

**Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge.
Region Hannover**

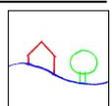
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 966
„Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg““
Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Bordenau**

mit Vorhaben- und Erschließungsplan
einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957
„Am Steinweg“, Stadt Neustadt a. Rbge.,
Stadtteil Bordenau

Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Vorentwurf

(gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)



I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Bauliche Nutzung – Sondergebiet „Lebensmittel-Nahversorgung“

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO)

- (1) Das Sondergebiet „Lebensmittel – Nahversorgung“ dient der Unterbringung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes als Lebensmittel-Nahversorger.
 1. Allgemein zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von weniger als 800 m².
 2. Das zulässige Hauptsortiment des Lebensmittel-Nahversorgers umfasst die in der Stadt Neustadt a. Rbge. nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß folgender Liste (gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. 2015):
 - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke
 - Reformwaren
 - Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel)
 3. Ausnahmsweise können branchentypische Rand- und Nebensortimente auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen Randsortimente 10% der genehmigten Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreitet.
- (2) Innerhalb des im Sondergebiet mit (*) gekennzeichneten Bereiches ist zusätzlich zu dem gem. § 1 Abs. 1 zulässigen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden oder ein nicht störender Handwerks- oder Gewerbebetrieb zulässig.

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

Innerhalb des vorhabenbezogenen B-Planes gilt eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Die Gebäudelänge wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

§ 3 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- (1) Für die innerhalb des festgesetzten SO/SO*-Gebietes errichteten Hauptgebäude gelten die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (m üNN). Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, lotrecht zur Bezugsebene gemessen, definiert.
- (2) Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO in begründeten Ausnahmefällen, d.h. zwingende betriebliche oder technische Gründe für Gebäudeteile (technische Anlagen/Dachaufbauten), wenn die Gebäudeteile keine Geschosse enthalten, sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (z.B. Photovoltaikanlagen, Anlagen zur Brauchwassererwärmung) überschritten werden. Die zulässige Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird auf max. 2,0 m, gemessen ab OK Dachhaut, begrenzt.
- (3) Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen ist im B-Plan durch Planzeichen festgesetzt.

§ 4 Überschreitung der Grundflächenzahl
(gem. § 1 Abs. 9 BauNVO 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 ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

§ 5 Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

§ 6 Durchgrünung des Sondergebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes sind auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes an den darin vorgesehenen Standorten Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe gemessen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist hinsichtlich der ausgewählten Art sowie der Pflanzqualität entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die entsprechenden Laubbäume im v.g. Sinne sind der Anlage zu entnehmen. Die Freiflächen sind als Rasenflächen herzustellen.

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

Das Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen durch geeignete bauliche Maßnahmen zur Versickerung zu bringen.

Hinweise

Rechtsgrundlagen und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Sollten deshalb bei zukünftigen geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentration, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 11 BauGB)

Prüfen ob erforderlich.

Hinweise zum Immissionsschutz - freiwillige Schallschutzmaßnahmen

1. Einsatz lärmarmen Einkaufswagen
2. „vollständige Einhausung“ der Ladezone (Überdachung)
3. weitgehend „schalldichte“ bzw. eingehauste Einkaufswagensammelbox mit 3 seitlichen Wänden und einem Dach
4. Belag der Fahrgassen in lärmindernder Bauweise

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Militärischer Flugplatz Wunstorf

Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 957 „Am Steinweg“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, werden für die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 gelegenen Flächen aufgehoben.

Artenliste für standortheimische und -gerechte Pflanzungen (siehe textliche Festsetzung §5)

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

Mittel- und kleinkronige Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn

<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Sondergebiet mit der Zweckbestimmung
"Lebensmittel-Nahversorgung"
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 11 (3) BauNVO

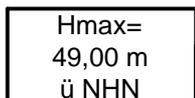
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO

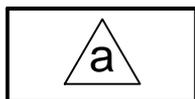


maximale Höhe der baulichen Anlagen
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



abweichende Bauweise, i.S. einer offenen
Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

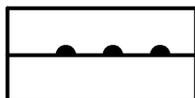
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



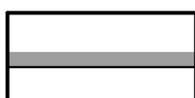
Ein- und Ausfahrtsbereich

SONSTIGE PLANZEICHEN



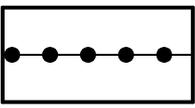
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschl. des
räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und
Erschließungsplanes und der gem. § 12 (4) BauGB
einbezogenen Flächen

§ 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Vorhaben- und Erschließungsplanes

§ 9 (7) BauGB



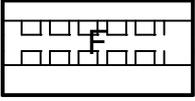
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB



Fahrrechten zu Gunsten des
Unterhaltungspflichtigen zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Höhenbezugspunkt in m ü NHN (40,49 m)

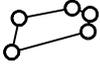
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

22/6

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung

