



Maßstab 1 : 500

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenzen**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
 - Art der baulichen Nutzung**

in Anlehnung an § 9 (1) Nr.1 BauGB

 - 2.1 SO Ausweisung im Flächennutzungsplan gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet 'Markt'
 - Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen**

in Anlehnung an § 9 (1) Nrn.1-3 BauGB sowie § 16 (2) - (4) BauNVO

 - 3.1 2.200 qm maximale Grundfläche des Verbrauchermarktes
 - 3.2 OK 5,5 m (7 m) 10,5 m (13 m) maximale Gebäudehöhe des Verbrauchermarktes für das Hauptgebäude und für den Werbe-Turm (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.3 und 7.4)
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

in Anlehnung an § 9 (1) Nrn.2 und 3 BauGB

 - 4.1 Baugrenze / überbaubare Grundstücksfläche
 - Verkehrs- und Versorgungsflächen**

in Anlehnung an § 9 (1) Nr.11 BauGB

 - 5.1 F öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - 5.2 Erschließungs- und Versorgungsflächen des Verbrauchermarktes
 - 5.3 P Parkplätze des Verbrauchermarktes
 - 5.4 Standort Müll- und Recyclingcontainer
 - Pflanzungen, Nutzungsregeln und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

in Anlehnung an § 9 (1) Nrn.15 und 25a sowie § 9 (1a) BauGB

 - 6.1 Y Grünflächen mit Versickerungsfunktion, privat
 - 6.2 Pflanzstreifen, privat
 - 6.3 Baumstandorte
 - 6.4 VB öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
- HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- vorhandene Gebäude
 - geplanter Gebäudeumriß des Verbrauchermarktes
 - W Standort des geplanten Werbe-Turmes
 - geplanter Haupteingang
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - z.B. 150/2 Maßangaben in Meter

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), sowie in der zur Zeit geltenden Fassung Planzeichenverordnung (PlanZVO), Niedersächsische Bauordnung (NBO), Niedersächsische Gemeindeordnung NGO und Niedersächsisches Naturschutzgesetz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB

- Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen**
 - 7.1 Die maximale Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter inkl. Getränkemarkt) beträgt insgesamt 1.200 qm.
 - 7.2 Darüber hinaus sind bis maximal 500 qm Nutzfläche für Einrichtungen des Bereiches Dienstleistung / Handel / Gastronomie zulässig, sofern die Größe der einzelnen Einrichtungen jeweils 200 qm Nutzfläche nicht übersteigt. Für den Bereich 'Handel' sind folgende innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen:
Glas/Porzellan, Lampen, Leder/Schuhe, Spielwaren, Sportartikel, Uhren/Schmuck und Unterhaltungselektronik.
 - 7.3 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 5,50 begrenzt. Eindeutig untergeordnete Bauteile - auf die Gesamtfläche des Gebäudes bezogen - wie z.B. Glasdächer, dürfen diese Höhe um maximal 1,50 m bis zu einer Gesamthöhe von 7,00 m überschreiten.
 - 7.4 Die maximale Höhe des zeichnerisch dargestellten Werbe-Turmes im Eingangs-bereich des Verbrauchermarktes wird auf 10,50 m begrenzt. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Fahnenmasten dürfen diese Höhe um maximal 2,50 m bis zu einer Gesamthöhe von 13,00 m überschreiten.
- Ausgleichsmaßnahmen, Grünflächen und Bepflanzung**
 - 8.1 Die in 8.2 bis 8.6 festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten Eingriffes in Natur und Landschaft werden gemäß § 1a (3) BauGB dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03/17 'Nahversorgungsmarkt / Schwüblinger Straße' zugeordnet.
 - 8.2 Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen hat auf der Grundlage der 'Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen' der Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 135c BauGB zu erfolgen.
 - 8.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche am nördlichen und am östlichen Rand des Geltungsbereiches sind je 100 qm Fläche 1 Baum I. Ordnung und 2 Bäume II. Ordnung sowie 5 Heister und 40 Sträucher gemäß Artenliste 8.4 zu pflanzen.
 - 8.4 Für alle festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerechte Pflanzen entsprechend der folgenden Artenlisten zu verwenden. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
a) Bäume:
Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Esche (Fraxinus excelsior)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Winterlinde (Tilia cordata)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Traubeneiche (Prunus padus)
Speierling (Sorbus domestica)
Echter Rottorn (Crataegus laevigata)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
b) Sträucher:
Brombeere (Rubus fruticosus)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuß (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holunder (Sambucus nigra)
Hundsrose (Rosa canina)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schlehorn (Prunus spinosa)
Schneeball (Viburnum opulus)
Traubenholunder (Sambucus racemosa)
Weißdorn (Crataegus laevigata)
Obstgehölze als Hoch- und Halbstämme in Sorten
- 8.5 Einzelne Baumstandorte in versiegelten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 6 qm entsprechend DIN 18915 und DIN 18916 zu versehen. Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Pflanzreihen in durchgehenden Baumstreifen sind mit einer offenen Vegetationsfläche anzulegen. Die Bäume und Sträucher sind vor Beschädigung zu schützen und die Baum- und Strauchstandorte sind vor dem Befahren zu sichern.
- 8.6 Die Pflanzqualität zeichnerisch festgesetzter Bäume beträgt für Bäume I. Ordnung mindestens 18/20 cm und für Bäume II. Ordnung 16/18 cm Stammumfang (in 1 m Höhe). Die Höhe von Heistern beträgt 150/175 cm, die von 2x verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80 cm, 80/100 cm oder 150/150 cm.
- 8.7 Zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte sind verbindlich hinsichtlich ihrer Anzahl und Grundstruktur, sich aus der Örtlichkeit ergebende Änderungen sind zulässig.
- 8.8 Bei Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungs- und Hausanschlüssen einzuhalten. Eine Unterschreitung ist nur in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern zulässig.
- 8.9 Abgängige Pflanzen sind gemäß Festsetzung 8.4 bis 8.8 zu ersetzen.

