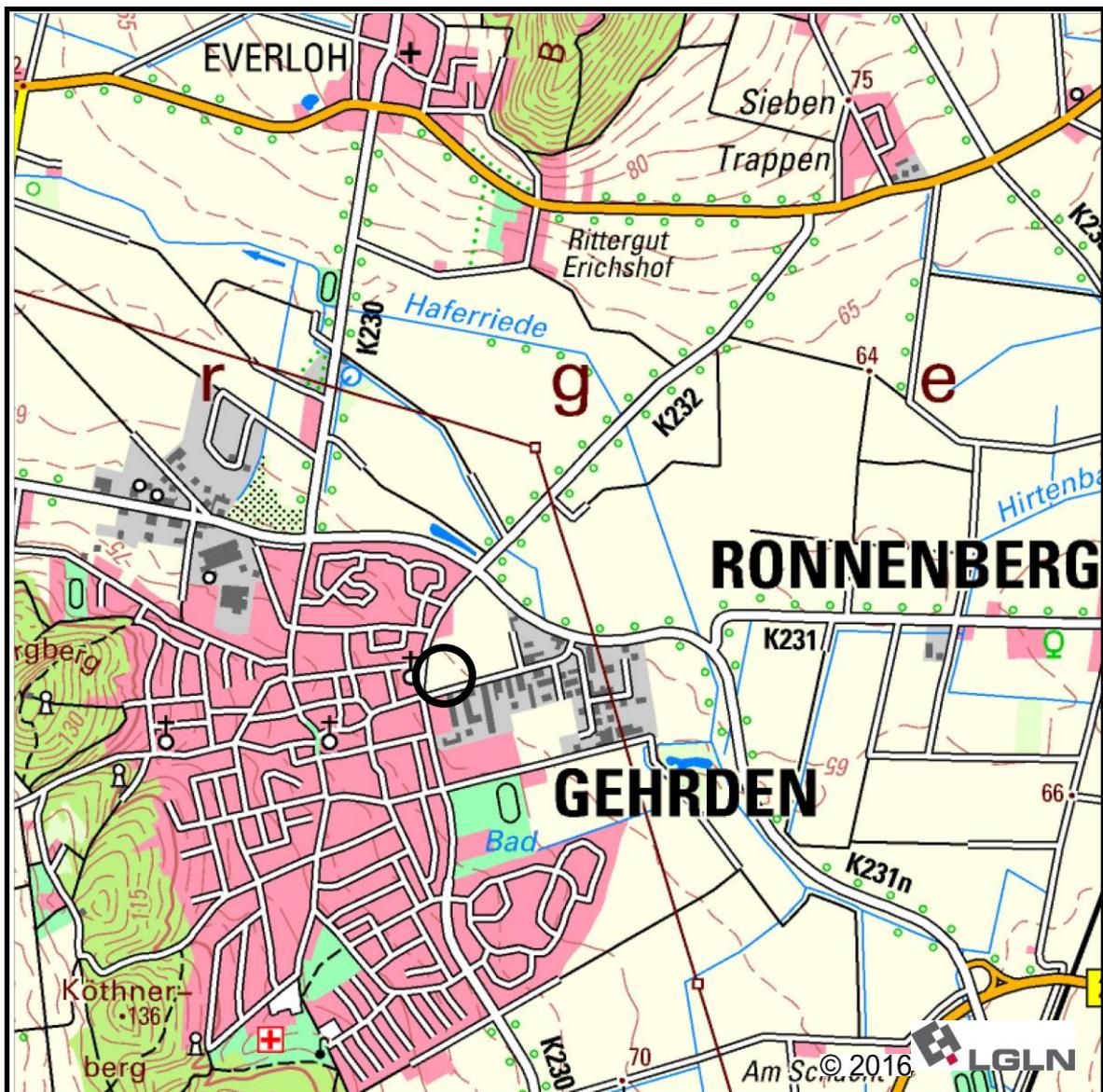


Region Hannover

Stadt Gehrden

Bebauungsplan Nr. 50 Alt-Gehrden

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:

Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs
Planungsgruppe Lärchenberg

Rühmkorffstraße 1, 30163 Hannover, Tel. 0511 / 853137, Fax 0511 / 282038
Februar 2018

