

### **1.3 Derzeitiges Planungsrecht**

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die südlich festgesetzte Verkehrsfläche (Parzelle 17/72) sowie im Westen an eine Parzelle, die ebenfalls zum Gewerbegebiet gehört, an. Planungsrechtlich ist der Änderungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 BauGB als Gewerbegebiet „Ge“ festgesetzt.

- Als Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt:  
GRZ 0,6  
GFZ 1,2
- Abweichende Bauweise gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1
- III-geschossige Bauweise
- Firsthöhe max. 12,00m

Entlang der Straßenverkehrsfläche befindet sich ein ca. 75m langer 5m breiter Streifen, der nicht überbaut werden darf. Dieser geht um 5m in die Parzelle 9 hinein und wird dort durch eine Baugrenze abgeschlossen. Nördlich des Änderungsbereiches bildet ebenfalls eine Baugrenze den Abschluss des Änderungsbereiches.

Bei der 2. Bebauungsplan-Änderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB durchgeführt. Dementsprechend wird

- auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet,
- zur Beteiligung der Öffentlichkeit die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt,
- die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt,
- von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## **2. PLANUNGSKONZEPT**

### **2.1 Anlass und Ziel der Planung**

Auf dem Grundstück der Parzelle 17/70 befindet sich ein expandierendes Unternehmen für Transport und Logistik mit einer Vielzahl von Lastkraftwagen und Sattelschleppern. Diese Fahrzeugtypen benötigen große Wenderadien. Zur Wartung und Pflege der Fahrzeuge ist der Neubau einer Halle geplant, deren Lage auf dem Grundstück sich im Wesentlichen an der Befahrbarkeit mit den Betriebsfahrzeugen auszurichten hat und unter Berücksichtigung des Geländegefälles wenig planerischen Spielraum bietet.

Ziel der Bauleitplanung ist der zulässigen Grundstücksnutzung ausreichenden Spielraum für die Ausnutzung der Grundstückflächen anzubieten. Eine Reduzierung der an der südlichen Grenze verlaufenden nicht überbaubaren Fläche um 2m, auf ein Abstandsmaß von 3 m, stehen keine städtebaulichen Gründe entgegen.

### **2.2 Begründung der Festsetzungen**

Zum Zeitpunkt der Zugehörigkeit der Parzelle 17/70 zum Bebauungsplan Nr. 13 „Industrie-straße“ war die Abstandfläche des jetzigen Änderungsbereiches bereits auf ein Maß von 3m Breite festgesetzt worden. Mit der Einbindung der Fläche in den B-Plan Nr. 15 „Kleefeld“ erfolgte aus nicht nachvollziehbaren Gründen eine Lageveränderung der Baugrenze auf 5m entlang der Straßenverkehrsfläche.

Zur Gleichbehandlung des unmittelbaren östlichen Nachbarn wird deren Parzelle 17/71 mit in die 2. Änderung einbezogen. Nachteile entstehen dem Eigentümer nicht.

Auf die Planungen der Straßenverkehrsfläche im Süden des Änderungsbereiches hat die geplante Änderung keinen Einfluss.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nienstädt Nr. 15 „Kleefeld“ in seiner rechtverbindlichen letzten Fassung sind weiterhin rechtskräftig.

### **2.3 Auswirkungen der Planung**

Der Änderungsbereich liegt im Innenbereich und ist vollständig erschlossen. Städtebauliche Auswirkungen der Änderungen sind nicht zu erwarten.

In Bezug auf die Umweltbelange werden die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für den Änderungsbereich übernommen. Damit werden Regelungen zur Regulierung des Wasserabflusses und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzungen garantieren eine Gleichbehandlung des Änderungsbereiches mit den angrenzenden Flächen der Gewebegebiete

Weitere Auswirkungen der Planungen sind nicht zu erwarten.

## **2.4 Bodenordnende Maßnahmen und Kosten**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das südlich angrenzende Grundstück mit der öffentlichen Straßenverbindung gehört bereits der Gemeinde.

