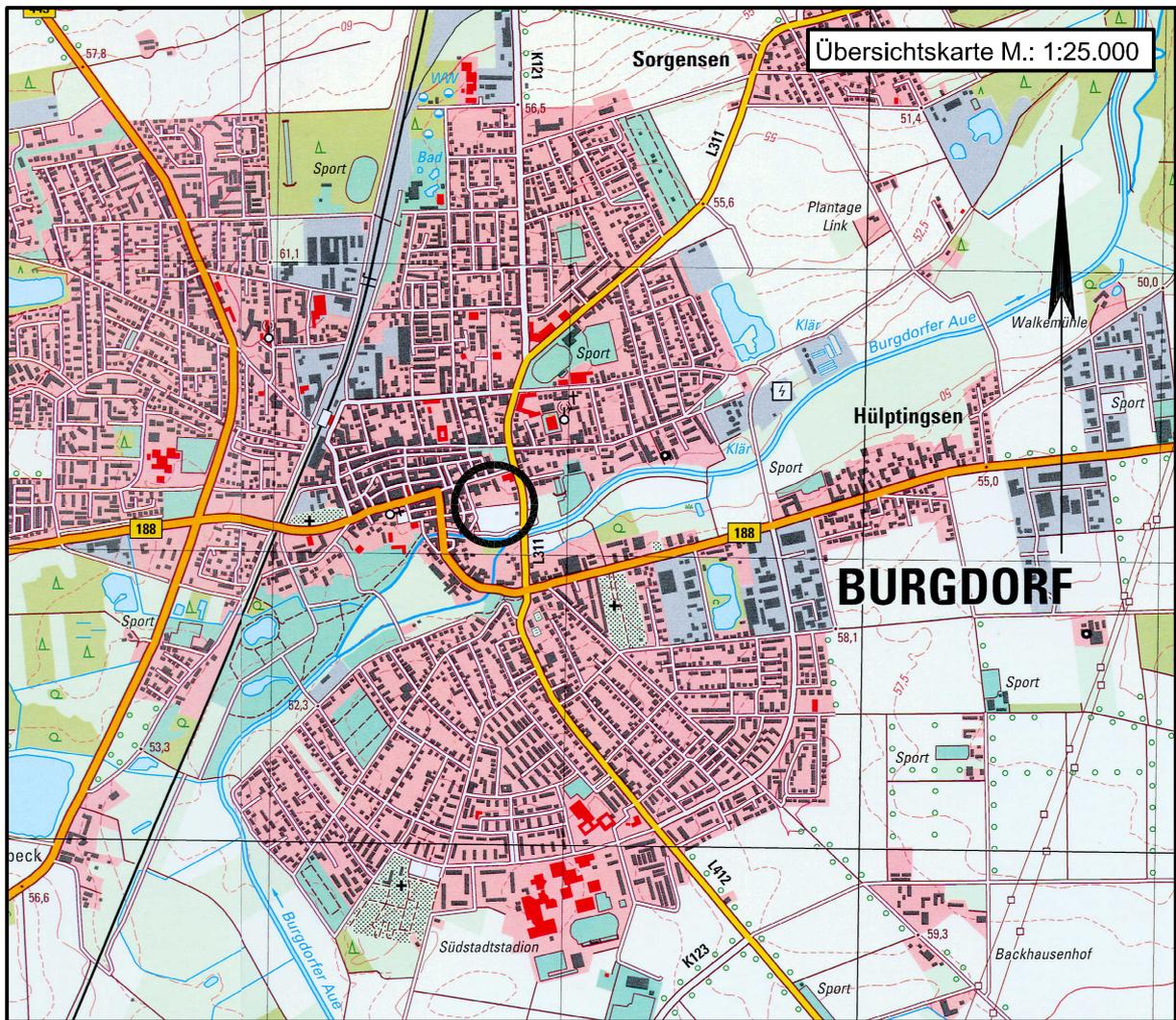
