

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Präambel</p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und der §§ 9 u. 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575) hat der Rat der Gemeinde Landesbergen diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gewerbegebiet - Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen als Satzung, sowie die Begründung gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.</p>	<p>Landesbergen, den 10.11.2008</p> <p>gez. Busse</p> <p>Gemeindedirektor (Busse) (L.S.)</p> <p>gez. Evers</p> <p>Bürgermeister (Evers) (L.S.)</p>	<p>Kartengrundlage</p> <p>Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) L4-312/2007 Gemarkung Landesbergen, Flur 4, Flurstück 108/48 u.a.</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 31.08.2007)</p> <p>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.</p>	<p>GLL Sulingen, Katasteramt Nienburg (Weser) Nienburg (Weser), den 05.11.2008</p> <p>Im Auftrag</p> <p>gez. Meyer</p> <p>GLL Sulingen - Katasteramt Nienburg (Weser)</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.09.2007 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gewerbegebiet - Ost" beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.09.2007 in der Tageszeitung "Die Harke" ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Landesbergen, den 10.11.2008</p> <p>gez. Busse</p> <p>Gemeindedirektor (L.S.)</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.09.2007 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.09.2007 in der Tageszeitung "Die Harke" ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.09.2007 bis einschließlich 24.10.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Landesbergen, den 10.11.2008</p> <p>gez. Busse</p> <p>Gemeindedirektor (L.S.)</p>	<p>Erneute Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.03.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.04.2008 in der Tageszeitung "Die Harke" ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.04.2008 bis einschließlich 21.05.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Landesbergen, den 10.11.2008</p> <p>gez. Busse</p> <p>Gemeindedirektor (L.S.)</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.09.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen sowie der dazugehörigen Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) zugestimmt.</p> <p>Landesbergen, den 10.11.2008</p> <p>gez. Busse</p> <p>Gemeindedirektor (L.S.)</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 09.12.2008 in der Tageszeitung "Die Harke" ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Landesbergen, den 09.12.2008</p> <p>gez. Busse</p> <p>Gemeindedirektor</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und/ oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Landesbergen, den ____ 200__</p> <p>Gemeindedirektor (L.S.)</p>
--	--	--	---	--	--	--	---	---	---

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) In dem Sondergebiet "Einkaufs- und Fachmarktzentrum" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Raumausstatterfachmarkt mit maximal 2.500 m² Verkaufsfläche mit den Hauptwarengruppen Teppiche/Bodenbeläge, Gardinen/Dekostoffe, Farben/Lacke, Tapeisen, Kleberrleime
- Möbelausstattungs- und Möbelmarkt mit maximal 2.300 m² Verkaufsfläche mit der Hauptwarengruppe Möbel und den Nebenswarengruppen Haushaltswaren und Beleuchtung
- Fachgeschäft für Wohnaccessoires mit maximal 600 m² Verkaufsfläche
- Fachmarkt für Heimtierbedarf und -nahrung mit maximal 350 m² Verkaufsfläche mit der Hauptwarengruppe Heimtiernahrung/-bedarf und den Nebenswarengruppen Kunststoffspielwaren, Hobby-/Bastelbedarf, Angel-/Reitsportartikel, Arbeits-, Regen-, Outdoorbekleidung und Arbeits-, Garten-, Outdoorschuhe
- Gartencenter mit eigener Produktionsfläche mit maximal 1.525 m² Verkaufsfläche
- Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Nahrungsmittel mit maximal 800 m² Verkaufsfläche, Fachgeschäfte für Textilien, Drogerie-, Elektro- und Sportartikel mit maximal 300 m² je Warengruppe
- Fachgeschäft für Schuhe bis maximal 150 m² Verkaufsfläche
- Ergänzende Randsortimente (z.B. Tabakwaren, Schreibwaren, Bücher sowie ergänzende Dienstleistungen (z.B. Lotto, Reinigung) mit insgesamt maximal 300 m² Verkaufsfläche zuzüglich Spielwaren mit maximal 60 m² Verkaufsfläche als Non-Food-Nahversorger
- Gewerbebetrieb mit Flächen für Spiel- und Sportangebote mit Betreuung von Kindern und Jugendlichen bis maximal 2.000 m²
- Büroflächen für freie Berufe,
- Gastronomiebetriebe
- nicht kerngebietsstypische Vergnügungsstätten
- PKW-Stellplätze mit Zufahrten
- Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO

(2) Innerhalb des Sondergebietes Einkaufs- und Fachmarktzentrum wird die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 8.000 m² beschränkt. Die Anordnung von Verkaufsflächen ist in Gebäuden nur im Erdgeschoss und außerhalb von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO können Ausnahmen bei der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn sie aus betriebswirtschaftlichen Gründen notwendig sind und die zulässige Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

§ 3 Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO, wobei ergänzend hierzu auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

§ 4 Sichtdreiecke

Innerhalb des Sichtdreiecks darf die Sicht in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahn-Oberkante beider Straßen nicht behindert werden.

