

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet

SO Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ

z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Höhenpunkt (NHN 16,79 m)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet "Einzelhandel" (SO - Einzelhandel)

Das Sondergebiet "Einzelhandel" (SO - Einzelhandel) dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel. Zulässig sind

- SO 1: Großflächige Lebensmittel-Discounter bis zu einer Verkaufsfläche von 1.060 m²,
- SO 2: Getränkemarkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 500 m² und maximal 800 m²,
- SO 3: Sonstige nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Verkaufs von Lebensmitteln, auch als Randsortiment, bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² Verkaufsfläche.

Weiterhin sind in allen SO-Gebieten zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungseinrichtungen
- Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke,
- kleinflächige Handwerksbetriebe bis 100 m² Grundfläche,
- Anlagen für die Verwaltung, Sozial- und Lagerräume,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- Stellplätze mit ihren Zufahrten.

Die festgesetzten Flächen für Stellplätze dienen nicht nur dem jeweils eigenen Baugebiet, sondern können auch den anderen Baugebieten dienen.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet GE/E sind neben den Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur zulässig, sofern sie im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

In den Sondergebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in dem SO 1 auf 8 m und in den SO 2 und SO 3 auf 10,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 2,0 m sowie durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie können als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Abweichende Bauweisen

In der abweichenden Bauweise (a) des SO 1 sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

In der abweichenden Bauweise (a) der SO 2 und SO 3 sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. An der Grenze der Flurstücke 81/16 und 81/17 ist zudem eine geschlossene Bauweise zulässig.

4. Grundstückszufahrten

Eine Grundstücksein- und Ausfahrt ist nur in dem gesondert gekennzeichneten Bereich zulässig. Ausgenommen sind Zuwegungen für Radfahrer und Fußgänger.

5. Fläche mit Geh- und Fahrrechten

Die festgesetzte Fläche mit Geh- und Fahrrechten wird zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Flurstücke 81/10, 82 und 271/83 festgesetzt.

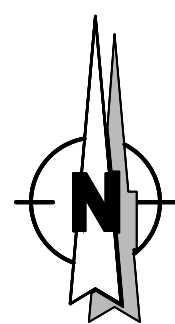
6. Grünordnung

6.1 Stellplatzbegrünung

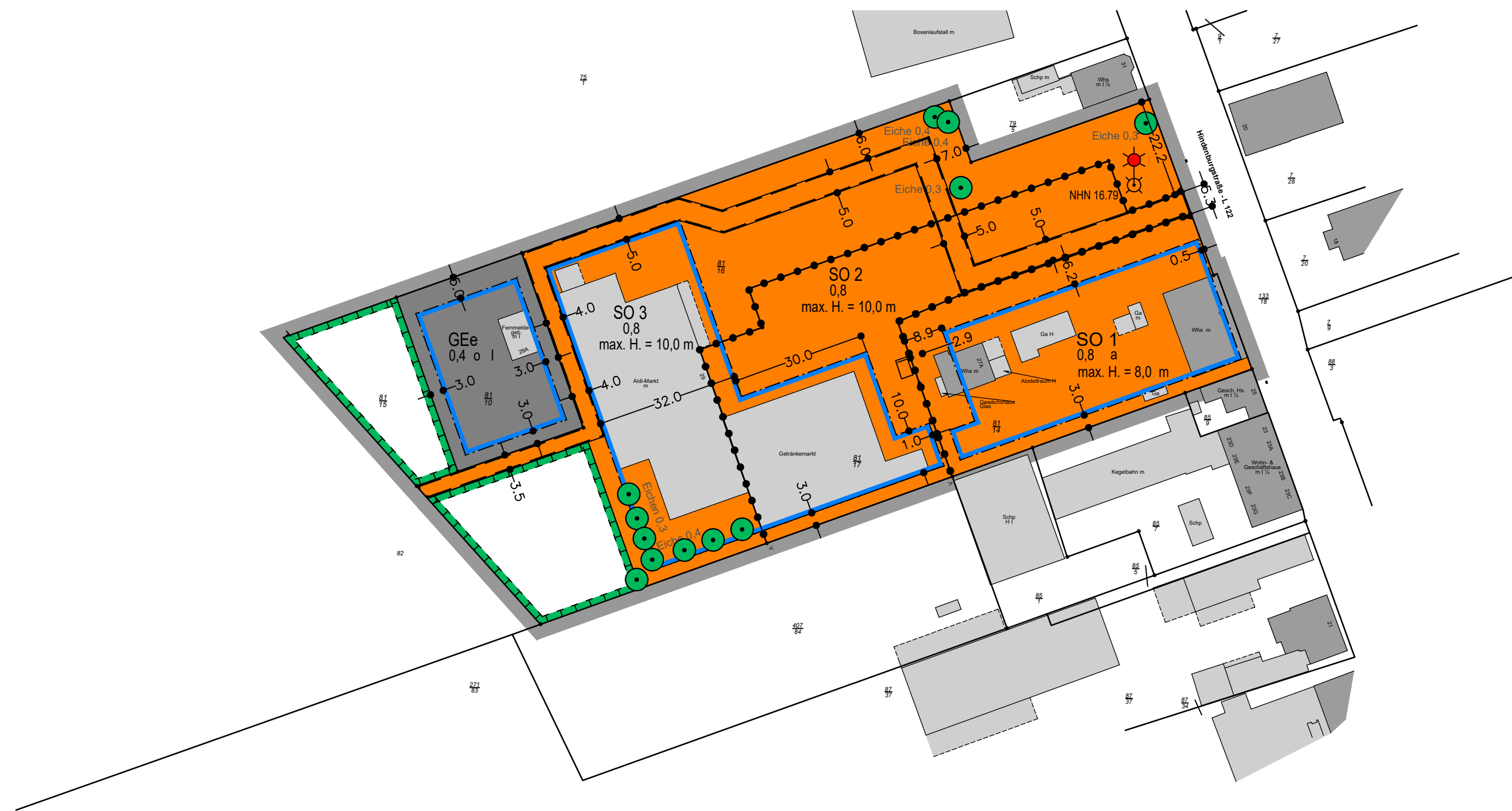
Innerhalb der Stellplatzflächen ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer pro 6 Stellplätze ein Laubbaum (z. B. Spitzahorn, Eberesche, Stieleiche; Qualität: Hochstamm, mindestens 10 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.2 Einzelbaumerhalt

