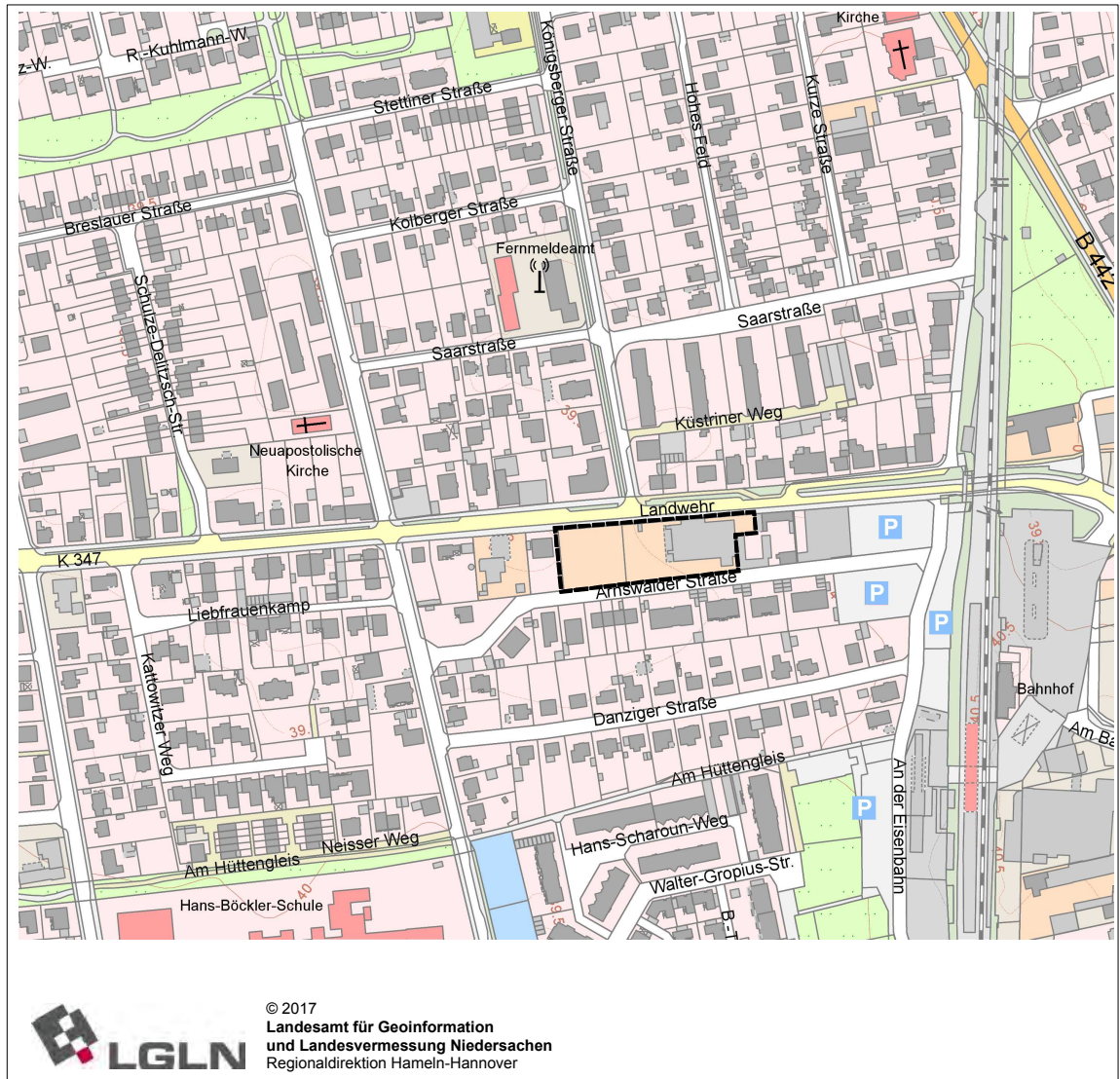


Stadt Neustadt am Rbge., Kernstadt

B-Plan Nr. 147

1. beschleunigte Änderung "Zwischen Landwehr und Danziger Straße"

Stand: 08.01.2019



Übersichtsplan: Lage des Plangebiets
Kartengrundlage: Stadt Neustadt a. Rbge., ohne Maßstab

