

## VERFAHRENVERMERKE

### Präambel

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 §§ 6 u. 40 des Nds. Gemeindeordnungs (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" beschlossen.

Landesbergen, den 10.11.2008  
gez. Busse  
Gemeindedirektor (Busse) (L.S.)  
gez. Evers  
Bürgermeister (Evers) (L.S.)

Kartengrundlage  
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) L4-312/2007 Gemarkung Landesbergen, Flur 4, Flurstück 108/48 u.a.  
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)  
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.

gez. Meyer  
GLL Sulingen - Katasteramt Nienburg (Weser)

GLL Sulingen, Katasteramt Nienburg (Weser) Nienburg (Weser), den 05.11.2008  
Im Auftrag

Aufstellungsbeschluss  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.09.2007 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 43 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.09.2007 in der Tageszeitung "Die Harke" ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.04.2008 bis einschließlich 24.10.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Landesbergen, den 10.11.2008  
gez. Busse  
Gemeindedirektor (L.S.)

Öffentliche Auslegung  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.03.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 43 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
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 ausgelegt.  
Landesbergen, den 10.11.2008  
gez. Busse  
Gemeindedirektor (L.S.)

Erneute Öffentliche Auslegung  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.09.2008 als "Satzung" (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen sowie der dazugehörigen Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) zugestimmt.  
Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.  
Landesbergen, den 10.11.2008  
gez. Busse  
Gemeindedirektor (L.S.)

Satzungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.12.2008 als "Satzung" (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.  
Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.  
Landesbergen, den 09.12.2008  
gez. Busse  
Gemeindedirektor (L.S.)

Inkrafttreten  
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 09.12.2008 in der Tageszeitung "Die Harke" ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.  
Landesbergen, den 09.12.2008  
gez. Busse  
Gemeindedirektor (L.S.)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften  
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und/oder beachtliche Mängel des Abwägungsvergangs schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.  
Landesbergen, den 200  
Landesbergen, den \_\_\_\_\_ 200  
Gemeindedirektor (L.S.)

## 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit den Hauptwarengruppen Teppiche/Bodenbeläge, Gardinen/Dekostoffe, Farben/Lacke, Tapeten, Kleber/Lime  
- Möbelabholmarkt mit maximal 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit den Hauptwarengruppen Möbel und den Nebenwarengruppen Haushaltswaren und Beleuchtung  
- Fachgeschäft für Wohnaccessoires mit maximal 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
- Fachmarkt für Heimtierbedarf und -nahrung mit maximal 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit der Hauptwarengruppe Kunststoffspielwaren, Hobby-/Bastelbedarf, Angel-/Reitsportartikel, Arbeits-, Regen-, Outdoorkleidung und Arbeits-, Garten-, Outdoorschuhe mit maximal 1.525 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
- Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Nahrgutmittel mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
- Fachgeschäfte für Textilien, Drogerie-, Elektro- und Sportartikel mit maximal 300 m<sup>2</sup> je Warengruppe  
- Fachgeschäft für Schuhe bis maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
- Ergänzende Randsortimente (z.B. Tabakwaren, Schreibwaren, Bücher, sowie ergänzende Dienstleistungen (z.B. Lotto, Reinigung) mit insgesamt maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzüglich Spielwaren mit maximal 60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Non-Food-Nahrversorger  
- Gewerbebetrieb mit Flächen für Spiel- und Sportangebote mit Befreiung von Kindern und Jugendlichen bis maximal 2.000 m<sup>2</sup>  
- Büroflächen für freie Berufe,  
- Gastronomiebetriebe  
- nicht kermiettypische Vergnügungsstätten  
- PKW-Stellplätze mit Zufahrten  
- Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauGB

(2) Innerhalb des Sondergebietes Einkaufs- und Fachmarktzentrum wird die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 8.000 m<sup>2</sup> 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 BauVO können Ausnahmen bei der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn sie aus betriebstechnischen 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

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 Straßenbaulsträger 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-Produktenfernleitung (siehe § 8 Nachrichtliche Übernahme) und - die Bauverbotszone entlang der Brokelerstraße - K 8 (gemäß § 24 NStrG),

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 m<sup>2</sup> 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 Pfaffenkäppchen, Hundrose, Zierrosen, Faulbaum, Ohrenweide, Aschweide, gewöhnlicher Schneeball

