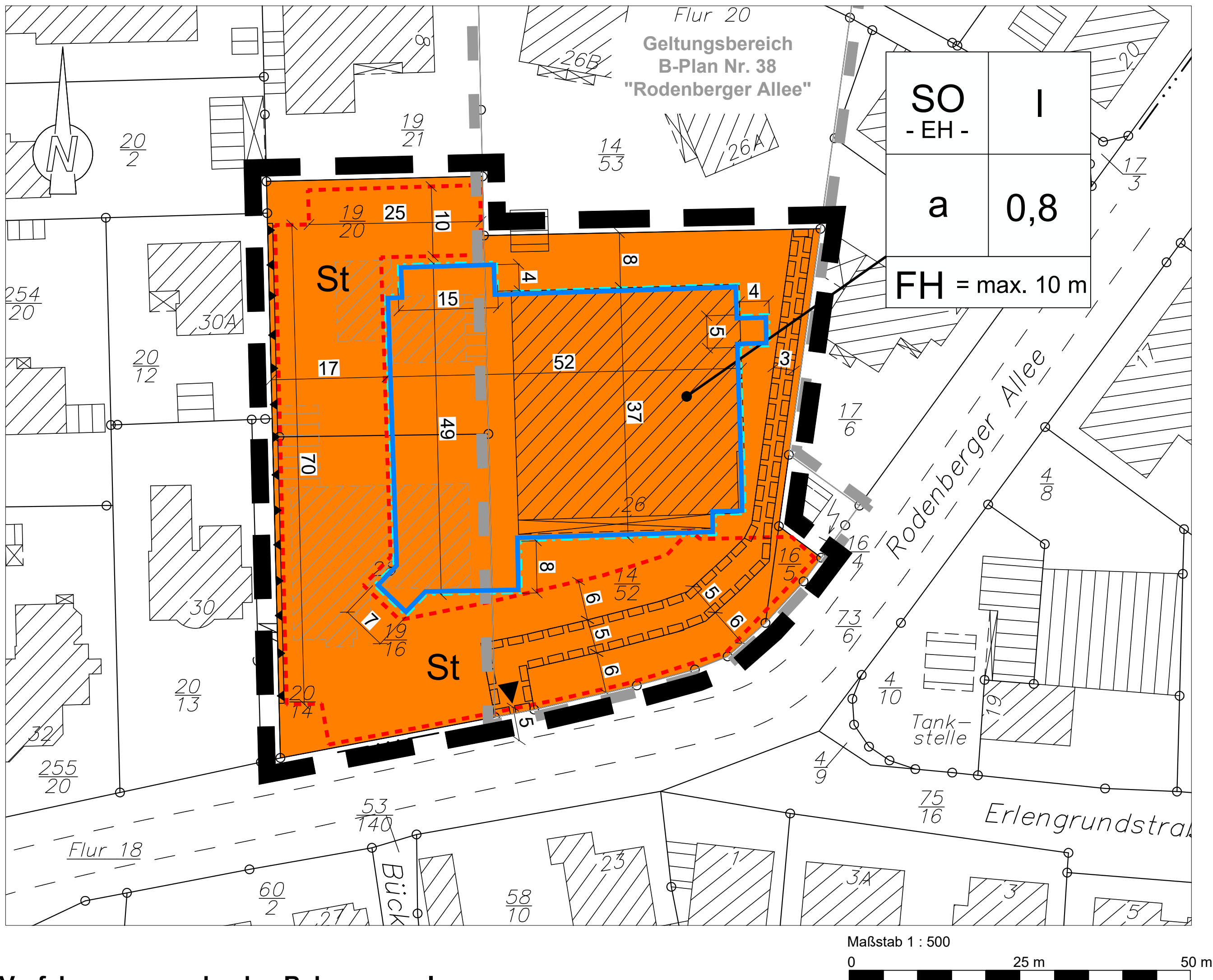


Planzeichnung



Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Präambel und Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BauB. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) und 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 Stadt Bad Nenndorf diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.79 "Verbrauchermarkt Rodenberger Allee" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen. Bad Nenndorf, den 24.06.2010 gez. Olk Bürgermeisterin gez. Reese Stadtdirektor	Planunterlage Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Gemarkung: Bad Nenndorf Flur: 20 Maßstab: 1 : 1000 Die Verwertung richtet sich nach §5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (03.02.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Flebbe und Balke, Springe Springe, den 29.06.2010 gez. Flebbe	Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 17.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Bad Nenndorf, den 24.06.2010 gez. Reese Stadtdirektor	Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 17.03.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 27.03.2010, ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.04.2010 bis 06.05.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Bad Nenndorf, den 24.06.2010 gez. Reese Stadtdirektor
Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.06.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Bad Nenndorf, den 24.06.2010 gez. Reese Stadtdirektor	Bekanntmachung Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Schaumburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.2010 in Kraft getreten. Bad Nenndorf, den 01.07.2010 gez. Reese Stadtdirektor	Verletzung von Vorschriften 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. Bad Nenndorf, den 01.07.2011 gez. Reese Stadtdirektor	Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: Planungsbüro Lauterbach ■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung ■ Schallschutz ■ Projektmanagement Ziesenisstraße 1 31785 Hameln Tel.: 05151/609857-0 • Fax: 05151/609857-4 Hameln, den 29.06.2010 gez. Lauterbach Planverfasser

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 Artikel 4 des Gesetzes vom 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.IS.466)

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 Einzelhandelsgrößprojektes mit Verkaufsflächen für den periodischen Bedarf. Folgende Branchen sind mit den angegebenen maximalen Verkaufsflächen zulässig:

Lebensmittelmarkt

- periodischer Bedarf, inkl. Windfang und Vorkassenzone und Getränke: **1.500 m²**
- davon anteilig für den aperiodischer Bedarf: **150 m²**

Bäcker

- periodischer Bedarf: **40 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, jedoch nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.
- 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 ihm 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. Bezugsebene für die Höhenfestsetzung ist die an das betreffende Gebäude angrenzende Geländehöhe (bzw. Oberkante Oberflächenbefestigung) am höchsten Punkt.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

Gem. § 22 (4) BauNVO wird im Sondergebiet die abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, dass Längen und Tiefen der Gebäude nicht begrenzt sind. Die Grenz- und Gebäudeabstände gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) sind einzuhalten.

