

Gemeinde Landesbergen

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Sondergebiet SO Einkaufszentrum sind Lebensmittel - Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m² zulässig.
- 1.2 Im Sondergebiet SO Einkaufszentrum ist ein Einzelhandelsbetrieb als Drogeriefachmarkt bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² zulässig.
- 1.3 Im Sondergebiet SO Einkaufszentrum ist ein Einzelhandelsbetrieb als Textilfachmarkt bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 m².
- 1.4 Im Sondergebiet SO Einkaufszentrum sind Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Lederwaren und Schuhe nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

- 2.1 Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ist die endgültige Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der Stelle des Baugrundstücks, die von der Straßenseite aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt.
- 2.2 Die zulässige Gebäudehöhe darf von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, überschritten werden.
- 2.3 Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand parallel zur Firstlinie mit der Dachhaut.
- 2.4 Im Sondergebiet Einkaufszentrum ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

3. Bauweise, Einfriedungen

- 3.1 Abweichende Bauweise:
Im Sondergebiet Einkaufszentrum ist abweichend von der offenen Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO eine Gebäudelänge von 70 m zulässig.
- 3.2 Einfriedungen angrenzend an öffentliche Flächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem Bezugspunkt gemäß 2.1 zulässig.

4. Werbeanlagen

- 4.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 4.2 Die Höhe für selbstständig stehende Werbeanlagen inkl. der Befestigungsanlagen darf 7,0 m über dem Bezugspunkt gemäß 2.1 nicht überschreiten.
- 4.3 Die Höhe für Werbeanlagen an Gebäuden darf 8,0 m über dem Bezugspunkt gemäß 2.1 nicht überschreiten.

5. Niederschlagswasser

- 5.1 Im Geltungsbereich ist das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu speichern und / oder in einem Mulden-Rigolen-System zu versickern.

6. Grünordnung

- 6.1 Auf den Flächen für Anpflanzungen sind standortgerechte, strauhartige Gehölze in einer Pflanzdichte von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen. Sträucher sind in der Qualität IStr 40-60 zu verwenden.
- 6.2 Innerhalb des Geltungsbereichs sind 9 standortgerechte, mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Es sind jeweils Bäume in der Qualität Hst 3xv SIU. 14-16 cm zu verwenden.
- 6.3 Die Stellplatzanlage in den Sondergebieten ist mindestens je angefangener 15 Stellplätze mit einem standortgerechten Laubbaum 2. Ordnung der Artenliste aus dem Grünordnerischen Fachbeitrag in der Qualität Hst 3xv SIU. 14-16 cm zu bepflanzen. Die gemäß Punkt 6.2 zur Anpflanzung festgesetzten Bäume können angeordnet werden, wenn sie in unmittelbar angrenzenden Grünflächen stehen. Je Baum ist eine vegetationsfähige Pflanzfläche von insgesamt 9 m² Größe vorzusehen.
- 6.4 Die festgesetzte Begrünung ist spätestens in der Pflanzperiode, die der Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen auf dem zugehörigen Grundstück folgt, vollständig herzustellen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Hinweise

1. Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG; der Beginn der Erdarbeiten ist 6 Wochen vorher schriftlich beim Niedersächsischen Amt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Hannover, anzuzeigen. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf eventuelle Rodungsarbeiten, Oberbodenabtrag und in den Unterboden reichende Erdarbeiten. Die anzeigepflichtigen Erdarbeiten müssen mit einem Hydraulikbagger mit zahlosem Böschungshobel erfolgen, möglicherweise entstehende Mehrkosten können nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Sollten bei weiteren Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich gemeldet werden.

Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die zuständige Denkmalbehörde den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Zweckbestimmung "Einkaufszentrum"

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung

GH Gebäudehöhe
TH Traufhöhe
9,0 m Höchstmaß

Bauweise

a abweichende Bauweise

Grenzen

Grenze des Geltungsbereichs
 Baugrenze
 Straßenbegrenzungslinie
 Nutzungsabgrenzung

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
 Einfahrtsbereich

Maßnahmen für Natur und Landschaft

Fläche für die Anpflanzung entsprechend textlicher Festsetzung
 Anpflanzung einzelner Bäume entsprechend textlicher Festsetzung

Sonstige Festsetzungen

Werbung
74,6 Maßangaben

Bestandsangaben

öffentliche Gebäude, Gebäude (Wohnen, Handel, Sport, Erholung)
 Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr)
 Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummern

Präambel und Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2008 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 578), hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Landesbergen, den 01.06.2012
Gez. Müller
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Landesbergen hat in seiner Sitzung am 11.08.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Landesbergen Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.09.2009 in der Tagesatzung "Die Harke" ortsüblich bekannt gemacht.