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

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

## 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

### HAUPTVERSORGUNGSLITTE

Hauptversorgungsleitung - unterirdisch mit Schutzbereich (NATO-Produktenfernleitung, Schutzanforderungen siehe Nachrichtliche Übernahmen)

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

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

### SONSTIGE PLANZEICHEN

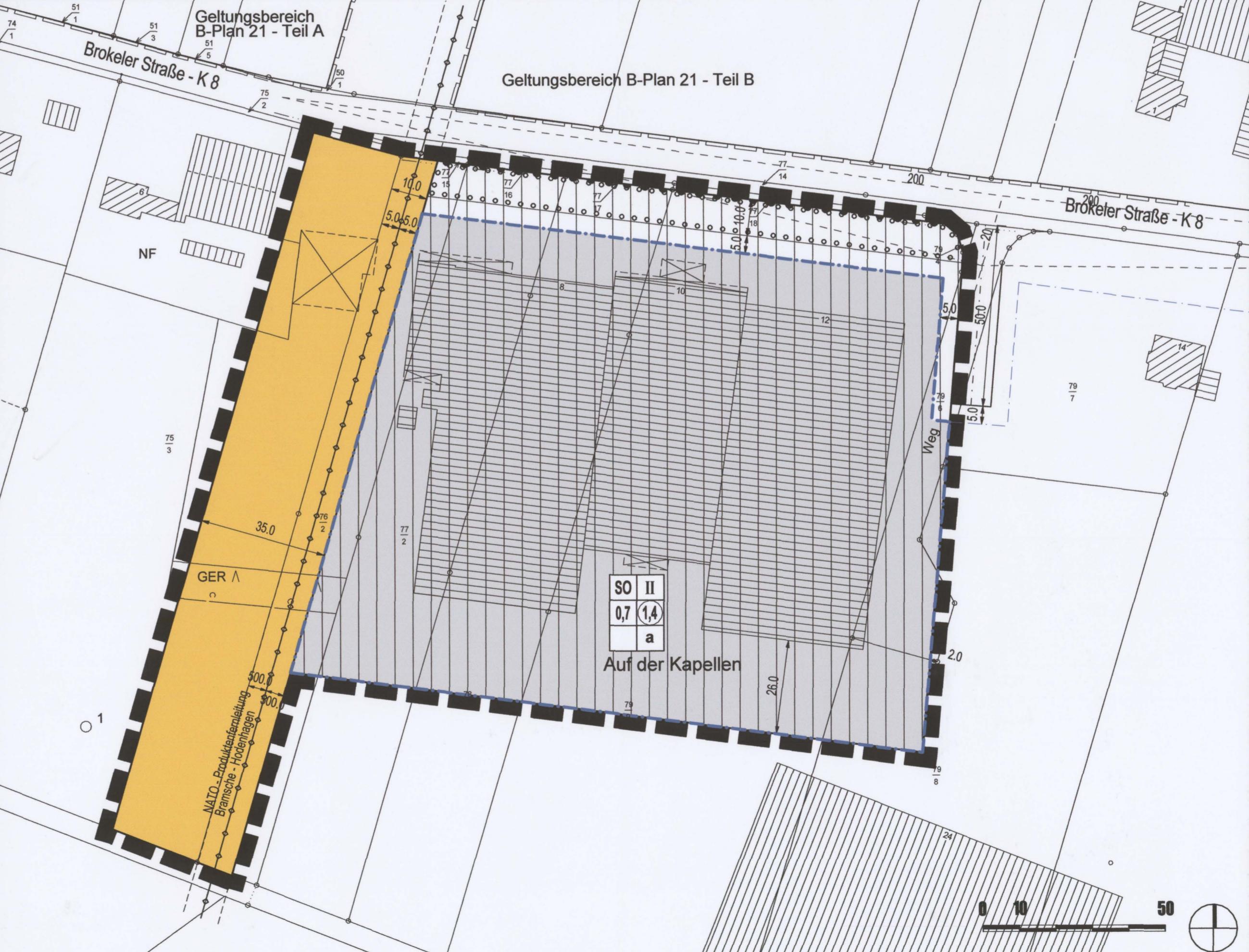
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