Planverfasser: **Stadtlandschaft**

Planungsgruppe für Architektur, Städtebau
und Landschaftsplanung
Lister Meile 21 - 30161 Hannover
Tel. (0511) 14391 Fax. (0511) 15338
email@stadtlandschaft.de



Landwehr - K 347

Arnswalder Straße

SO 0,5
Lebensmittelmarkt
I a
VK _{max} = 1.000 m ²
H _{max} = 10,0m
SD 20°

Lärmschutzwand
Rückkühler, h = 2,0 m
über HP

Lärmschutzwand
Anlieferung, h = 1,7 m
über HP

Lärmschutzwand
Stellplätze
Höhe = 2,0 m
über HP

3,00m

59,35m

30,60m

46,30m

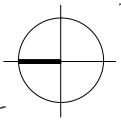
9,00m

5,00m

9,00m

6,25m

50 m

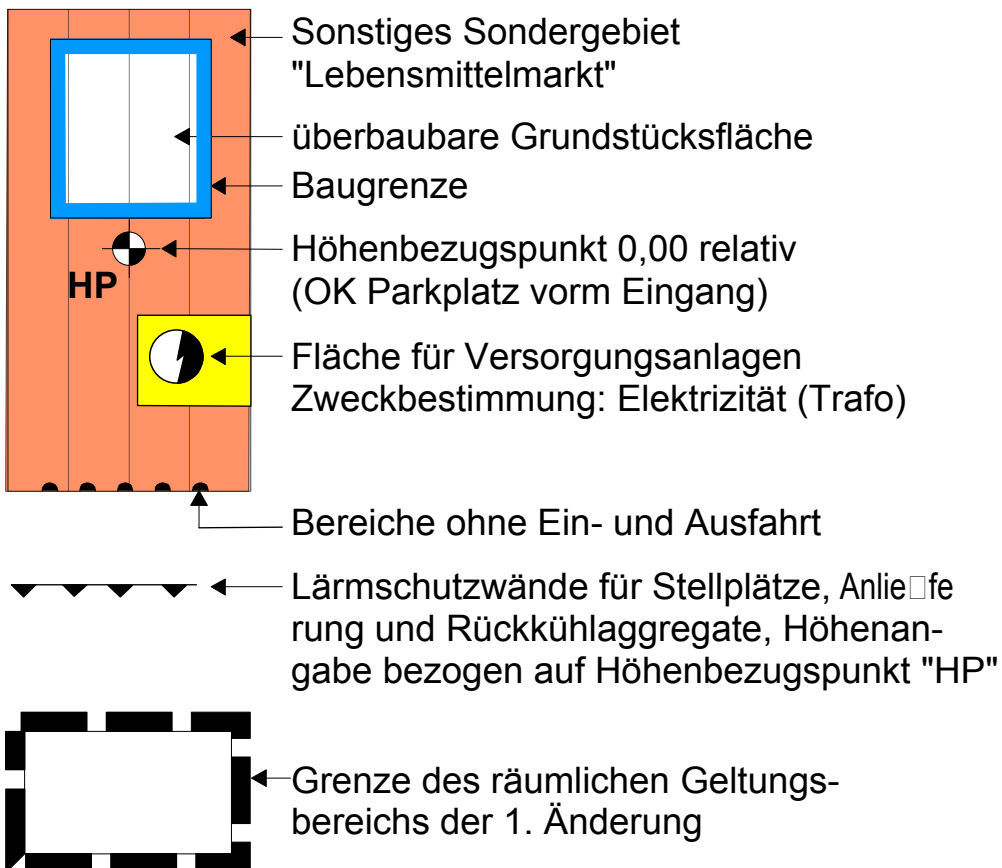


Planzeichen gemäß PlanZV

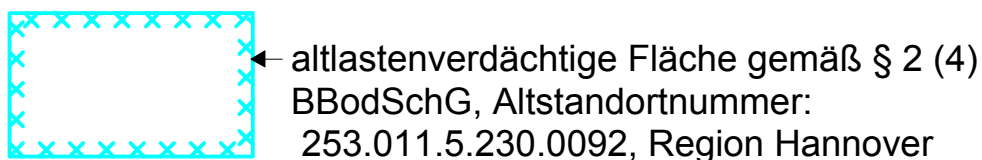
Art der baulichen Nutzung: Sonstiges
Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" (§ 11 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