Die Übernahme der Verfahrens-Kosten durch den Eigentümer des begünstigten Grundstücks wurde in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **ANLAGE**

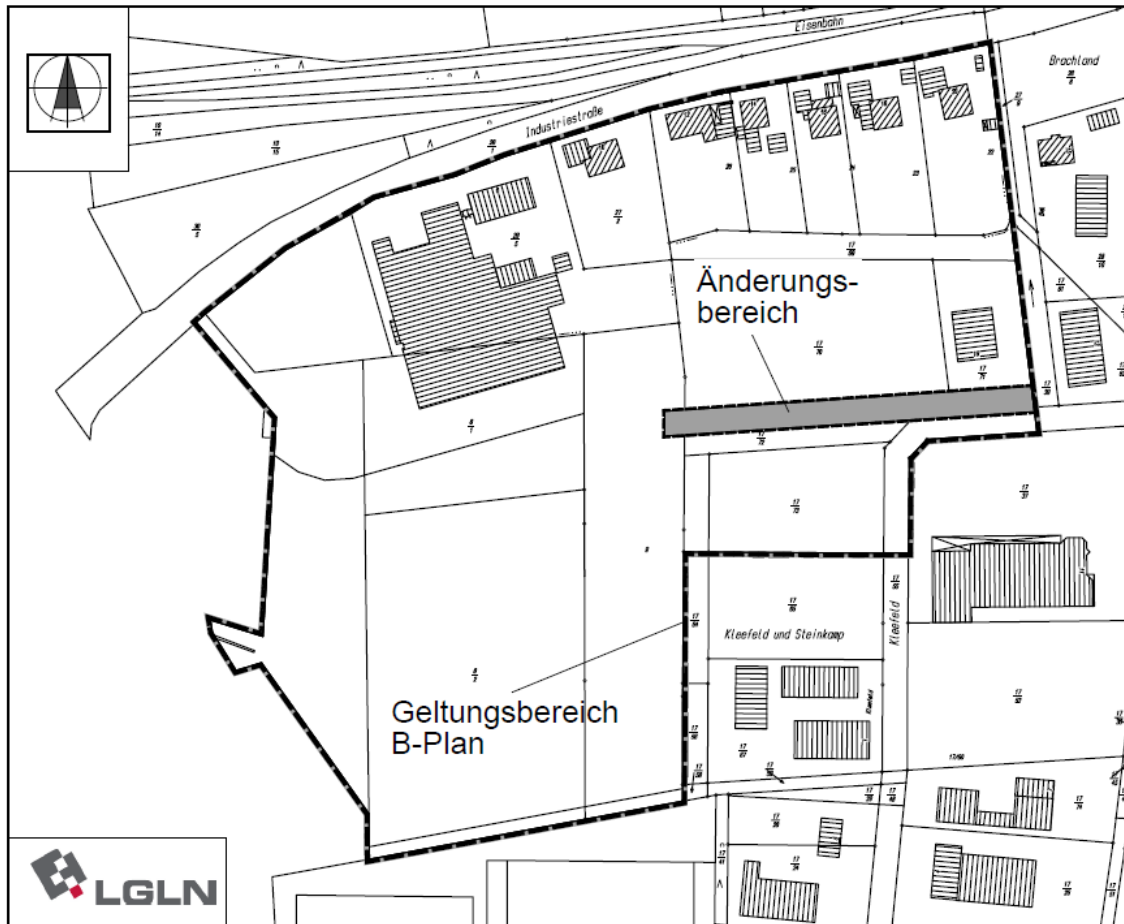
Wird bei Bedarf im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

.....