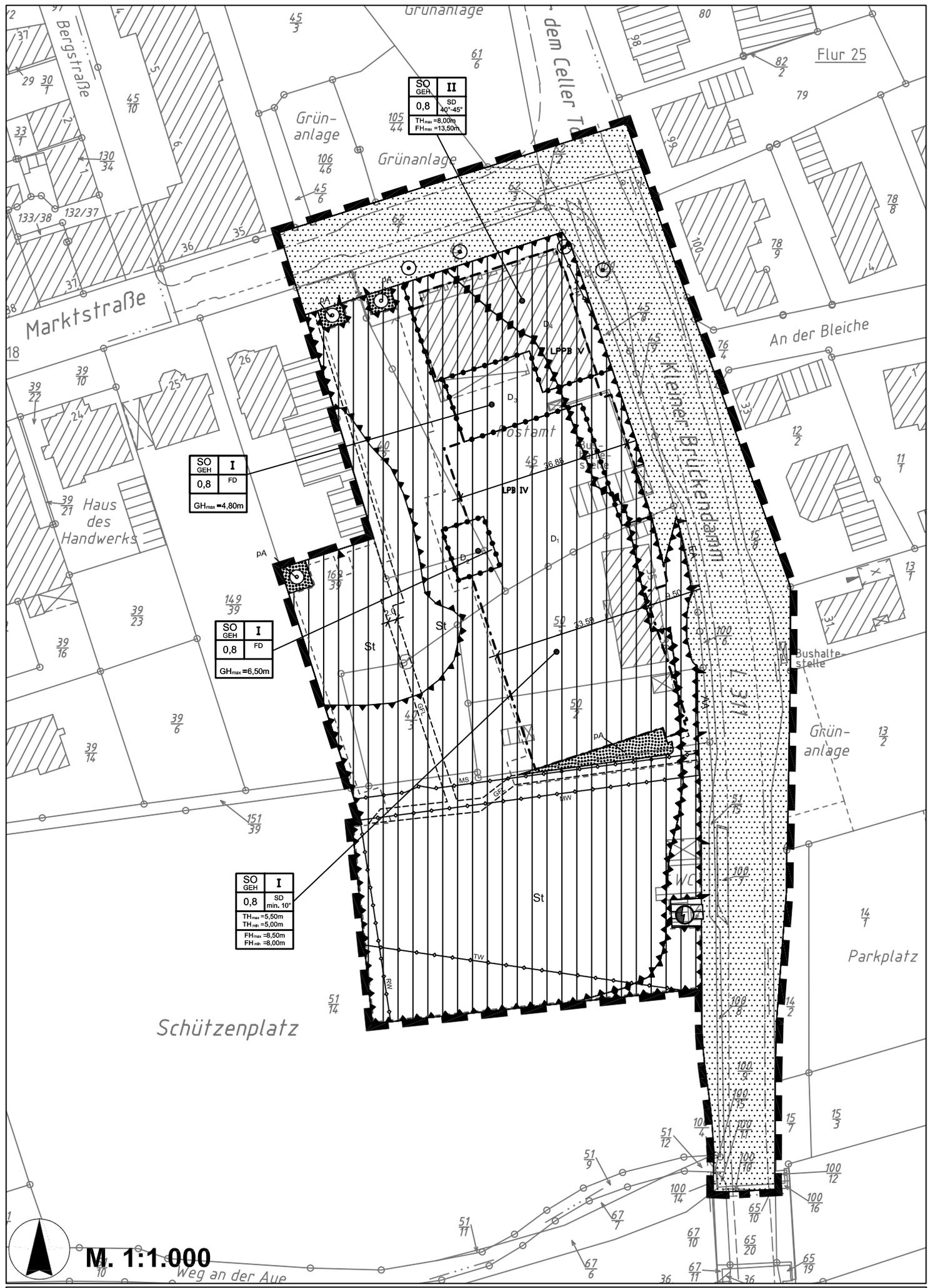