1.4 Überschreitung der Grundflächenzahl

(§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Im Sondergebiet sind geringfügige Überschreitungen der zulässigen Grundflächen über die max. Grundflächenzahl von 0,9 zulässig, wenn die zusätzlichen Bodenversiegelungen durch wasserdurchlässige Materialien ausgeglichen werden.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche

Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einem Schalldämmmaß (R'w) von mindestens 22 dB und in einer Höhe von 3,00 m über angrenzendem Parkplatzniveau herzustellen und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Die Anlage ist zeitgleich mit der Realisierung der im Sondergebiet vorgesehenen Nutzungen herzustellen.

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

- 1.6.1 Anlage von Gehölz- und Staudenflächen

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die gesamten Pflanzflächen sind mit bodendeckenden Stauden bzw. Gehölzen zu bepflanzen.

In die Pflanzflächen im Nordwesten und Südwesten des Geltungsbereiches ist jeweils ein Rottorn (Crataegus laevigata „Pauls Scarlett“) als Hochstamm zu pflanzen. In die Pflanzfläche südlich des Marktes sind mindestens 10 blühende Sträucher zu integrieren (z.B. Forsythia (Forsythia intermedia), Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)).

- 1.6.2 Begrünung der Lärmschutzwand

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Lärmschutzwand ist beidseitig ca. alle 8 m mit Kletterpflanzen zu begrünen. Geeignete Kletterpflanzen sind: Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia) an der Westseite sowie Gemeiner Efeu (Hedera helix) und Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris) an der Ostseite.

- 1.6.3 Durchführung der Maßnahmen

Die unter 1.6.1 und 1.6.2 beschriebenen Maßnahmen sind durch den Bauherrn rechtzeitig durchzuführen, so dass sie zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Baumaßnahmen abgeschlossen sind.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzte Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der betroffenen Anlieger (Flurstück 14/53 der Flur 20) und der Versorgungsträger festgesetzt.

1.8 Außerkrafttreten/Teilaufhebung von Bereichen rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 79 „Verbrauchermarkt Rodenberger Allee“, treten die Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 38 „Rodenberger Allee“ in den neu überplanten Bereichen außer Kraft. Hier erhalten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 Rechtskraft.

II. HINWEISE

2.1 Grund- und Quellwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III b des Quellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Schutzgebietsbestimmungen sind einzuhalten.

2.2 Archäologische Denkmalpflege

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie sind der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.

2.3 Regelungen im städtebaulichen Vertrag

Der städtebauliche Vertrag regelt, dass eine Umfahrung des Verbrauchermarktes durch LKW-Anlieferverkehr ausgeschlossen wird.

Planzeichenerklärung

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

- SO** Sondergebiet
-EH- Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

2. 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 max. 10 m Firsthöhe (FH) als Höchstmaß
a abweichende Bauweise

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

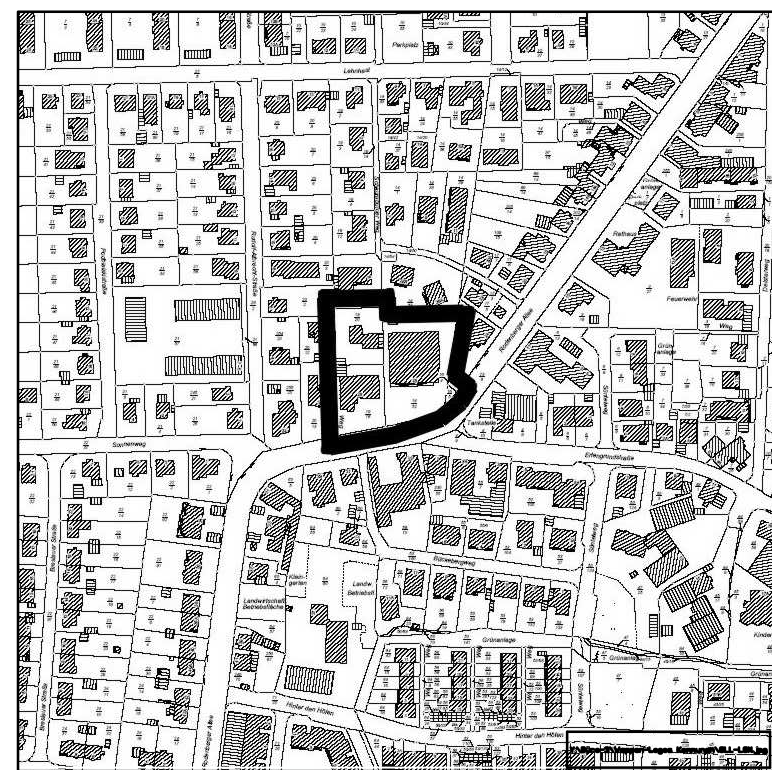
Nachrichtlich

- 16 Maßlinie / Maßzahl
- Abriss Gebäudebestand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 79

"Verbrauchermarkt Rodenberger Allee"

Stadt Bad Nenndorf



Kartengrundlage: © GLL, LGN, Deutsche Grundkarte Maßstab: 1 : 5000

- ABSCHRIFT -