Inhaltsübersicht

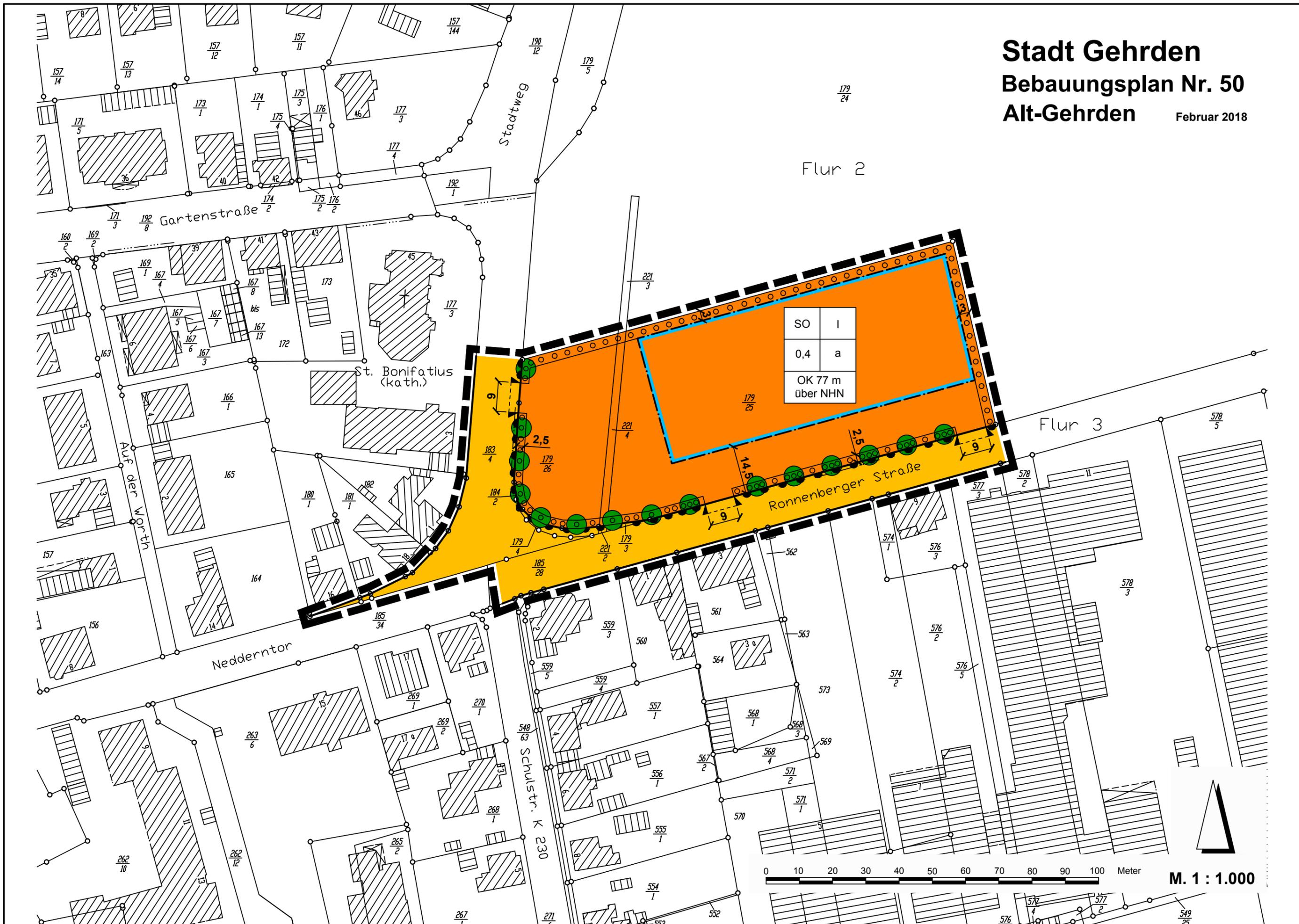
1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen
4. Hinweise
5. Anhang

Stadt Gehrden

Bebauungsplan Nr. 50

Alt-Gehrden

Februar 2018



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlagen: BauNVO 1990 und PlanzV 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	SO Sonstige Sondergebiete (SO) Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
---	--	----------------------------------

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
OK	Oberkante (OK) Höhe baulicher Anlagen (77 m) über NHN (Höchstmaß) vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

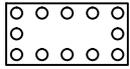
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a	Abweichende Bauweise vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
	Baugrenze vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Ein- bzw. Ausfahrtbereich	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
vgl. § 10 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Anpflanzen von Bäumen
vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung: Sonstige Sondergebiete (SO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- (1) Das „sonstige Sondergebiet (SO)“ wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt.
- (2) Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche mit einer Verkaufsfläche von max. 1.310 m².
- (3) Zulässig sind als Kernsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf), die in der nachstehenden „Gehrden Liste“ aufgeführt sind.
- (4) Der zulässige Anteil des aperiodischen Randsortiments zentrenrelevanter als auch nicht-zentrenrelevanter Sortimente nach der „Gehrdener Liste“ wird auf max. 10 % der jeweils genehmigten Verkaufsfläche begrenzt.