§ 5 Öffentliche Verkehrsfläche
(9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche sind zeitlich befristet bis zur Einleitung der Straßenbaumaßnahme zulässig:

a) Art der baulichen Nutzung:
Nutzungen wie in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

b) Maß der baulichen Nutzung:
- Grundflächenzahl - GRZ 0,7
- Geschossflächenzahl - GFZ 1,4
- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

c) abweichende Bauweise - a (siehe Textl. Festsetzung § 3)

Als "Einleitung der Straßenbaumaßnahme" wird der Tag definiert, an dem durch den Straßenbalasträger der erste Auftrag zur Durchführung der Tiefbaumaßnahme erteilt wird, von dem das Plangebiet betroffen ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird eingeschränkt durch:

- die Anforderungen zum Schutz der NATO-Produktfermleitung (siehe § 8 Nachrichtliche Übernahme) und
- die Bauverbotszone entlang der Brokeloher Straße - K 8 (gemäß § 24 NStGrG),

die als nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB zu beachten und einzuhalten sind.

§ 6 Pflanzmaßnahmen
(§ 9 Abs. Nr. 25 a BauGB)

Bepflanzungen sind in Art und Dichte folgendermaßen auszuführen:

Straucharten sind gruppenweise mit mind. 10 Exemplaren je Art mit einer Dichte von mind. 2 Exemplaren je 3 m² anzupflanzen

Baumarten sind in Einzelstellungen oder Gruppen von 2 - 5 Exemplaren innerhalb des Strauchriegels zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll nicht weniger als 6 m und nicht mehr als 10 m betragen.

Sträucher:
Weißdorn, Schlehe, Liguster, Haselnuss, roter Hartriegel, Holunder, gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundstrolche, Zierrosen, Faulbaum, Ohrchenweide, Aschweide, gewöhnlicher Schneeball

Bäume:
Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Akazie

Innerhalb des Sichtdreiecks ist wegen der notwendigen Einsichtsmöglichkeit nur ein Anpflanzen hochstämmiger Einzelbäume vorzunehmen.

§ 7 Rechtsverbindlichkeit

Mit Rechtsverbindlichkeit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gewerbegebiet - Ost" treten für deren Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gewerbegebiet - Ost" sowie der 1. und 2. Vereinfachten Änderung außer Kraft.

§ 8 Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzbereich der NATO-Produktfermleitung Bramsche - Hodenhagen

Bei Maßnahmen im Schutzbereich der Leitung ist die Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, in der Hees, 46509 Xanten zu beteiligen.

Es ist sicherzustellen, dass

- der Schutzbereich entsprechend den vertraglichen Regelungen und der technischen Regeln von jeder Bebauung; hierzu zählen bereits Mauern, Zaunfundamente oder Hofbefestigungen, Bäumen und tiefwurzelndem Bewuchs freigehalten wird,
- der jederzeitige Zugang zur Rohrleitungsstrasse gewährleistet wird und Rohrreparaturen, Wartungsarbeiten, Messungen sowie die behördlich vorgeschriebenen Kontrollgänge und Hub-schrauberbefliegungen ungehindert durchgeführt werden können,
- alle weiteren, den Schutzstreifen berührenden Planungen frühzeitig zwischen den beteiligten Stellen abgestimmt werden, da ggf. größere Schutzabstände oder besondere Sicherheitsmaßnahmen zum Schutz der Fernleitung berücksichtigt werden müssen.
- die Rechte an der o.a. Fernleitung -" dingliche Sicherung der Leitung einschließlich Schutzstreifen" gewahrt bleiben.
- die "Hinweise für Arbeiten im Bereich der Rohrfermleitungen" beachtet werden.

HINWEISE

Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. Jahrg. 2006 Teil I Nr. 84 vom 27.12.2006),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208).

Behandlung des Niederschlagswassers

Für das auf privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser sind gemäß § 149 des Nds. Wassergesetzes die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig. Die Oberflächenentwässerung hat daher auf den privaten Grundstücksflächen durch Versickerung oder durch Verunstung zu erfolgen. Die Versickerung des Oberflächenwassers bedarf einer Erlaubnis nach § 10 NWG, die bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nienburg/Weser zu beantragen ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG


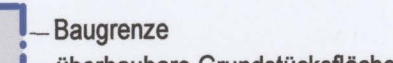
SO Sondergebiet - Einkaufs- und Fachmarktzentrum (siehe Textliche Festsetzung § 1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
1,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze (siehe Textliche Festsetzung § 2)


BAUWEISE, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzung § 3)

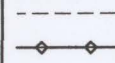
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