## Teil 2: BEBAUUNGSPLAN

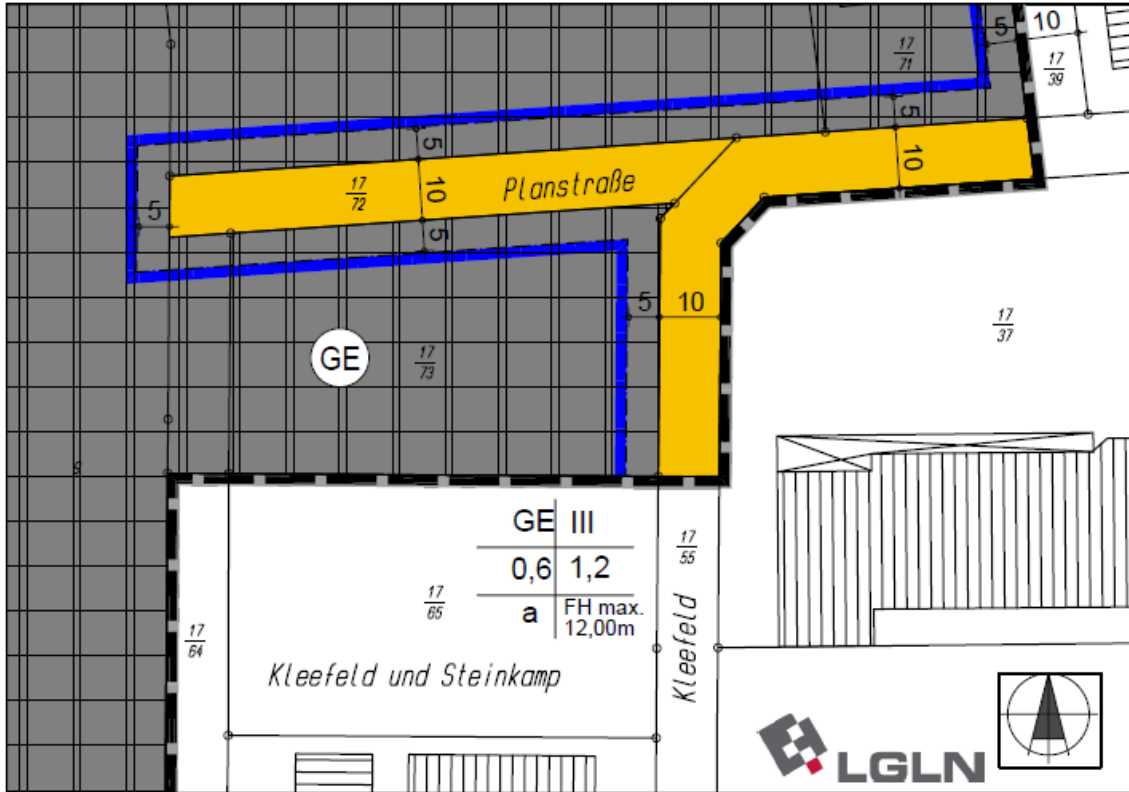
### 1.1 Übersicht



Ohne Maßstab





1.2 Planung Bestand

bisherige Festsetzungen M 1:1000



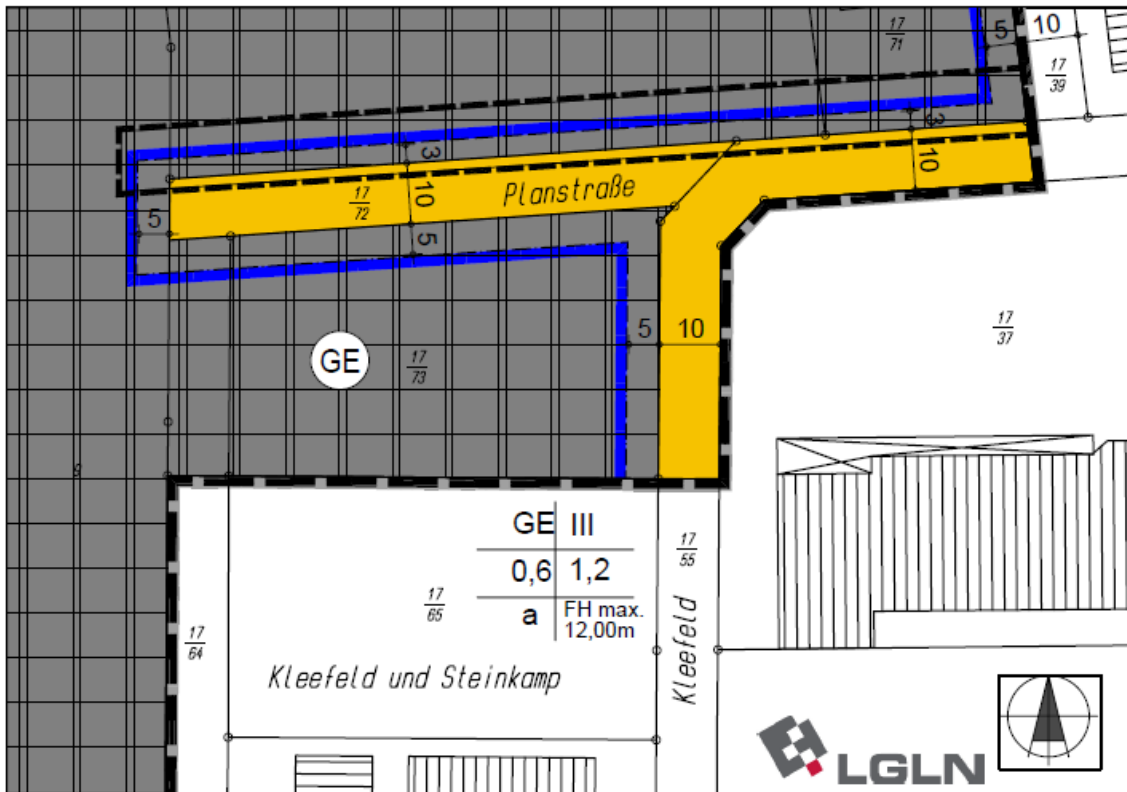


**1.3 Planzeichenerklärung Bestand**

<b>PLANZEICHENERKLÄRUNG</b>		
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990		
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB/ § 1 bis 11 BauNVO)		
Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
Grundflächenzahl	GRZ als Höchstmaß	0,6
Geschossflächenzahl	GFZ als Höchstmaß	1,2
Zahl der Vollgeschosse	als Höchstmaß	III
max. Höhe baulicher Anlagen in [m] über einem Bezugspunkt	Firsthöhe	FH
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)		
Baugrenze		
Abweichende Bauweise		a
<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
Straßenverkehrsfläche		
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs.7 BauGB)	BESTAND	

## 1.4 Planung 2. Änderung

### Teil A: Planzeichnung Gegenstand der 2. Änderung M 1:1000








### Teil B: Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nienstädt Nr. 15 „Kleefeld“ in seiner rechtverbindlichen letzten Fassung sind weiterhin rechtskräftig.

Die 2. Änderung umfasst den in der Planzeichnung dargestellten Teilbereich.

**1.5 Planzeichenerklärung 2. Änderung**

<b>PLANZEICHENERKLÄRUNG</b>		
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
<small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 1 bis 11 BauNVO)</small>		
Gewerbegebiete	<small>(§ 8 BauNVO)</small>	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
<small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</small>		
Grundflächenzahl	GRZ als Höchstmaß	0,6
Geschossflächenzahl	GFZ als Höchstmaß	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">1,2</span>
Zahl der Vollgeschosse	als Höchstmaß	III
max. Höhe baulicher Anlagen in [m] über einem Bezugspunkt	Firsthöhe	FH
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
<small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)</small>		
Baugrenze		
Abweichende Bauweise		a
<b>Verkehrsflächen</b>		
<small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</small>		
Straßenverkehrsfläche		
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung <small>(§ 9 Abs. 7 BauGB)</small>	ÄNDERUNG	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung <small>(§ 9 Abs. 7 BauGB)</small>	BESTAND	

## VERFAHRENSVERMERKE

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Nienstädt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Kleefeld“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nienstädt, den .....

.....

(Wiechmann)

Die Gemeindedirektorin

(Siegel)

### Aufstellungs- / Änderungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Nienstädt hat in seiner Sitzung am 11.05.2017 den Aufstellungsbeschluss zur die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Kleefeld“ gefasst. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nienstädt, den .....

.....

(Wiechmann)

Die Gemeindedirektorin

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000

Gemarkung: Nienstädt, Flur: 1

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Vermessungs- und Katasterverwaltung  © 2017

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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Hameln-Hannover

Katasteramt Rinteln

Rinteln, den .....

..... (Siegel)

### Entwurfsverfasser

Der Entwurf der die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Kleefeld“ wurde ausgearbeitet von:

Architekt & Stadtplaner BDA Wolfgang Hein  
**VISION 12!** Projektentwicklungs- und Planungsgesellschaft mbH

Obernkirchen, den .....

.....

(Hein)

Der Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Nienstädt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Kleefeld“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans einschl. Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nienstädt, den .....

.....

(Wiechmann)

Die Gemeindedirektorin

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Nienstädt hat die die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Kleefeld“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung inhaltlich beschlossen.

Nienstädt, den .....

.....

(Wiechmann)

Die Gemeindedirektorin

### **Inkrafttreten / Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss der die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Kleefeld“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses ist die Änderung des Bebauungsplan am ..... rechtskräftig geworden.

Nienstädt, den .....

.....  
(Wiechmann)  
Die Gemeindedirektorin

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Kleefeld“

- ..... ist eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn.1-3 des BauGB i.d.F. v. 23.09.2004 bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften,
- ..... ist eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtlichen Verletzung der Vorschriften oder
- ..... sind nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Nienstädt, den .....

.....  
(Wiechmann)  
Die Gemeindedirektorin