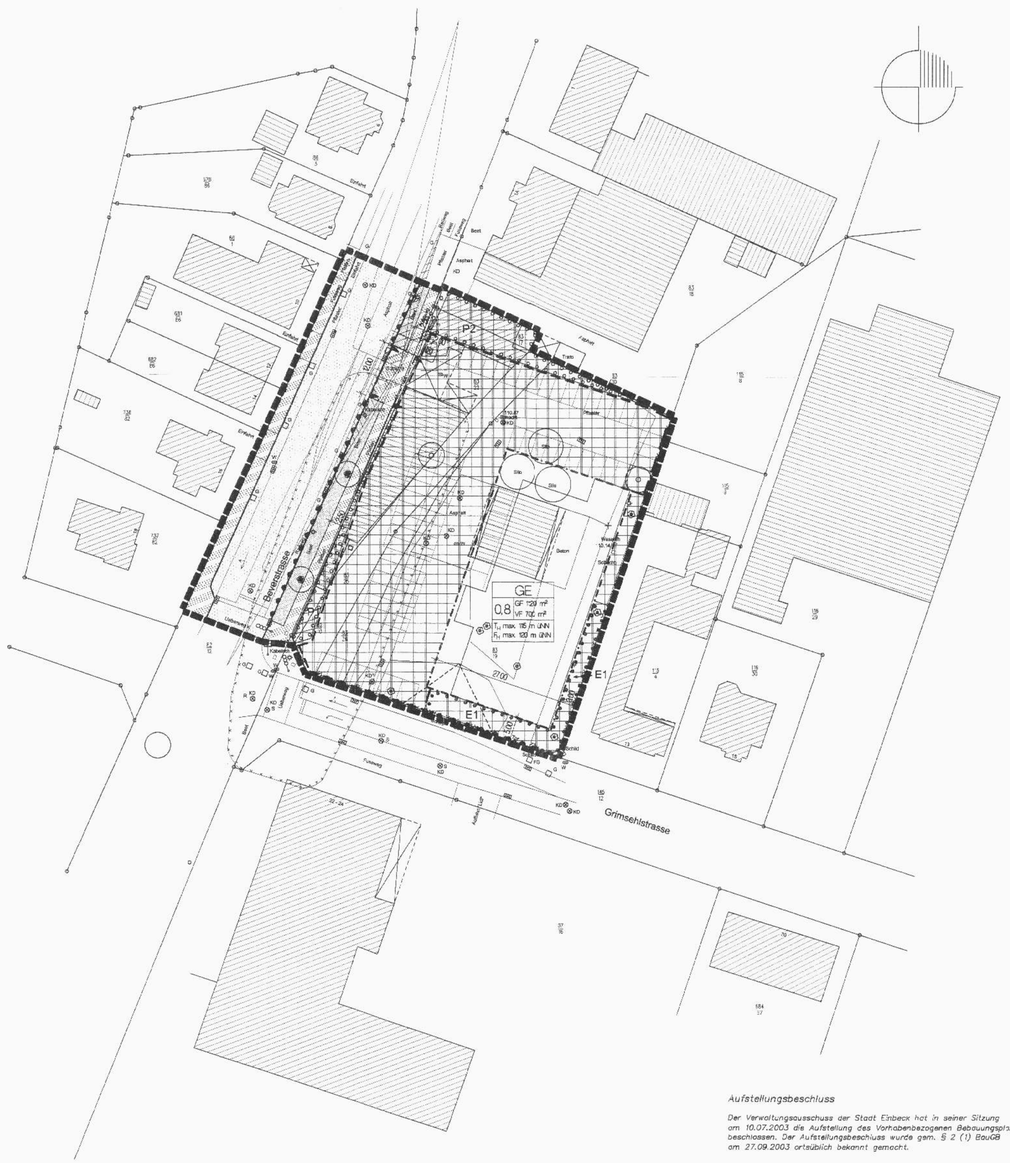
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62 "Südlich Bahnhof", Stadt Einbeck



A.: ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ZWECKBESTIMMUNG UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel

Das Gewerbegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.
Zulässig sind:
Ein Einzelhandelsbetrieb der Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Absatzform Lebensmittelsupermarkt zur Nahversorgung bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 700 m²
Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck Einzelhandel dienen
Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen
Werbeanlagen für Eigenwerbung
Stellplätze

Unzulässig sind:
Getränkemärkte
Davon unberührt bleibt der Getränkeverkauf innerhalb des Sortiments des Lebensmittelsupermarktes.