§ 2 Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- (1) In dem mit (SO) bezeichneten „sonstigen Sondergebiet“ werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes“ festgesetzt.
- (2) Als Abschirmmaßnahme ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Schallschutzwand, mit luftdichtem Aufbau und einer flächenbezogene Masse $\geq 10 \text{ kg/m}^2$, entlang der nördlichen Stellplatzflächen in einer Höhe von mind. 2,00 m zu errichten. Die Abschirmmaßnahme ist geschlossen, ohne Öffnungen zu erstellen und an das Gebäude anzuschließen.
- (3) Die Anlieferzone des großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB durch eine Einhausung, mit luftdichtem Aufbau und einer flächenbezogene Masse $\geq 10 \text{ kg/m}^2$, abzuschirmen. Bei Anlieferungen ist das Tor geschlossen zu halten.
- (4) Ausnahmsweise kann von der Festsetzung unter (3) abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass der Immissionsrichtwert im Tages-/Nachtzeitraum von max. 55 dB(A) für den Schutz der Kleingartenanlagen durch das Vorhaben eingehalten wird.

§ 3 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist in dem „sonstigen Sondergebiet (SO)“ bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Im „sonstigen Sondergebiet (SO)“ darf gemäß § 16 BauNVO die Oberkante (OK) baulicher Anlagen an der höchsten Stelle die festgesetzte Höhe von 77 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

§ 5 Abweichende Bauweise (a)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten „abweichenden Bauweise (a)“ gilt die „offene Bauweise (o)“, mit der Maßgabe, dass die Errichtung von Gebäuden, deren Gebäudelängen 50 m überschreiten, zulässig ist.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen, Schallschutzanlagen und die Errichtung eines max. 2,10 m x 6,00 m großen Werbepylons – nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 7 Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen jeglicher Art sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen. Diese Festsetzung dient der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

§ 8 Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (1) Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ dienen der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.
- (2) Im „sonstigen Sondergebiet (SO)“ sind die Stellplätze auf dem Grundstück durch Bäume zu gliedern. Für jeweils 5 Stellplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 1 großkroniger, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm 3 xv. (d.h., 3 mal verpflanzt) mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen* (siehe Hinweise Nr. 1) in mind. 8 m² große Pflanzbeete zu pflanzen.
- (3) Im „sonstigen Sondergebiet (SO)“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an den festgesetzten Standorten standortgerechte Bäume als Hochstämme 4 xv. entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen* (siehe Hinweise Nr. 1) mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm in mind. 8 m² große Pflanzbeete zu pflanzen. Die festgesetzten Einzelstandorte können aus Gründen der Ausführungsplanung um max. 3 m verschoben werden. Die Anpflanzungen an den Einzelstandorten sind nicht auf die Anpflanzungen nach (2) anzurechnen.
- (4) Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der v.g. Qualität zu ersetzen.

§ 9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (1) Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dienen der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.
- (2) Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortgerechte Sträucher entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (siehe Hinweise Nr. 2), in einer Pflanzdichte von mind. fünf Sträuchern, 2 xv. 60-100 cm je 10 m² Vegetationsfläche anzupflanzen.
- (3) Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der v.g. Qualität zu ersetzen.

§ 10 Fassadenbegrünung / Begrünung der Schallschutzwand

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (1) Die Festsetzungen zur „Fassadenbegrünung / Begrünung der Schallschutzwand“ dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des Ortsbildes.
- (2) Die Außenwandflächen der Gebäude im „sonstigen Sondergebiet (SO)“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB über mind. 10 % ihrer Gesamtfläche dauerhaft mit Kletter- oder Rankpflanzen entsprechend der *Artenliste für die Fassadenbegrünung / Begrünung der Schallschutzwand* (siehe Hinweise Nr. 3) zu begrünen. Bei der Ermittlung der Fassadenfläche bleiben Fenster- und Türöffnungen unberücksichtigt.
- (3) Die an der Nordseite des Plangebietes festgesetzte aktive Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand) ist beidseitig über die Gesamtfläche dauerhaft mit Kletter- oder Rankpflanzen entsprechend *Artenliste für die Fassadenbegrünung / Begrünung der Schallschutzwand* (siehe Hinweise Nr. 3) zu begrünen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das im „sonstigen Sondergebiet (SO)“ von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Plangebiet zurückzuhalten und darf nur gedrosselt mit max. 3 l/Sek./ha über den öffentlichen Regenwasserkanal in den nächst gelegenen Vorfluter abgeleitet werden.