Landesbergen, den 01.06.2012
Gez. Müller
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Architektbüro Joachim Schmidt, Steinförderberg 15,
Gebäude 41, 38108 Braunschweig
Braunschweig, den 10.2.2012

Landesbergen, den 01.06.2012
Gez. Müller
Bürgermeister

Die Plangrundlage entspricht innerhalb des Geltungsbereichs dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und enthält die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom 11.08.2008. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist möglich.

Landesbergen, den 01.06.2012
Gez. Müller
Bürgermeister

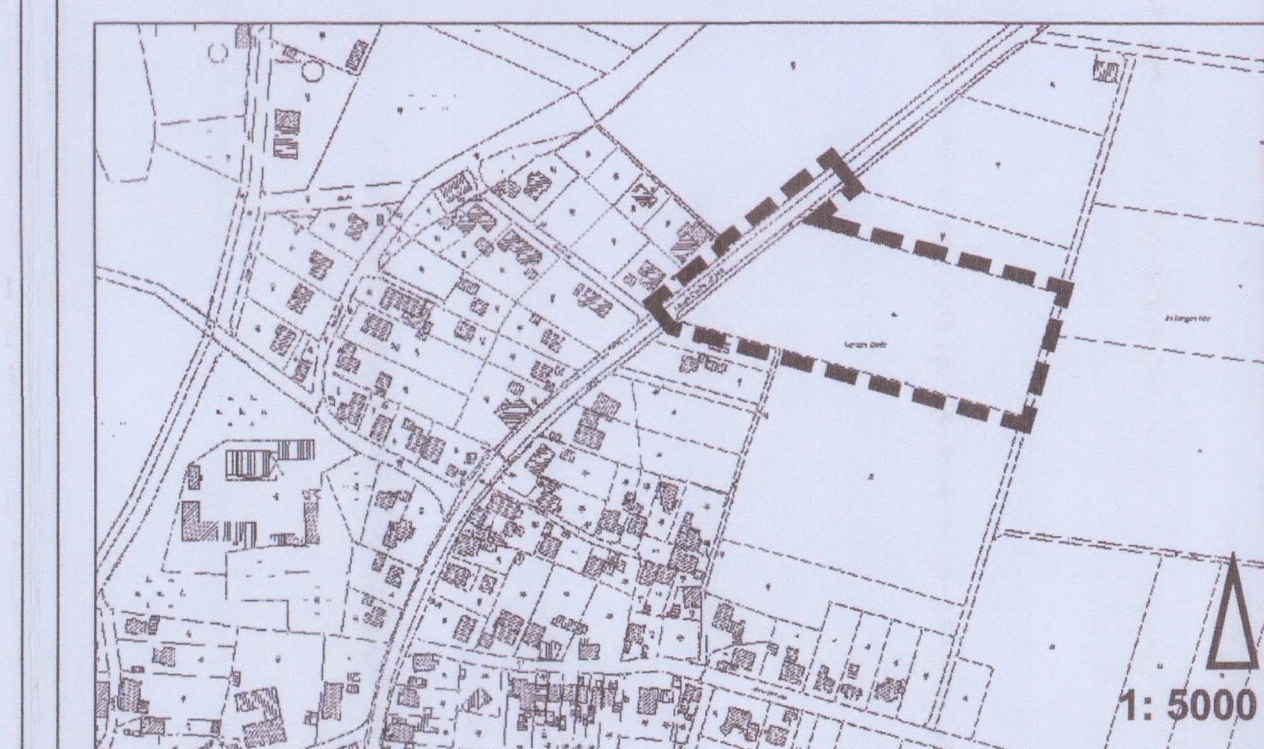
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden am 05.09.2009 in der Tagesatzung "Die Harke" ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Zeitraum vom 15.08.2009 bis einschließlich 30.08.2009 durchgeführt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.08.2009 gemäß § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme mit Frist bis zum 30.08.2009 aufgefordert worden.

Landesbergen, den 01.06.2012
Gez. Müller
Bürgermeister

Verletzung der Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Landesbergen, den 01.06.2012
Gez. Müller
Bürgermeister

Gemeinde Landesbergen ZWEITSCHRIFT



Bebauungsplan Nr. 22 "Landesbergen-Nord"

Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) 2004/2009
BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990/1993
Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 2009

Anlagen Begründung
1:1000 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100