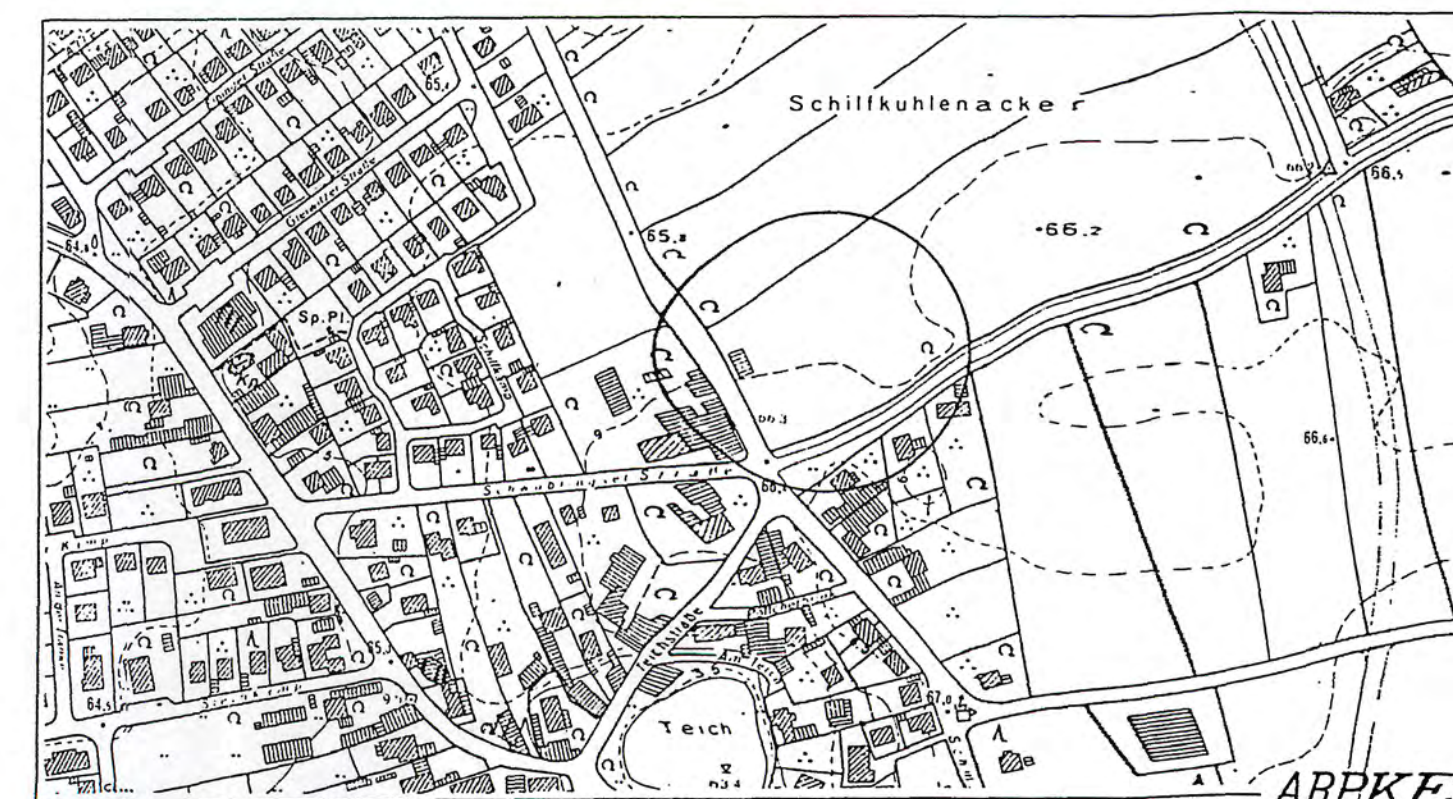
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH §§ 56, 97 UND 98 NBauO

