



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO Sondiergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnahmeverkäufer" (siehe textl. Festsetzungen § 1)	§ 11 BauNVO
MI Mischgebiet (siehe textl. Festsetzungen § 2)	§ 6 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzungen § 3)	§ 16 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
BAUWEISE; BAUGRENZE	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
a abweichende Bauweise, i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge (siehe textl. Festsetzungen § 4)	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Flecken Uchte, der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenkataster des Landkreises Nienburg/Weser: Standort-Nr. 256.408.509)	§ 9 (5) Nr. 3 BauGB
SONSTIGE DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
Gebäude	
Flurstücknummer	
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten	
Bemaßung	
WRRL (Wasserrahmenrichtlinien)-Messstelle "Uchte" UTM 493456.35;5816494.96	

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

- S 1 Art der baulichen Nutzung - Sondiergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnahmeverkäufer“ (SO) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO)**
- (1) Das Sondiergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnahmeverkäufer“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes als Lebensmittelnahmeverkäufer. Innerhalb des festgesetzten Sondiergebiets ist nur ein Lebensmittelnahmeverkäufer mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von maximal 1.000 m² zulässig.
- (2) Rand- und Nebensortimente sind nur im Umfang von insgesamt maximal 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig. Diese Sortimente werden auf die in Abs. 1 festgesetzte max. Verkaufsfläche angerechnet.

S 2 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet (MI) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Innenhalb des festgesetzten Mischgebietes sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:

- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Dienstleistungen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen,
 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

S 3 Maß der baulichen Nutzung – Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und I.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Die Grundflächenzahl kann innerhalb des SO-Gebietes bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

S 4 Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Für das festgesetzte SO-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudegröße. Die Gebäudegröße wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

S 5 Stellplätze

Nicht überdeckte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur in wasserdruckloser Ausführung (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasenstein oder Schottersteinen) zulässig.

S 6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Je 10 angelegter Stellplätze ist mindestens ein großkröniger Laubbbaum der Liste gem. § 8 (3) auf gleichem Grundstück zu pflanzen.
- (2) Je angefangene 600 m² Grundstücksfäche ist innerhalb des SO-Gebietes ein großkröniger Laubbbaum der Liste gem. § 8 (2) und je 100 m² Grundstücksfäche ist ein Strauch der Liste gem. § 8 (1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anfang ist Ersatz zu pflanzen. Gemäß Abs. 1 anzupflanzende Laubbäume und der Erhalt bereits gepflanzter Laubbäume sind für diese Festsetzung anrechenbar.
- (3) Die nicht bestellten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Notwendige Feuerwehrmauern, die nicht auf ständigen Erschließungsflächen liegen, sind nur mit Rasengittersteinen oder Schotterterrassen zu befestigen.

S 7 Rückhaltung des Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist dem Regentuffelbecken (nördlich der Burgstraße, westlich des Uchter Mühlenbachs) zuzuführen.

S 8 Pflanzlisten

- (1) Standorte und Landschaftstypische Laubgehölze

Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)
Moor-Birke (<i>Betula pubescens</i>)	Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)
Hassel (<i>Corylus avellana</i>)	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Eibe (<i>Populus tremula</i>)	Geimer-Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Schleife (<i>Prunus spinosa</i>)	

Pflanzqualität: Bäume als Heister 2x verschult, 60-100

(2) Hochstämme für die Grundstücksfächen

Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)
Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)
Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammdurchmesser 16-18

(3) Hochstämme für die Stellplätze

Feld-Ahorn (<i>Acer campestris</i>)	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)
Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)
Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammdurchmesser 16-18

S 9 Durchführung der Bepflanzungen

Alle unter § 6 aufgeführten Bepflanzungen und Maßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu realisieren.

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2.3 entfällt für das festgesetzte Sondergebiet ersetzt.

III. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Bauordnungsvorordnung (BauVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung – PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244).

2. Bodenrechtliche Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 "Ortsmitte" werden für die im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes gelegenen Flächen ersetzt.