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).



M 1:1.000



7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in ihrem jetzigen Bestand zu erhalten eingezäunt. Für Abgänge sind Nachpflanzungen mit folgende Arten (Qualität Heister oder 2 x verpflanzte Sträucher) durchzuführen: Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Haselnuss (Corylus avellana), Salweide (Salix caprea), Ohrweide (Salix aurita), Grauweide (Salix cinerea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa).

Zusätzlich sind innerhalb der südlichen Fläche 5 Stieleichen (Quercus robur) als Hochstämme in der Qualität Hochstamm mit 8-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Flächen ist eine insgesamt 300 m² große oberflächige Versickerungsanlage für Niederschlagswasser zulässig.

7.2 Regelungen zur Beleuchtung

Leuchten an und außerhalb von Gebäuden sind mit Leuchtmitteln zu versehen, die nach dem Stand der Erkenntnisse und dem Stand der Technik die geringsten Beeinträchtigungen für Insekten verursachen. Dies gilt insbesondere bezüglich der Lichtfarbe und der Temperatur der Leuchtmittel. Zudem müssen die Lampen folgende Anforderungen erfüllen:

- Vollständige Abschirmung gegenüber nicht zu beleuchtenden Räumen, vor allem dem oberen Halbraum (d. h. dem freien Himmel),
 - Abdichtung gegen das Eindringen von Insekten und Spinnen,
 - Verwendung von Leuchten deren Gehäusen sich nicht über 60 Grad Celsius erhitzen.
 - Die Leuchten sind so niedrig wie möglich anzubringen.
- Aus Sicherheitsgründen können Ausnahmen zugelassen werden, wobei Beleuchtungen mit rein weißem Licht unzulässig sind.

Der Betrieb von himmelwärts gerichteten Beleuchtungsanlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktionen erfüllen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen) ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Nachrichtlicher Hinweis

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Bebauungsplan

94

Gemeinde Gnarrenburg

"ALDI neu" (Zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 63 sowie teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Gnarrenburg Nr. 5 IV „Hindenburgstr. – Wilhelmshöhe“)

- Vorentwurf -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Gnarrenburg diesen Bebauungsplan Nr. 94 "Aldi neu", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Gnarrenburg, den

(Breitenfeld) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gnarrenburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gnarrenburg, den

(Breitenfeld) Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Jahr 2023



Herausgeber: Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Ottendorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den

Ö.b.V.I. H. Kruse & H. von Barga

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von



Vahrer Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 26.03.2024

(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gnarrenburg hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gnarrenburg, den

(Breitenfeld) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gnarrenburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gnarrenburg, den

(Breitenfeld) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Gnarrenburg, den

(Breitenfeld) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Gnarrenburg, den

(Breitenfeld) Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Gnarrenburg, den

(Breitenfeld) Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 94
Gemeinde Gnarrenburg