- Gestaltung der öffentlichen Grünflächen**
 - 9.1 Der Ausbau der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün' hat als Rasenschoffflächen zu erfolgen. Hiervon ausgenommen ist die für die Funktion des Verbrauchermarktes notwendige Zufahrt.
- Gestaltung des Baukörpers**
 - 10.1 Das Dach des Verbrauchermarktes ist als ein extensiv begrüntes Dach auszuführen.
 - 10.2 An der Nord- und Ostfassade des Verbrauchermarktes ist eine Fassadenbegrünung durch mindestens eine selbstklimmende Pflanze oder durch eine Schling- bzw. Kletterpflanze mit entsprechender Kletterhilfe je 2 m Fassadenlänge herzustellen.
- Gestaltung der Stellplätze**
 - 11.1 Stellplätze müssen in wassergebundener Decke oder breitflügiger Pflasterung ausgeführt werden, sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Ihre Oberfläche hat sich von der Oberfläche der Fahrbahnhöfen zu unterscheiden.
 - 11.2 Für je 3 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum gemäß Festsetzung Nr. 8.4 bis 8.8. zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen und zu unterhalten. Zeichnerisch festgesetzte Anpflanzungen werden hierbei angerechnet.
 - 11.3 Die Breite der zeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifen im Bereich der Parkplätze beträgt mindestens 1,50 m. Hier ist je 5 qm 1 Strauch gemäß Artenliste zu pflanzen.
- Oberflächenentwässerung**
 - 12.1 Das auf dem Dach des Gebäudes anfallende Regenwasser ist, sofern es nicht vollständig zur Bewässerung des begrünten Daches verwendet wird oder in Brauchwasserkreisläufe eingespeist wird, auf den zeichnerisch festgesetzten Grünflächen im Norden und Osten des Plangebietes zu versickern. Zu diesem Zweck ist in der nördlich des Gebäudes angeordneten Grünfläche eine Versickerungsmulde anzulegen.
 - 12.2 Das Oberflächenwasser der Stellplatzflächen ist auf den angrenzenden zeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifen zu versickern, sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

STADT LEHRTE VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 03/17

'NAHVERSORGUNGSMARKT / SCHWÜBLINGER STRASSE'

STAND AUGUST 2001



Planung:
Bürogemeinschaft für Architektur und Stadtplanung
Holger Möller
Peter von der Lippe
Dipl.-Ing. Architekt DWB
Richard-Wagner-Strasse 9
30177 Hannover
Tel.: 0511/661005
Fax: 0511/3940260

Vorhabenträger:
Jürgen Cramer
Wilhelm Cramer GmbH
Lebensmittel-Fillalbetrieb
Marktstraße 23
31303 Burgdorf
Tel.: 05136/8847-12
Fax: 05136/8847-25

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Lehrte den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03/17 'Nahversorgungsmarkt / Schwüblinger Straße' gemäß § 12 BauGB bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.	Planunterlage Kartengrundlage: 7406 B, 7506 A Liegenschaftskarte: Gemarkung: Arpke Flur: 1 Maßstab: 1 : 500 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S.187, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11.02.1998, Nds. GVBl. S. 86). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (Stand vom Januar 2002) 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.
Planverfasser Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Bürogemeinschaft für Architektur und Stadtplanung Hannover/Kassel.	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 12.04.2000 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Lehrte, den 05.02.2002 Voß Die Bürgermeisterin
Planverfasser Hannover / Kassel, den 18.12.2001 Möller Unterschrift Planverfasser	Öffentliche Auslegung Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 27.09.2000 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.06.2001 bis 13.07.2001 gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 4 BauGB wurden von der erneuten Auslegung benachrichtigt, ihnen wurde mit Schreiben vom 28.05.2001 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme bis 28.06.2001 gegeben. Lehrte, den 05.02.2002 Voß Die Bürgermeisterin
	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Lehrte hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.11.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Lehrte, den 05.02.2002 Voß Die Bürgermeisterin