3. Örtliche Bauvorschriften

Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 "Ortsmitte" getroffenen örtlichen Bauvorschriften bleiben – soweit diese nicht von der 1. Änderung betroffen sind – unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf den Bebauungsplan Nr. 11 "Ortsmitte" wird verwiesen.

4. Archäologischer Denkmalschutz

Die Untere Denkmalschutzhörde ist darauf hingewiesen, dass aus urkundlicher Nähe des südlichen Plangebiets archäologische Grabungen bekannt (Uchte FSNr. 11) sind. 1903 wurde in einer Tiefe von 1,5 m beim Ausschachten eines Kellers ein Knüppeldamm oder Bohlenweg in drei Schichten überlappend freigelegt. Der Weg war von SC-NW orientiert und aus Eichen- und Buchenbohlen sowie "Fuhrenholz" errichtet. Weiterhin fanden sich: "eine Masse unregelmäßig und etwas höher stehende, dicke, teils behauene Eichenstämme. Eine etwas spätere archäologische Besichtigung ergab: 'ein ansehnliches mittelalterliches Bohlenweg' war bereits zugedeckt. Reste einer Wehranlage zur Burg gehörige Pfostenlöcher und Pfostenreste. Dieses Fundstück hat keine Untersuchung bis 1915 bestätigt. Leitungsarbeiten führten an verschiedenen Stellen zur Entdeckung von 15 angespitzten Pfählen, einem Pfosten, zwei liegenden Holzern und einem Knüppelweg im torfigen Untergrund".

Der Flecken schließt südöstlich an das Gelände der 1284 erstmals genannten Burg an (Uchte FSNr. 8). Für Burg und Flecken, die heute teils sehr überbaut sind, liegen aus den frühen Besiedlungsphasen bislang nur unzureichende archäologische Beobachtungen vor.

Mit dem Aufrufen archäologischer Bodenfundes ist vor allem im südlichen Plangebiet aufgrund der Nähe zu den bestehenden Befunden zum historischen Ortskern und zur Querung des Uchter Mühlenbachs eine gezielte archäologische Erkundung des Plangebiets erforderlich. Sämtliche in den Boden eingegrabene Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden eindringende Bodenarbeiten, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzhörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramiksherben, Steingeräte oder Schläcken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfarbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG zu melden in der Niedersächsischen Denkmalschutzhörde (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturstrukturen in Tiefen unterschritten werden. Sämtliche in den Boden eingegrabene Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden eindringende Bodenarbeiten, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzhörde des Landkreises Nienburg/Weser unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzhörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Maßnahmen zum Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 6 BlpSchG sind zu beachten. Zum Schutz der Fauna darf die geplante Baufeldnutzung (Baufeldräumung, Einfriedung von Gehöften, Abseihen von Oberböden, Abriss von Gebäuden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung von Verlustbedrohung nach § 44 BlpSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch eine Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/In den betroffenen Gehöften/Gebäuden/Gründen/Brutturmen und der Landkreis Nienburg/Weser hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BlpSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzhörde des Landkreises Nienburg/Weser hinzugezogen.

6. Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsge setz sowie einem Hubschrauberflugkorridor.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordnete Gehäuseteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Sollte diese Höhe bei späterer Bebauung überschritten werden, sind der Bundeswehr in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

7. Baugrund

Das Landesamt für Bauen, Energien und Geologie (LBEG) hat darauf hingewiesen, dass im Untergrund des Plangebietes wasserführende Gesteine in so großer Tiefe liegen, dass bisher kein Schadenfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 1102 (-)). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Plangebiet verzichtet werden, sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Konstanz ergeben.

Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Plangebiet kein Plausionsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudder und Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger wie Konsistenz.

Bei Baugruben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrundkundung zu prüfen und festzustellen. Voraussetzung für die Ermittlung der Baugrubenabmessungen sind die allgemeinen Vorschriften DIN EN 1997-1-2/NA-2010-12 zu beachten. Der Umgang mit geotechnischer Erkundung ist nach DIN EN 1997-2/NA-2010-10 ergänzen den Regelungen DIN 4020/2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA-2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen