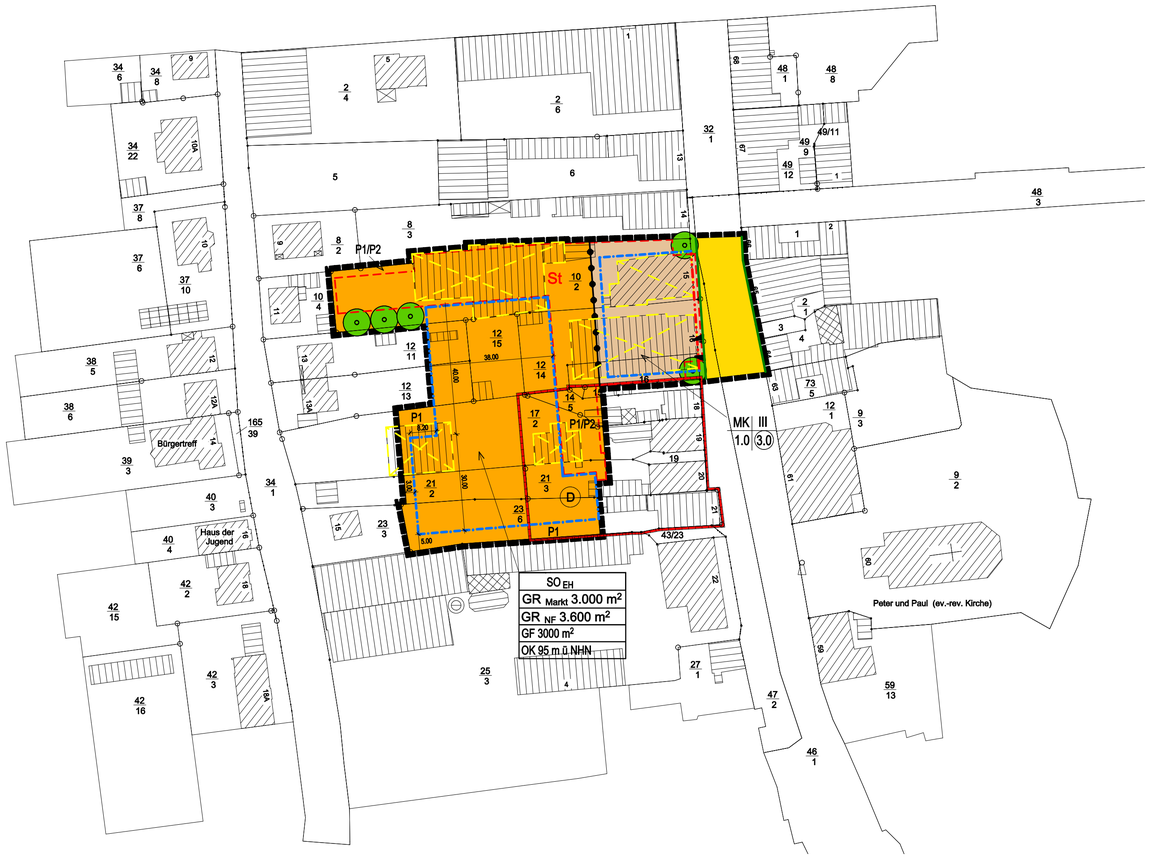
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 "Nahversorgung Innenstadt", Stadt Elze



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Nds. Bauordnung) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Elze diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 "Nahversorgung Innenstadt", Stadt Elze bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung*), als Satzung beschlossen.*

Elze, den __.__.____
Stadt Elze
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Planunterlage

Kartengrundlage: *Liegenschaftskarte*
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Elze Flur: 13
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2019 LGLN

Herausgeber: *Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)*
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Katasteramt Alfeld

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (L4-150/2018, Stand vom 12.02.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Alfeld (Leine), den __.__.____

Katasteramt Alfeld

Siegel

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50 "Nahversorgung Innenstadt", Stadt Elze wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 31.08.2020

.....
Planverfasser (W. Pehle)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss) der Stadt Elze hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Nahversorgung Innenstadt", Stadt Elze beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*) ortsüblich bekanntgemacht.*

Elze, den __.__.____
Stadt Elze
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss) der Stadt Elze hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Nahversorgung Innenstadt", Stadt Elze und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4a Abs. 3 BauGB*) beschlossen.*

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Nahversorgung Innenstadt", Stadt Elze und der Begründung haben vom __.__.____ bis __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Elze, den __.__.____
Stadt Elze
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Elze hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 "Nahversorgung Innenstadt", Stadt Elze in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Elze, den __.__.____
Stadt Elze
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Nahversorgung Innenstadt", Stadt Elze ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt des Landkreises Hildesheim bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50 "Nahversorgung Innenstadt", ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am __.__.____ in Kraft getreten.

Elze, den __.__.____
Stadt Elze
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Nahversorgung Innenstadt", Stadt Elze sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Nahversorgung Innenstadt", Stadt Elze nicht geltend gemacht worden.

Elze, den __.__.____
Stadt Elze
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

MK — Kerngebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1) (§ 7 BauNVO)

SO EH — Sondergebiete Einzelhandel, Zweckbestimmung: Lebensmittelvollsortimenter (siehe textliche Festsetzung 1.2) (§ 11 (3) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.0 — Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 (2), (3) und § 19 BauNVO)

3.0 — Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 und § 20 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (2), (3) und § 20 BauNVO)

GR Markt 3.000 m² — Grundfläche Markt (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 16 und § 19 BauNVO)

GR NF 3.600 m² — Grundfläche Nebenanlagen und Stellplätze (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 16 und § 19 BauNVO)

GF 3.000 m² — Geschoßfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.2) (§ 16 und § 19 BauNVO)

OK 95 m ü NHN — Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normal Höhen Null Oberkante als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.3) (§ 16 und § 18 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze (siehe textliche Festsetzung 3) (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Anzupflanzender Baum (siehe textliche Festsetzung 5.1) (§ 9 (1) 25a BauGB)

P1/P2 — Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzungen 5.2 und 5.3)

6. Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 (6), § 172 (1) BauGB)

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

St — Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiet (MK)
Im Kerngebiet sind Nutzungen zulässig, wie sie im § 7 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO definiert sind. Darüber hinaus sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.
Unzulässig sind Tankstellen.

1.2 Sondergebiet Einzelhandel (SO EH)
Das Sondergebiet Einzelhandel dient der Unterbringung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandel. Zulässig sind:
- Lebensmittelvollsortimenter
- Backshop
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem Gebietszweck dienen
- Stellplätze, die dem Gebietszweck dienen

Die Verkaufsfläche wird auf maximal 1.900 m² begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 zulässige Grundfläche SO
Die Grundfläche GR_{Markt} für das Sondergebiet beträgt 3.000 m². Zu der Grundfläche GR_{Markt} sind alle hochbaulichen Anlagen hinzuzurechnen.
Die Grundflächen GR_{NF} für das Sondergebiet beträgt 3.600 m². Zu der Grundfläche GR_{NF} sind alle Fläche von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten hinzuzurechnen. Dies gilt auch für Flächen die im Kerngebiet liegen.

2.2 Geschoßfläche SO
Die Geschossfläche im Sondergebiet ist nach den Außenmaßen des Gebäudes für den Lebensmittelvollsortimenter zu ermitteln. Die Geschoßfläche im Sondergebiet wird auf 3.000 m² begrenzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (OK)
Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe des Geländes in Metern über Normal Höhe Null. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (Attika).
Eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen ist ausnahmsweise für technisch notwendige Anlagen zulässig, wenn diese Anlagen insgesamt nicht mehr als 10% der zulässigen Grundfläche umfassen und die oberste Gebäudekante um nicht mehr als 3 m überschritten wird.
Die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen ist für Fotovoltaik-Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Versorgung des Sondergebiets dienen.

3. Baugrenzen

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4. Werbepylon

Außerhalb der überbaubaren Flächen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen ist ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 10 m über gewachsenem Boden zulässig. Die maximale Höhe wird auf 95 m über NHN begrenzt.

5. Bepflanzungen

5.1 Einzelbäume
An den gekennzeichneten Standorten für die Pflanzung von Einzelbäumen sind Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, Stammumfang 14-16 cm, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind im Bereich der Stellplätze 5 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, Stammumfang 14-16 cm, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Stellplätze müssen Baumscheiben eine Fläche von mindestens 10 m² aufweisen.

5.2 Freiflächengestaltung P1
Die verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten, mit Einzelsträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Bepflanzung Stützmauern P2
Stützmauern sind mittels Rankhilfe und einer Bepflanzung mindestens alle 10 m zu gliedern.

5.4 Dachbegrünung
Im Sondergebiet sind Flachdächer als extensive Gründächer auszubilden. Als Flachdächer gelten alle Dächer mit einer Dachneigung unter 8°.

5.5 Zeitliche Befristung
Sämtliche Pflanzgebote müssen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Inbetriebnahme des Vorhabens "Lebensmittelvollsortimenter" durchgeführt worden sein.

C: Hinweise

Artenschutz

Folgende Regelungen dienen dem Artenschutz und sind vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen:
- Abrissarbeiten an Gebäuden müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel ab 01. Oktober bis 28./29. März durchgeführt werden.
- Ausgleichsschaffung des Schwalbennestes muss im Verhältnis von 1:3 an einer nahegelegenen Brutkolonie erfolgen. Die Abstimmung und Durchführung ist vor Baudurchführung zu gewährleisten.
- Bei der Auswahl der Außenbeleuchtungen ist auf eine konstruktive Minimierung der Lichtemission zu achten und Leuchten mit UV-lichtarmen Leuchtmitteln einzusetzen, deren Lichtaustritt nur nach unten strahlt.
- Im Rahmen der Baumaßnahme sind geeignete Quartierangebote für Fledermäuse an Gebäuden zu schaffen.

Schallschutz

Für den Anlagenbetrieb im Plangebiet ist die Einhaltung der Anforderungen gemäß der aktuell geltenden Technischen Anleitungen zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen sicherzustellen und nachzuweisen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind durch einen qualifizierten Sachverständigen entsprechende schalltechnische Gutachten vorzulegen.

Gebäudeabriss

Aufgestellt/ Geändert/ Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
24.08.2020	E. Wirthwein		24.08.2020	W. Pehle	
31.08.2020	E. Wirthwein		31.08.2020	W. Pehle	
Maßstab : 0 10 20 30 40 50 — 1 / 1000			Blattgröße : 0.75 x 0.72		

Stadt Elze

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 "Nahversorgung Innenstadt"

Bebauungsplan

Entwurf

Stand: 31.08.2020

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 3658P2-c