SO	0,5	
Lebensmittelmarkt		
I	a	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) abweichende Bauweise (tlw. Grenzbebauung)
VK _{max} = 1.000 m ²		max. zulässige Verkaufsfläche
H _{max} = 10,0m		max. zulässige Gebäudehöhe ab Höhenbezug (OK Parkplatz vorm Eingang)
SD 20°		Satteldach, Neigung 20°



Kennzeichnung:



Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (§ 11 BauNVO) ist nur ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² sowie zugehörige Nebenanlagen zulässig. Der von dem Lebensmittel-Discounter und seinen zugehörigen Nebenanlagen ausgehende Störgrad darf maximal dem Störgrad entsprechen, der in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wäre.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 darf im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf eine maximale Grundflächenzahl von 0,84 überschritten werden. § 19 (4) Satz 4 BauNVO ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

§ 3 Bauweise

Im SO-Gebiet wird wegen der an der östlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Grenzbebauung abweichende Bauweise festgesetzt. Das Gebäude darf länger als 50 m sein, und an die östliche Grundstücksgrenze darf ohne Grenzabstand herangebaut werden. Die Trafostation muss zu der nördlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

§ 4 Lärmschutzmaßnahmen

An der westlichen Grenze des Plangebietes sowie im Bereich der Anlieferung südlich und der Rückkühlung östlich des Marktgebäudes müssen zur Einhaltung der Beurteilungspegel durch Anlagengeräusche Schallschutzwände in folgenden Höhen errichtet werden: An der Westgrenze 2,0 m, im Bereich der Anlieferung 1,7 m und im Bereich der Rückkühlung 2,0 m (entsprechend der Größe des Gerätes - siehe Planzeichnung). Die Höhenangaben beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten relativen Höhenbezugspunkt (HP) im Bereich des Parkplatzes unmittelbar vor dem Markteingang. Die Lärmschutzwände müssen ein Schalldämmmaß von mindestens $R_w = 22$ dB aufweisen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

1. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,0 m (ab Höhenbezugspunkt (HP)). Der Höhenbezugspunkt ist relativ und wird mit +/- 0,00 auf der Höhe des fertig ausgebauten Parkplatzes in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche vor dem Markteingang angenommen.
2. Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 20° zulässig.
3. Die Ausführung der Fahrgassen muss entweder in bituminöser Bauweise oder unter Verwendung von Pflastermaterial ohne Fase erfolgen.
4. Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter sind mit einer verwehungsicheren Einfriedung von mindestens 1,0 m Höhe zu versehen.
5. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Bei Eingriffen in den Boden ist ggf. mit dem Anfall belasteter Böden zu rechnen, die entsprechend bereit zu stellen sind und erst nach einer Analyse gemäß LAGA M 20 abtransportiert werden dürfen. Außerdem ist bei ggf. notwendigen Grundwasserabsenkungen mit dem Anfall belasteten Wassers zu rechnen, dass erst nach einer Vorbehandlung in den Kanal eingeleitet werden darf.
2. Die bei dem Umbau anfallenden Abfälle sind gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen (Grundsätze und Pflichten der Abfallerzeuger, Abfallhierarchie, § 6 KrWG). Diesbezüglich wird insbesondere auf die §§ 6-9 des KrWG (u.a. Verwertungsgebot, Vermischungsverbot) hingewiesen.
3. Im Zuge der Baumaßnahme können auch Abfälle anfallen, die gefährliche Stoffe enthalten (kurz: „gefährliche Abfälle“ oder auch „Abfälle zur Beseitigung“). Diese Abfälle sind einer geeigneten, fachgerechten Entsorgung / Beseitigung zuzuführen. Sie sind der Niedersächsischen Gesellschaft zur Endablagerung von Sonderabfällen (NGS) anzudienen.
4. Bei der Herrichtung der Außenanlagen sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten. Mutterböden und deren Verwertung unterliegen den Anforderungen des Baurechts.
5. Sollten Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Leichenbrand, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a.Rbge. unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es sich für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.