

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 109 „Campus“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Verden den Bebauungsplan Nr. 109 „Campus“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Der Plan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Verden (Aller), (SIEGEL) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Verden hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 „Campus“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Verden (Aller), (SIEGEL) Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Rat der Stadt Verden hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 109 „Campus“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde vom bis einschließlich zum auf der Webseite der Stadt Verden veröffentlicht. Zugleich konnten die Unterlagen in diesem Zeitraum im Rathaus der Stadt Verden eingesehen werden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Verden (Aller), (SIEGEL) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Verden hat den Bebauungsplan Nr. 109 „Campus“ nach Prüfung der Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Verden (Aller), (SIEGEL) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 109 „Campus“ ist am ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Verden (Aller), (SIEGEL) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 109 „Campus“ ist

- eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Verden (Aller), (SIEGEL) Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1.000
© Geobasis-DE/LGLN (2025)



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 036-L4-97/2025, Stand vom 19.09.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Verden (Aller), den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Verden -

Im Auftrage Siegel (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, Planverfasser

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

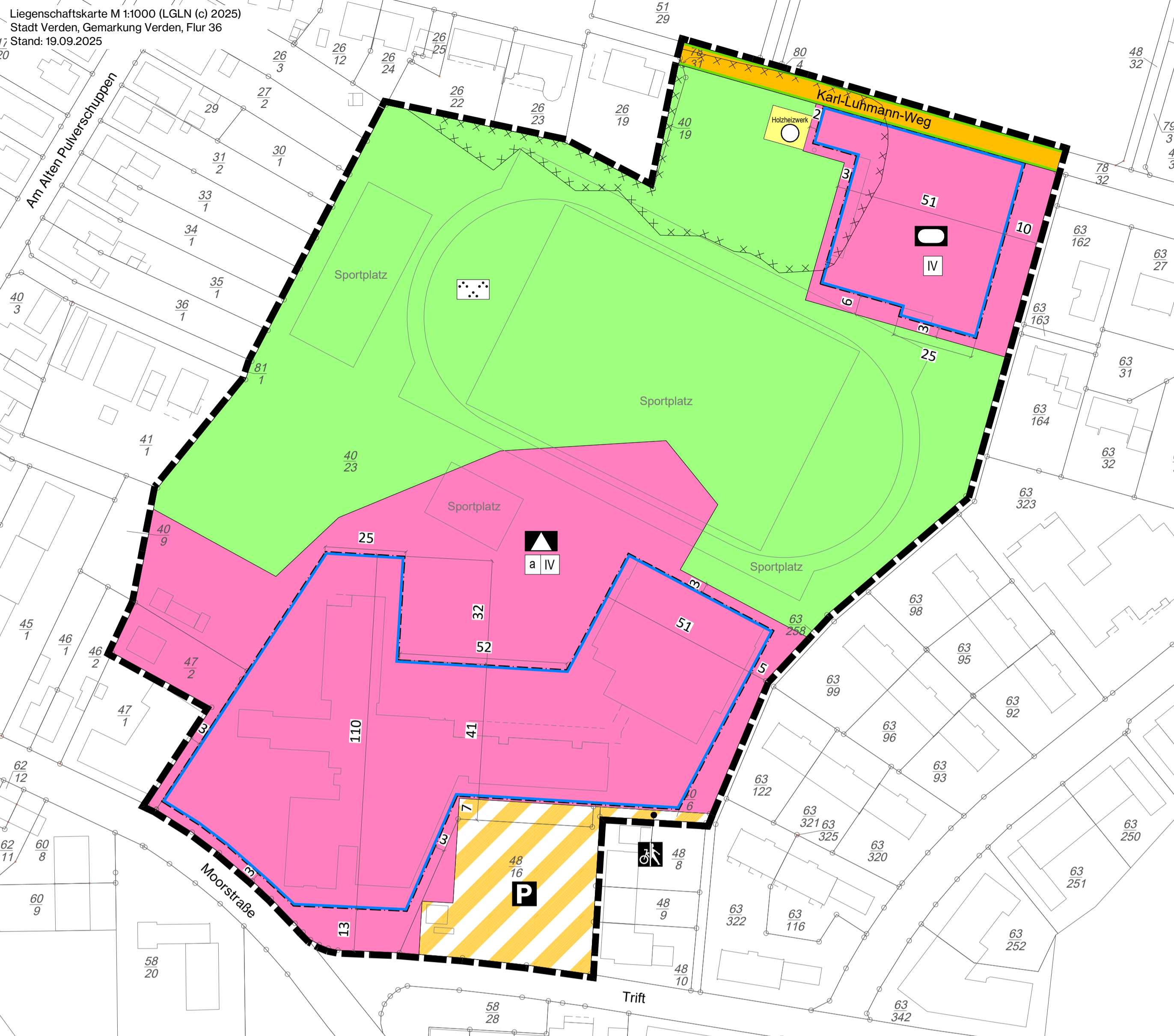
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist.

Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2025 (Nds. GVBl. Nr. 87) geändert worden ist.

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist.

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

1 Öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind insbesondere folgende Maßnahmen und Anlagen zulässig:

- Spielplätze;
- Anlagen für sportliche und spielerische Freizeitnutzungen.

2 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 Abs. 4 BauNVO

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

3 Grünplanerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sind alle standortgerechten Laubbäume ab einem Stammumfang von mindestens 20 cm (zu messen in 1,0 m Höhe) dauerhaft zu erhalten und zur Erhaltung zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichwertig durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

3.2 Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz ist mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 10 PKW-Stellplätze min. ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

4 Öffentlicher Parkplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz ist so zu gestalten, dass zwei Feuerwehrzufahrten freigehalten werden.

Hinweise

Archäologische Bodenfunde - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie – Regionalreferat Lüneburg, Auf der Hude 2, Tel. 04131 / 15-2854 unverzüglich gemeldet werden (§ 14 Abs. 1 DSchG-NI). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 DSchG-NI)

Altlasten - Im Bereich der bekannten und in der Planzeichnung gekennzeichneten Altablagerung (Karl-Luhmann-Weg, Standortnummer 3610124010, AZ: 70/760-01-08-10) ist bei Erdarbeiten im unmittelbaren Bereich im vorab der Landkreis zu informieren. Die Arbeiten sind durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG oder durch eine Person mit vergleichbarer Sachkunde zu begleiten. Der Sachverständige oder die Person mit vergleichbarer Sachkunde hat sicherzustellen, dass keine altlagerungsbedingten Wirkungspfadbeeinträchtigungen (wie Boden-Mensch, Boden-Grundwasser-Mensch, Boden-(Nutz-)pflanze-Mensch) bestehen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf weitere Altablagerungen, Bodenveränderungen, Bodenbelastungen oder Verunreinigungen (z. B. bodenfremde Gerüche, Farbe und Materialien sowie schadstoffbelasteter Bauschutt) bemerkt werden, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Verden zu benachrichtigen. Die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sind unverzüglich einzustellen.

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

Leitungsträger - Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.

Oberflächenentwässerung - Laut Abwassersatzung ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder als Brauchwasser zu verwenden, soweit es die Verhältnisse zulassen. Insofern sind im Plan ggf. Flächen vorzusehen, auf denen die Beseitigung des Niederschlagswassers realisiert werden kann bzw. entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Verden im Rathaus eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

