

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl. S. 350)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

- (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- 1.1.1 Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (EH) dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit Verkaufsflächen für den periodischen und aperiodischen Bedarf. Folgende Branchen sind mit den angegebenen maximalen Flächengrößen zulässig:
- Verbrauchermarkt
 - Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf inklusive Getränke, Pfandabgaberaum, Windfang und Vorkassenzone: max. **950 m²**, davon anteiliger aperiodischer Bedarf: max. **200 m²**
 - Nebenräume: max. **330 m²**
 - Bäcker
 - Verkaufsfläche periodischer Bedarf: max. **50 m²**

- 1.1.2 Im Sondergebiet sind die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:
- Gebäude zur Unterbringung der gemäß 1.1.1 zulässigen Nutzungen, einschließlich betriebsbezogener Büro- und Lagerflächen innerhalb der überbaubaren Flächen.
 - Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten sowie private Verkehrsflächen.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung.

- 1.1.3 Im Sondergebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Betrieb zugeordnet und dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO)
- Die max. Firsthöhe (FH) wird auf 10,0 m festgesetzt.
- Als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung dient die Höhe der Straßenverkehrsfläche mittig vor dem Grundstück.

1.3 Überschreitung der Grundflächenzahl

- (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)
- Im Sondergebiet sind geringfügige Überschreitungen der zulässigen Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 zulässig, wenn die zusätzlichen Bodenversiegelungen durch wasserdurchlässige Materialien ausgeglichen werden.

1.4 Zulässige Grundflächen im Sondergebiet

- (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)
- Im Sondergebiet sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Flächen der Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten nicht mitzurechnen. Als Ausgleich hierfür sind die Pkw-Stellflächen aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Rasenschotter, Pflaster mit mindestens 10 % Fuganteil, Rasensteine).

1.5 Grünordnerische Maßnahmen

- 1.5.1 Erhalt von Pflanzflächen
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- In den nördlichen und östlichen Randbereichen sind die dargestellten Pflanzstreifen als Gehölz- oder Staudenflächen zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze innerhalb der Pflanzstreifen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im östlichen Pflanzstreifen sind bei Nachpflanzungen als größere Gehölze Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Rotorn (*Crataegus laevigata* „Pauls Scarlett“) zu verwenden.
- Im nördlichen Pflanzstreifen ist die vorhandene bodendeckende Bepflanzung mit Zierjohannisbeere (*Ribes sanguineum*) und Forsythie (*Forsythia intermedia*) zu ergänzen.

1.6 Außerkräfttreten von Teilbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne

- Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 85 „Neubau eines LIDL-Marktes“ treten Teilflächen des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Für das Gebiet der Gemarkung Kirchhosen Flur 1, Flurstück 35/79, Hauptstraße“ vom 14.08.1996 in den neu überplanten Bereichen außer Kraft. Die Fläche ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)
 - SO Sondergebiet (s. textl. Festsetzungen 1.1)
 - EH- Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH Firsthöhe (FH) als Höchstmaß (s. textl. Festsetzungen 1.2) max. 10 m
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §23 Abs. 3 BauNVO)
 - Baugrenze
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB (s. textl. Festsetzungen 1.5)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - ST Zweck: Stellplätze
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen
 - 15,7 Maßlinie / Maßzahl

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

<p>Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)</p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BauBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.07.2009 (BGBl. I S 2585) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 478), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Emmerthal diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.</p> <p>Emmerthal, den 29.09.2009 gez. Grossmann Bürgermeister</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Gemarkung: Kirchhosen Flur; 1 Maßstab: 1: 1000</p> <p>Die Verwertung richtet sich nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003).</p> <p>Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.12.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Flebbe und Balke, Springe</p> <p>Springe, den 28.09.2009 gez. Flebbe, öbVI</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 05.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Emmerthal, den 29.09.2009 gez. Grossmann Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 23.03.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 30.04.2009 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.05.2009 bis 08.06.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Emmerthal den 29.09.2009 gez. Grossmann Bürgermeister</p>
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.09.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Emmerthal, den 29.09.2009 gez. Grossmann Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.10.2009 im Amtsblatt für den Landkreis Hameln-Pyrmont bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.10.2009 in Kraft getreten.</p> <p>Emmerthal, den 29.09.2009 gez. Grossmann Bürgermeister</p>	<p>Verletzung von Vorschriften</p> <p>Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Emmerthal, den Bürgermeister</p>	<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:</p> <p>Planungsbüro Lauterbach ■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung ■ Schallschutz ■ Projektmanagement Ziesenisstraße 1 31785 Hameln TEL: 0515 900867-0 FAX: 0515 900867-4</p> <p>Hameln, den 29.09.2009 gez. Lauterbach Planverfasser</p>

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 56 Nieders. Bauordnung (NBauO))

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 85 „Neubau eines LIDL-Marktes“.

2.2 Dächer und Fassaden

Für das Betriebsgebäude wird ein flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von mind. 15° festgesetzt.

Für Dächer sind nur Dachplatten in ziegelroter Farbgebung zulässig. Dabei sind auch Gras und Solardächer allgemein zulässig.

Für die Fassaden sind nur Ziegelsteine oder Verblender in ziegelroter Farbgebung zu verwenden.

Für die Dächer und Fassaden sind Materialien, die das Sonnenlicht nicht nur unwesentlich reflektieren, ausgeschlossen. Unbehandelte Metallbleche sind nur in oxidiertem Zustand zulässig.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit sie der im Gebiet ausgeübten Nutzung dienen und folgende Maßgaben einhalten:

- Separate Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamthöhe (d.h. einschl. Befestigung) von maximal 8 m über angrenzendem Gelände-/bzw. Stellplatzniveau und bis zu einer Werbefläche von maximal 12 m² zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

2.4 Ausnahmen

Von den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

2.5 Ordnungswidrigkeiten

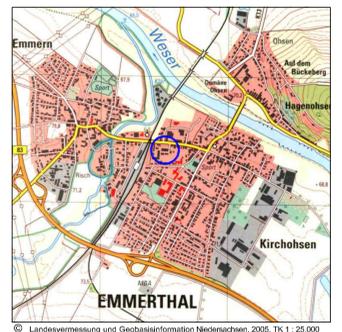
Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 (3) Nieders. Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Gem. § 91 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EUR gehandelt werden.

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 85 "Neubau eines LIDL- Marktes" mit Örtlichen Bauvorschriften



Gemeinde Emmerthal OT. Kirchhosen



© Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen, 2005, Tk. 1: 25.000

- ABSCHRIFT -