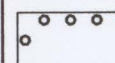
 öffentliche Straßenverkehrsfläche (siehe Textliche Festsetzung § 5)
 Straßenbegrenzungslinie

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt


HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG

 Hauptversorgungsleitung - unterirdisch mit Schutzbereich (Nato-Produktfermleitung, Schutzanforderungen siehe nachrichtliche Übernahmen)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Textliche Festsetzung § 6)

SONSTIGE PLANZEICHEN

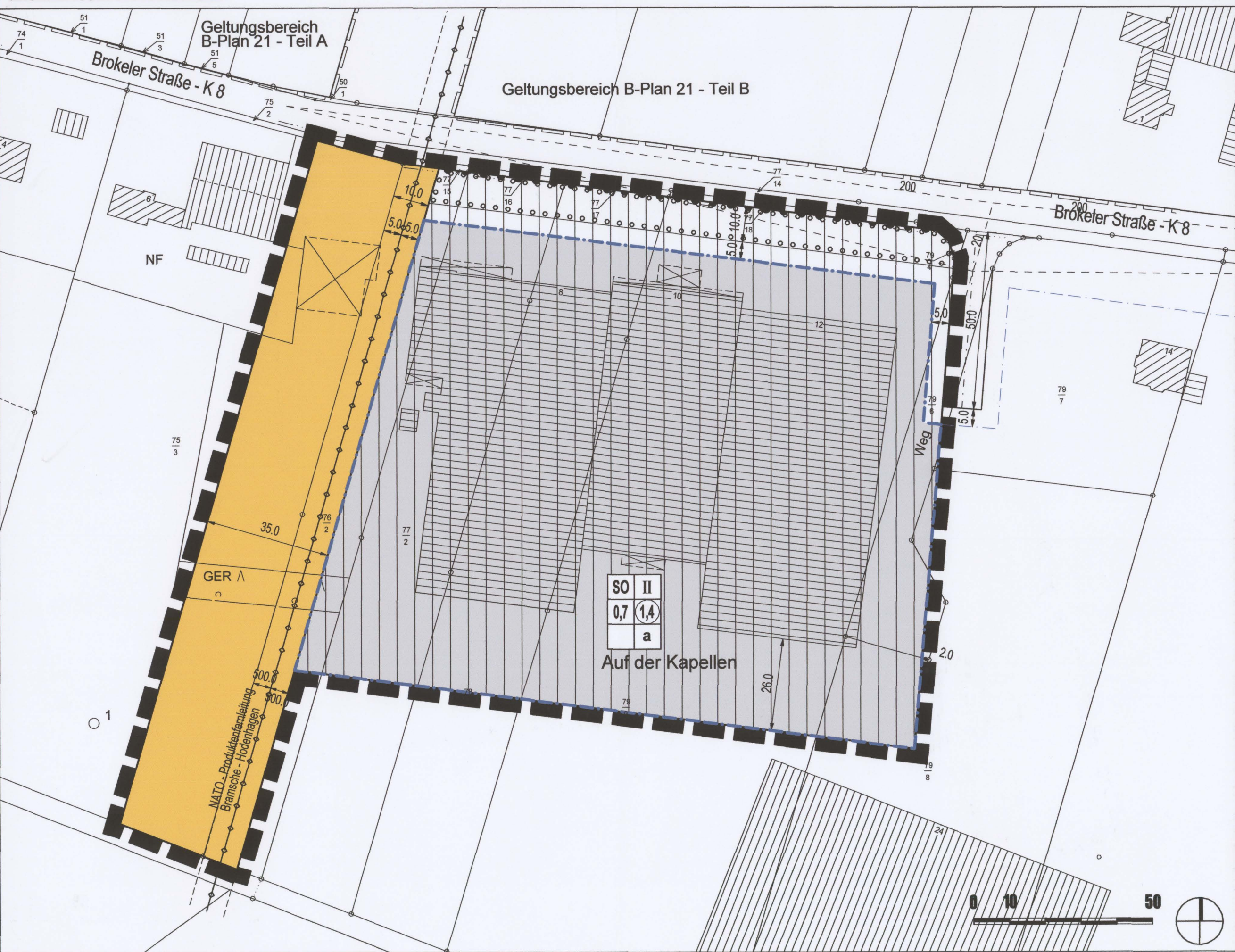
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Sichtdreieck (siehe Textliche Festsetzung § 4)

DARSTELLUNGEN OHNE RECHTSCHARAKTER

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



GEMEINDE LANDESBERGEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 13 - 3. Änderung "Gewerbegebiet - Ost"

DATUM	STAND	ZWEITSCHRIFT
17.06.2008	§ 13a i.V.m. § 10 (1) BauGB - Satzung	PLANUNGSBÜRO PETERSEN - AM UHRTRUM 1-3 · 30519 HANNOVER · TEL 0511 - 838 73 62