Maß der baulichen Nutzung

IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Rad- und Gehweg

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung: Holzheizwerk

Grünflächen

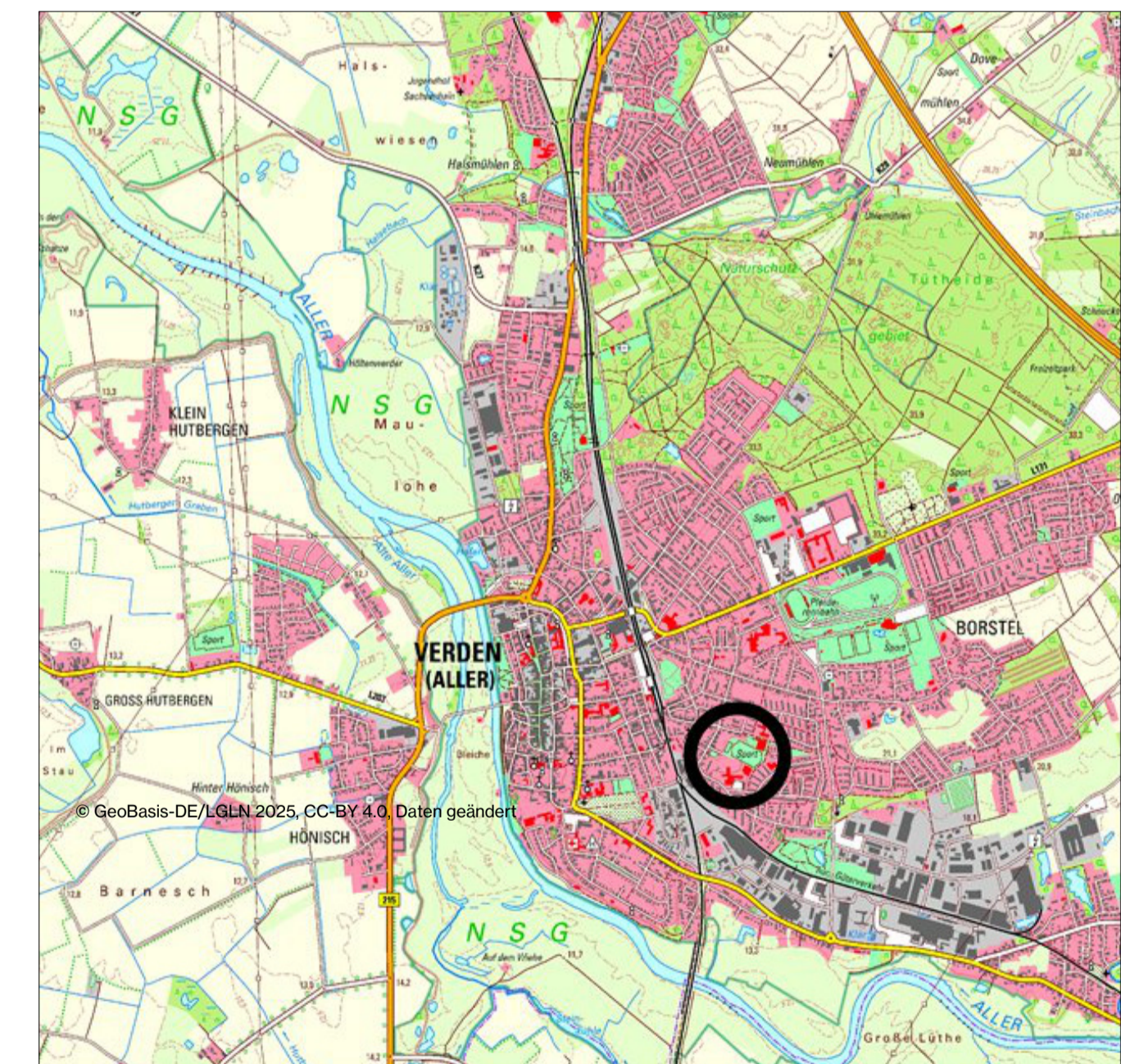
Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Verdachtsfläche)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Stadt Verden (Aller) Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 109 "Campus" -Verfahren nach § 13a BauGB-

Entwurf

Gemarkung Verden Flur 36 Stand: 27.03.2026 Maßstab 1:1000

Im Auftrag:
P3
P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
0441 74 210 | info@p3-plan-team.de