HINWEISE

1. Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen

Für die Anpflanzungen gemäß § 8 der textlichen Festsetzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden, zum Beispiel:

Laubbäume:

Baumhasel	Corylus colurna	Blumenesche	Fraxinus ornus
Feldahorn	Acer campestre ‚Elsrijk‘	Säulen-Mehlbeere	Sorbus x thuringiaca ‚Fastigiata‘
Spitzahorn	Acer platanoides ‚Cleveland‘	Winterlinde	Tilia cordata ‚Rancho‘

2. Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Anpflanzungen gemäß § 9 der textlichen Festsetzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, zum Beispiel:

Straucharten:

Hasel	Corylus avellana	Heckenkirsche	Lonicera nitida i.S.
Weißdorn	Crataegus laevigata	Spindelstrauch	Eunoymus europaeus, E. fortunei
Schlehe	Prunus spinosa	Fingerkraut	Potentilla fruticosa i.S.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Hundsrose	Rosa canina
Kugelweide	Salix purpurea ‚Nana‘		

3. Artenliste für die Fassadenbegrünung / Begrünung der Schallschutzwand

Für die Begrünungsmaßnahmen gemäß § 10 der textlichen Festsetzungen sind heimische Kletter- oder Rankpflanzen zu verwenden, zum Beispiel:

Kletter- / Rankpflanzen:

Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla	Gemeiner Efeu	Hedera helix
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba	Großblättriger Efeu	Hedera hibernica
Trompeten-Geißblatt	Lonicera x brownii ‚Dropmore Scarlet‘	Knöterich	Polygonum aubertii
Mauerwein	Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii‘	Blauregen	Wisteria sinensis
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata		

4. Bodendenkmale

Im Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Mit dem Auftreten weiterer archäologischer Funde und Befunde ist zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Verbindung mit § 12 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Die mit der sach- und fachgerechten Dokumentation und Bergung archäologischer Bodenfunde verbundenen Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz werden nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen.

5. Boden- und Grundwasserschutz

Beim Rückbau von Kleingartenkolonien ist auf die ordnungsgemäße Handhabung und Entsorgung von Abfällen zu achten. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist gegenüber der Unteren Abfallbehörde (Team 36.26) bei der Region Hannover in einer Abschlussdokumentation nachzuweisen.

Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

6. Externe Ausgleichsflächen

Zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch diesen Bebauungsplan dienen, neben den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, weiterhin externe Ausgleichsmaßnahmen. Die externen Ausgleichsflächen befinden sich auf Flächen der Stadt Gehrden, Flurstück 49/2, Flur 4, Gemarkung Lemmie.

Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten des Teichfrosches wird in der verbleibenden Kleingartenanlage in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort ein eutrophes Kleingewässer für den Teichfrosch optimiert oder neu angelegt.

ANHANG – „GEHRDENER LISTE“

Gemäß „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gehrden“, 2016 für die Stadt Gehrden und der darin enthaltenen „Gehrdener Liste“ gelten folgende Sortimente als nachversorgungsrelevant / zentrenrelevant / nicht zentrenrelevant:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)
kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter)

Zentrenrelevante Sortimente:

Arzneimittel,
pharmazeutischer Bedarfmedizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Zeitschriften und Zeitungen
Bücher
Antiquariate
Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren)
Pelz- und Kürschnerwaren
Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher
Schuhe (ohne Sportschuhe)Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel; ohne Tiernahrung)
keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)
Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielekonsolen)
Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung und -schuhe
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)
Künstler- und Bastelbedarf
Musikinstrumente und Musikalien
Pokale, Vereinsbedarf
Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer
Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
Antiquitäten und antike Teppiche
Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen) bespielte Ton- und Bildträger
Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)Uhren und Schmuck
Sammlerbriefmarken, -münzen

Nicht zentrenrelevante Sortimente (Beispiele):

Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleisenwaren,
Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)
Fußbodenbeläge, Tapeten
Rolläden, Rollos, Markisen
Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore)
Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune
Herde, Öfen, Kamine
Sauna
Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen),
Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße
Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör)
Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste,
Außen trampolin, Fahrgeräte)
Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)
Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
Boote und Zubehör
Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
Wohnmöbel (inkl. Büro- / Küchen- / Badmöbel)
Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflagen)
Matratzen und Lattenroste
Bettwaren (ohne Bettwäsche)
Vorhänge und Gardinen
elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
Kinderwagen
Erotikartikel