**Sichtdreieck** (siehe Textliche Festsetzung § 4)

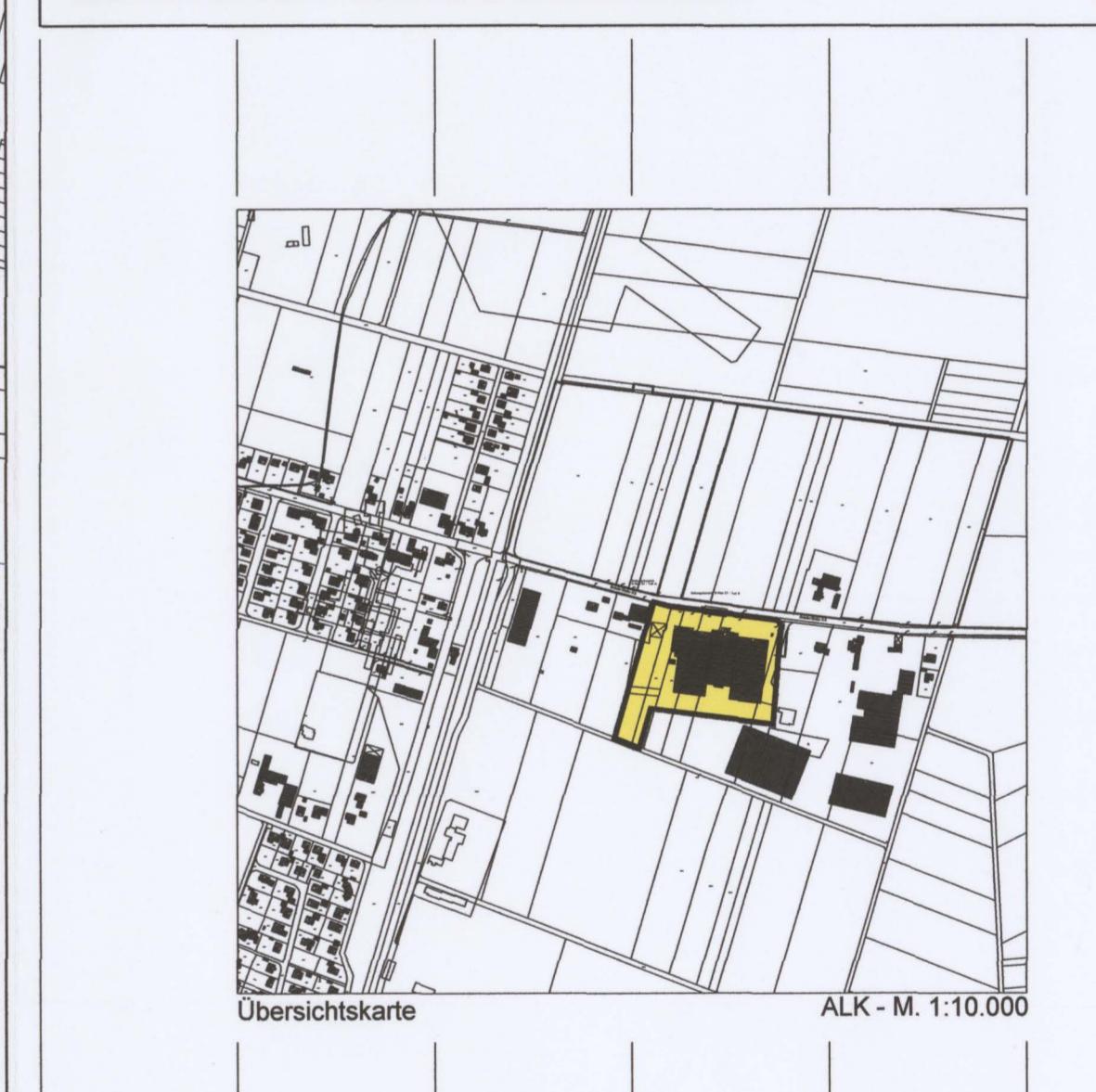
### DARSTELLUNGEN OHNE RECHTSCHARAKTER

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs benachbarter Bebauungspläne**

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



## GEMEINDE LANDESBERGEN



## BEBAUUNGSPN. NR. 13 - 3. Änderung "Gewerbegebiet - Ost"

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