Immissionschutz
Anlieferung mit Lastkraftwagen ist innerhalb des Gewerbegebietes nur während des Tages zwischen 6°° Uhr und 22°° Uhr zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von folgenden baulichen Anlagen mitzurechnen:
Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
Nebenanlagen

1120 m² Geschossfläche

Höhe der baulichen Anlage bezogen auf Meter über Normal Null (m üNN)

TH Traufhöhe als Höchstmaß
max.115

Traufhöhe im Sinne der Festsetzung ist der Schnittpunkt der Aussenwand mit der Unterkante des Sparrens.

FH Firsthöhe als Höchstmaß
max.120

Firsthöhe im Sinne der Festsetzung ist der höchste Punkt der Dachhaut.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Baugrenze

Innerhalb der Baugrenzen sind die Hauptnutzungen zu errichten. Nebenanlagen, Stellplätze, Werbeanlagen und Informationsanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, allerdings nicht in den unter Punkt 5 festgesetzten Pflanzflächen.

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Straßenbegleitgrün

5. NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

F1 Westliche Grundstücksgrenze
Gestaltung der westlichen Grundstücksgrenze durch:
Anpflanzen und Erhalten von mindestens 3 standortgerechten Laubbäumen als Hochstämme, StU 16–18 cm in einem Abstand der Pflanzen untereinander von mindestens 5 m.
Anpflanzen einer einreihigen Schnitthecke parallel zum Fußweg, unter Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze, als Heister, 2xv, oB, 80 – 100. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 0,3 m.
Einsaat der verbleibenden Freiflächen mit einer Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern.

P2 Nördliche Grundstücksgrenze
Gestaltung der nördlichen Grundstücksgrenze durch:
Anpflanzen und Erhalten von mindestens 4 standortgerechten Laubbäumen als Hochstämme, StU 16–18 cm in einem Abstand der Pflanzen untereinander von mindestens 5 m.
Anpflanzen und Erhalten von mindestens 5 standortgerechten Sträuchern als Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm in einem Abstand der Pflanzen untereinander von mindestens 2 m.
Einsaat der verbleibenden Freiflächen mit einer Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern.

Anzupflanzender Baum

Einzelbaumpflanzungen
Anpflanzen und Erhalten von einheimischen und standortgerechten Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung im Bereich der Stellplätze, als Hochstämme, StU 16–18 cm.
Gärtnerische Gestaltung der Pflanzbeete mit saisonalen Staucen, bodendeckenden Rosen oder kleinwüchsigen Sträuchern.

Zu erhaltender Baum

Erhalt Einzelbaum
Die in der straßenbegleitenden Grünfläche Beverstraße vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

E1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

E1 Erhaltungsfläche
Die gehölzbestandenen Grünstrukturen sind dauernaft zu erhalter und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Vorhandene versiegelte Flächen sind zurückzubauen und mit einer Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern anzusäen.

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B.: FESTSETZUNG ZUR GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1. DACHNEIGUNGEN UND HAUPTFIRSTRICHTUNG
Es sind nur geneigte Dächer von 15°–30° zulässig. Die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zur Beverstraße. Sie ist vom Hauptgebäude einzuhalten. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

2. DACHFARBE UND MATERIAL
Für geneigte Dächer sind nur mattfarbene, rote Ziegeleindeckungen zulässig. Die Farbwahl muss sich an den ortstypischen, gebrannten Tonziegeln orientieren und ist in Anlehnung an die RAL–Farbwerte 3000, 3002, 3013 und 3016 zu wählen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen. Der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ist zulässig.

3. FREISTEHENDE WERBEANLAGEN
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine freistehende Werbeanlage am Einfahrtsbereich zulässig. Die Werbefläche darf eine Breite von 2,00 m und eine Tiefe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Werbeanlagen darf nicht mehr als 7,00 m über Gelände betragen. Mit dem Hauptgebäude festverbundene Werbeanlagen bleiben von dieser Vorschrift unberührt.

C. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

1. BAULICHE ANLAGEN

- geplante Gebäude
- bestehende Gebäude
- Parkplätze
- Straße, Weg
- Sanierungsbrunner
- Werbepylon
- Sichtdreieck

2. PLANGRUNDLAGE

Twesten, Leptien & Kiepke
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Beratende Ingenieure
Stadtkoppel 2
21337 Lüneburg

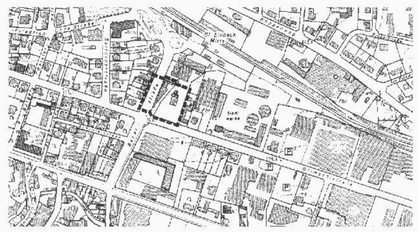
3. LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

- + Höhenpunkt
- W Wasserschieber
- G Gasschieber
- Ampel
- Hinweisschild
- Kanaldeckel
- Baum
- Laterne

D: HINWEISE

1. ALTLASTEN
Im Bereich des Geltungsbereiches des Plangebietes sind Altlaster vorhanden. Im Bereich der Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, besteht ein Boden- und Grundwasserbelastung mit LHWK. In diesem abgegrenzten Bereich besteht ebenfalls eine Boden- und Grundwasserbelastung mit Öl. Für das Gesamte Plangebiet besteht der begründete Verdacht einer Aufschüttung mit Abbruchmaterial sowie hausmüllähnlichen Abfällen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass sämtlich anfallender Boden ordnungsgemäß entsorgt werden muss.

RECHTSGRUNDLAGE
Rechtsgrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl.1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP–Änderungsrichtlinie, der IVU–Richtlinie und weiterer EG–Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950), Ermächtigungsgrundlage für den Festsetzungsinhalt ist § 12 BauGB.



Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Einbeck diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Einbeck, den 28.09.2004

Stadt Einbeck
Der Bürgermeister

L.S.

gez. Wehner

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planungsgruppe Lange/Puche GmbH
Häuserstraße 1
37154 Northeim

Northeim, den 03.02.2004

gez. Pehle

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stand: 04.08.2003
Landkreis: Northeim — Gemeinde: Stadt Einbeck
Gemarkung: Einbeck — Flur: 11
Maßstab: 1:500 — Gesch.B.Nr.: 032404

Die Plangrundlage wurde angefertigt von:

Twesten, Leptien & Kiepke
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Beratende Ingenieure
Stadtkoppel 2
21337 Lüneburg

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 (3) des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
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.

Lüneburg, den 24.09.2004

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

L.S.

gez. Leptien

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 10.07.2003 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 27.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Einbeck, den 28.09.2004

Stadt Einbeck
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Strohmeier

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 11.03.2004 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in gleicher Sitzung ebenfalls zugestimmt. Dieser wurde gem. § 12 (3) BauGB Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde gem. § 3 (2) Satz 2 zweiter Halbsatz BauGB darauf hingewiesen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt wurde.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 30.03.2004 bis 03.05.2004 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Einbeck, den 28.09.2004

Stadt Einbeck
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Strohmeier

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Einbeck hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 22.09.2004 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Einbeck, den 28.09.2004

Stadt Einbeck
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Strohmeier

Bekanntmachung und inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am 08.10.2004 im Amtsblatt des Landkreises Northeim bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB am 08.10.2004 in Kraft getreten.

Einbeck, den 26.10.2004

Stadt Einbeck
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Strohmeier

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Einbeck, den .....

Stadt Einbeck
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Übersichtskarte M : 1 : 5000

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Einbeck, den 25. NOV. 2004
Der Bürgermeister
In Auftrag:

Projekt:

STADT EINBECK

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62 "Südlich Bahnhof"

Auftraggeber:

Kiepke+Kiepke Immobilien und Baubetreuungsgesellschaft mbH
Gutenbergstraße 14
31157 Sarstedt

Betreuung:

planungsgruppe lange puche gmbh
Häuserstraße 1 37154 northeim tel.: 05551-9622-0 fax: 962220
e-mail: info@pgplande internet: http://www.pgplande

Northeim, den 23.09.2004 gez. Puche

Dokument:	Bebauungsplan	Projektstand:	Ausfertigung

Aufgestellt/ Geändert/ Fertiggestellt			Geprüft			Freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
05.09.2003	E. Wirthwein		09.09.2003	W. Pehle		29.09.2003	J. Puche	
11.09.2003	E. Wirthwein		11.09.2003	W. Pehle		11.09.2003	J. Puche	
28.11.2003	C. Plate		28.11.2003	W. Pehle		28.11.2003	D. Puche	
03.02.2004	C. Plate		03.02.2004	W. Pehle		03.02.2004	D. Puche	
05.05.2004	E. Wirthwein		05.05.2004	W. Pehle		05.05.2004	D. Puche	

Maßstab: 0 5 10 15 20 25 — 1 / 500
Blattgröße: 105 x 0,72
Verzeichnis: 5408P5-p-BP-Aus