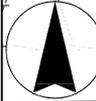
# Bebauungsplan Nr. 0-22 "City Markt"

mit  
örtlichen Bauvorschriften



Maßstab 1:1.000	- Entwurf -	 Rücken & Partner das Ingenieurzentrum 49716 Meppen, Auf der Herrschwiese 15b Tel. (0 59 31) 92 28-0 / Fax. (0 59 31) 92 28-29 eMail: post@rup24.de
Planstand: 25.01.2007	Verfahrensstand: § 3 (2) BauGB	



 **M. 1:1.000**

# Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132)

## 1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (GEH) und Dienstleistungen"  
(vgl. TF 1)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,8	Grundflächenzahl (vgl. TF 2)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH <sub>max</sub>	Traufhöhe als Höchstmaß (vgl. TF 4)
TH <sub>min</sub>	Traufhöhe als Mindestmaß (vgl. TF 4)
FH <sub>max</sub>	Firsthöhe als Höchstmaß (vgl. TF 4)
FH <sub>min</sub>	Firsthöhe als Mindestmaß (vgl. TF 4)
GH <sub>max</sub>	Gebäudehöhe (Höhe der Attika) als Höchstmaß (vgl. TF 4)

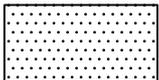
## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

----- Baugrenze (vgl. TF 3)

## 4. Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

———— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Ein- / Ausfahrt



Ein- / Ausfahrtbereich



Einfahrt nur für Anlieferung Einzelhandel



Ausfahrt nur für Anlieferung Einzelhandel

## 5. Flächen für Versorgungsanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation, Schaltraum)

## 6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



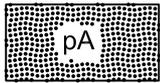
unterirdisch

TW= Trinkwasserleitung, MS= Mittelstromleitung, FM=Fernmeldeleitung

MW=Mischwasserkanalisation, RW=Regenwasserkanalisation

## 7. Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche; Zweckbestimmung: Abstandsrün (vgl. TF 6 und 7)

## 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB); vgl. TF 7 und 8



Erhaltung von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB); vgl. TF 9

## 9. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB); vgl. TF 10



Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB); vgl. TF 6

LPB IV

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 - erforderliche Schalldämm-Maße (vgl. TF 6)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§ 1 Abs. 4, 16 Abs. 5 BauNVO)

FD, SD

Dachform (FD=Flachdach, SD=Satteldach) mit Angabe der Neigung

D<sub>1</sub>-D<sub>4</sub>

Gestaltungsmerkmale gemäß den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (vgl. Ziffer 1 - 4 und 6)

# Textliche Festsetzungen (TF)

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

## Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 11 und 19 BauNVO

- 1.) Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb und Dienstleistungen" sind zulässig:
  - ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs.3 BauNVO aus der Lebensmittelbranche,
  - sonstige Einzelhandelsbetriebe und Läden mit einer Gesamt-Verkaufsfläche (VK) von maximal 2.500 m<sup>2</sup>,
  - Dienstleistungen und Einrichtungen für freiberuflich Tätige,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Stellplätze.
- 2.) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb und Dienstleistungen) darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze und Zufahrten) die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.
- 3.) In dem mit D4 gekennzeichnetem Bereich, darf die östliche Baugrenze ausnahmsweise mit vorspringenden Bauteilen (Windfang, überdachte Hauseingangstreppe) um bis zu 1,50m überschritten werden.
- 4.) Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche D1 bis D4 wird die Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der First- und/oder Traufhöhe bzw. der Gebäudehöhe begrenzt. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist in den Bereichen D1, D2 und D3 die Höhe des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF = +51,70 m NN).  
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen im Bereich D4 ist die Höhe des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses.

## Festsetzungen zu baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 5.) Die Sicherstellung des Immissionsschutzes und die entsprechende Umsetzbarkeit der im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Nutzungen ist abschließend im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Dabei sind die Belange der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zu berücksichtigen (vgl. Hinweis Nr. 3).
- 6.) Schallschutz von Aufenthaltsräumen:  
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV bis V sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'<sub>w,res</sub>) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:  
*LPB = Lärmpegelbereich IV: Büroräume o. ä.: erf. R'<sub>w,res</sub> = 35 dB*  
*LPB = Lärmpegelbereich V: Büroräume o. ä.: erf. R'<sub>w,res</sub> = 40 dB*

## Festsetzungen zu privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und zum Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a bzw. zum Erhalt von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b sowie zu § 9 Abs. 1a BauGB

- 7.) Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün sind mit einer bodendeckenden Bepflanzung dauerhaft zu begrünen (Mischpflanzung gemäß nachstehender Vorschlagsliste).

- 8.) Die innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abstandsräume anzupflanzenden Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind großkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25cm) gemäß nachstehender Vorschlagsliste zu verwenden.
- 9.) Die im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen (Stammumfang 20-25cm).
- 10.) Innerhalb der Fläche für Stellplätze ist je 20 Stellplätze mindestens ein kleinkroniger Laubbaum (Stammumfang 18-20cm) gemäß nachstehender Vorschlagsliste zu pflanzen.
- 11.) Für die Kompensation des Eingriffs im Plangebiet wird an anderer Stelle, außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, folgende Ausgleichsfläche (Teilfläche) zugeordnet:  
Gemarkung: Burgdorf Flur: 3 Flurstück: 117/1 Größe der Teilfläche: 3.507 m<sup>2</sup>

**Vorschlagsliste für Bepflanzungen:**

<u>Kleinkronige Bäume</u>	<u>Großkronige Bäume</u>
Säulen-Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> "Fastigiata")	Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> "Erecta")
Zierapfel ( <i>Malus</i> "Van Eseltine")	purpurfarbener Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> "Faassen's Black")
immergrüne Stechpalme ( <i>Ilex aquifolium</i> "J.C. van Tol")	
Säulen-Wacholder ( <i>Juniperus communis</i> "Hibernica")	
Kugel-Steppen-Kirsche ( <i>Prunus fruticosa</i> "Globosa")	
	<u>Bodendecker</u>
<u>Ziersträucher</u>	Rote Sommerspiere ( <i>Spiraea bumalda</i> "Anthony Waterer")
gefüllter Rannunkelstrauch ( <i>Kerria japonica</i> "Pleniflora")	Rosa Zwerg-Spiere ( <i>Spiraea japonica</i> "Little Princess")
Sommerflieder ( <i>Buddleia davidii</i> "Black Knight")	Fingerstrauch ( <i>Potentilla fruticosa</i> "Dart's Golddigger")
Schneespiree ( <i>Spiraea arguta</i> )	Fingerstrauch ( <i>Potentilla fruticosa</i> "Goldfinger")
Kolkwitzie ( <i>Kolkwitzia amabilis</i> )	Rose ( <i>Rosa</i> "The Fairy")
Forsythie ( <i>Forsythia intermedia</i> "Lynwood")	Rose ( <i>Rosa</i> "Swany")
Weigelie ( <i>Weigela florida</i> "Eva Rathke")	Kranzspiere ( <i>Stephanandra</i> "Crispa")
falscher Jasmin ( <i>Philadelphus coronarius</i> )	Waldsteinie/Golderdbeere ( <i>Waldsteinia geoides</i> )
kleine Stechpalme ( <i>Ilex meserveae</i> "Blue Princess")	Storchschnabel ( <i>Geranium endressii</i> "Wargrave Pink")
	Lavendel ( <i>Lavandula angustifolia</i> "Hidcote Blue")

# Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56 und 98 NBauO)

## 1. Dachform:

In den mit D1 und D4 gekennzeichneten Bereichen sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. In den mit D2 und D3 gekennzeichneten Bereichen sind nur Flachdächer zulässig.

## 2. Dachneigung:

In dem mit D1 gekennzeichneten Bereich ist die Dachneigung der Hauptgebäude mit min. 10° und in dem mit D3 gekennzeichneten Bereich mit 40°-45° zulässig.

## 3. Außenwandfassade:

In den mit D1, D2 und D3 gekennzeichneten Bereichen sind für die Gestaltung der Außenwandfassaden die Verwendung von rotem Klinker, Metallkonstruktion und farbig gestalteter Paneele bzw. Glas zulässig. Die Außenwandfassaden sind durch Pfeiler (Fertigteile aus Beton) zu gliedern.

In dem mit D4 gekennzeichneten Bereich ist die Außenwandfassade mit einem rotem Vormauerstein zu gestalten.

## 4. Dacheindeckung:

In dem mit D1 gekennzeichneten Bereich ist die Eindeckung der Dächer aus Metall auszuführen. In den mit D2 und D3 gekennzeichneten Bereichen ist eine bituminöse Abdichtung oder eine Metalleindeckung zulässig. In dem mit D4 gekennzeichneten Bereich sind nur rote Ziegel in den Farben Naturrot bis Braunrot zulässig. Die Farbtöne müssen innerhalb des durch die RAL-Farben 2000 bis 2004, 3000 bis 3004, 3011 und 3013 gebildeten Farbfächers liegen. Engobierte/glasierte Ziegel sind unzulässig.

## 5. Einfriedung:

Am Rand des Plangebietes ist westlich der Fläche für Stellplätze, entlang der Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken 149/39 und 151/39, ein Sichtschutzzaun aus Holz (Höhe=1,80m) und nördlich der Fläche für Stellplätze, entlang der Grundstücksgrenze zu dem nördlich verbleibenden Flurstücksanteil 169/39 eine Sichtschutzmauer aus rotem Klinker (Höhe=1,80m) zu errichten.

## 6. Werbeanlagen:

6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nach den folgenden Bestimmungen zulässig:

6.2 Werbeanlagen haben sich in der Farbgestaltung, der Materialwahl, der Anordnung und den Proportionen der gegebenen Architektur unterzuordnen. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Werbeanlage müssen sich in die Maßstäblichkeit der Architektur und in das Straßenbild einfügen.

6.3 Werbeanlagen sind nur auf den Klinker- bzw. Vormauersteinfassaden zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe nicht überschreiten. Fassadengliederungen dürfen nicht überdeckt werden.

6.4 Nur an der Westseite ist links und rechts des Bereiches D2 (Haupteingang) innerhalb des jeweils ersten Fassadenfeldes je eine Werbetafel für angebotene Produkte der Stätte der Leistung in maximaler Größe von 3,60m x 2,60m zulässig.

6.5 Nur im Bereich D2 (Haupteingang) und im Bereich D1 an der Ostseite des Südgiebels sind je ein Flachtransparent in maximaler Größe von 4,50m x 1,60m zulässig.

6.6 Nur an der West- und Ostfassade sind im Bereich D1 innerhalb des jeweils südlichsten Fassadenfeldes je ein Flachtransparent in maximaler Größe von 3,00m x 1,10m zulässig.

6.7 Nur im Bereich D2 (Haupteingang) ist ein Schwenkrahmen in maximaler Größe von 3,60m x 0,66m zulässig.

6.8 Im Bereich D4 ist je Stätte der Leistung nur an der Nordfassade im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses je ein Ausleger in der Größe von 1,175m x 0,75m zulässig.

6.9 Weitere und andere Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.10 Im gesamten Geltungsbereich sind aufgeständerte oder freistehende Werbeanlagen unzulässig.

6.11 Werbeanlagen mit Lichteffekten sind unzulässig.

# Hinweise

## 1. Bodenfunde:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 2. Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 0-20

Der von diesem Bebauungsplan erfasste Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-20 "Obere Marktstraße" sowie ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 0-31 werden aufgehoben und treten mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes Nr. 0-22 "City Markt" außer Kraft.

## 3. Maßnahmen zur Lärminderung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Konzeptprüfung durchgeführt, um sicherzustellen, dass die geplante Nutzung mit angrenzenden schutzwürdigen Bebauungen verträglich ist (Schalltechnischer Bericht Nr. 223311.1/01 zur Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchung der Ingenieurgesellschaft Zech vom 08.09.2006). Im Rahmen des Schalltechnischen Berichts wurde die Umsetzbarkeit des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Lärminderungsmaßnahmen nachgewiesen:

- Die Anlieferzone muss komplett eingehaust werden und bei den Anliefervorgängen muss das zugehörige Tor geschlossen gehalten werden. Es muss sichergestellt werden, dass das Tor von außen - aus dem Anlieferfahrzeug heraus - bedient werden kann, um Stellvorgänge außerhalb der Anlieferungszone zu vermeiden. Es muss ein zügiges Ein- und Ausfahren für den Bereich der Anlieferungszone gewährleistet sein.
- Der Parkplatz ("Fläche für Stellplätze") ist mit einem Asphaltbelag oder vergleichbarem ebenen Belag wie z. B. phasenfreies Pflaster ohne Fugen zu gestalten.
- Sämtliche Fahrzeugbewegungen auf den Parkplätzen erfolgen ausschließlich im Tageszeitraum. Bei einer Öffnungszeit von 7:00 - 20:00 Uhr wurde hierfür ein Ansatz von 6:30 - 20:30 Uhr berücksichtigt. Nächtliche Parkplatzbewegungen sind aus gewerblicher Sicht nicht zulässig.
- LKW-An- und Abfahrten bzw. Verladetätigkeiten während der Nachtzeit sind unzulässig.
- Die technischen Außenaggregate müssen unter Zugrundelegung des Standortes sowie eines Tag- und Nachtbetriebes einen maximal zulässigen Schallleistungspegel von je  $L_{wa} \leq 72,0 \text{ dB(A)}$  einhalten.

Ein Abweichen von den oben genannten Maßnahmen ist zulässig wenn ein entsprechender schalltechnischer Nachweis geführt wird.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechender Nachweis für die tatsächliche Ausführungsvariante zu führen.