

# Gemeinde Landesbergen

## Bebauungsplan Nr. 22 "Landesbergen-Nord"

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Sondergebiet SO Einkaufszentrum sind Lebensmittel - Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup> zulässig.
- 1.2 Im Sondergebiet SO Einkaufszentrum ist ein Einzelhandelsbetrieb als Drogeriefachmarkt bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 m<sup>2</sup> zulässig.
- 1.3 Im Sondergebiet SO Einkaufszentrum ist ein Einzelhandelsbetrieb als Textilfachmarkt bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 m<sup>2</sup>.
- 1.4 Im Sondergebiet SO Einkaufszentrum sind Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Lederwaren und Schuhe zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

- 2.1 Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ist die endgültige Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der Stelle des Baugrundstücks, die von der Straßennachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt.
- 2.2 Die zulässige Gebäudehöhe darf von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, überschritten werden.
- 2.3 Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand parallel zur Firstlinie mit der Dachhaut.
- 2.4 Im Sondergebiet Einkaufszentrum ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

#### 3. Bauweise, Einfriedungen

- 3.1 Abweichende Bauweise:  
Im Sondergebiet Einkaufszentrum ist abweichend von der offenen Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO eine Gebäudelänge von 70 m zulässig.
- 3.2 Einfriedungen angrenzend an öffentliche Flächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem Bezugspunkt gemäß 2.1 zulässig.

#### 4. Werbeanlagen

- 4.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 4.2 Die Höhe für selbständig stehende Werbeanlagen inkl. der Befestigungsanlagen darf 7,0 m über dem Bezugspunkt gemäß 2.1 nicht überschreiten.
- 4.3 Die Höhe für Werbeanlagen an Gebäuden darf 8,0 m über dem Bezugspunkt gemäß 2.1 nicht überschreiten.

#### 5. Niederschlagswasser

- 5.1 Im Geltungsbereich ist das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu speichern und / oder in einem Mulden-Rigolen-System zu versickern.

#### 6. Grünordnung

- 6.1 Auf den Flächen für Anpflanzungen sind standortgerechte, strauchartige Gehölze in einer Pflanzdichte von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen. Sträucher sind in der Qualität IStr 40-60 zu verwenden.
- 6.2 Innerhalb des Geltungsbereichs sind 9 standortgerechte, mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Es sind jeweils Bäume in der Qualität Hst 3xv StU. 14-16 cm zu verwenden.
- 6.3 Die Stellplatzanlage in den Sondergebieten ist mindestens je angefangener 15 Stellplätze mit einem standortgerechten Laubbaum 2. Ordnung der Artenliste aus dem Grünordnerischen Fachbeitrag in der Qualität Hst 3xv StU. 14-16 cm zu bepflanzen. Die gemäß Punkt 6.2 zur Anpflanzung festgesetzten Bäume können angerechnet werden, wenn sie in unmittelbar angrenzenden Grünflächen stehen. Je Baum ist eine vegetationsfähige Pflanzfläche von insgesamt 9 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen.
- 6.4 Die festgesetzte Begrünung ist spätestens in der Pflanzperiode, die der Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen auf dem zugehörigen Grundstück folgt, vollständig herzustellen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### Hinweise

1. Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG: der Beginn der Erdarbeiten ist 6 Wochen vorher schriftlich beim Niedersächsischen Amt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Hannover, anzuzeigen. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf eventuelle Rodungsarbeiten, Oberbodenabtrag und in den Unterboden reichende Erdarbeiten. Die anzeigepflichtigen Erdarbeiten müssen mit einem Hydraulikbagger mit zahlosem Böschungshobel erfolgen, möglicherweise entstehende Mehrkosten können nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Sollten bei weiteren Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich gemeldet werden.

Sollten im Planungsgebiet Bodendenkmale auftreten, wird die zuständige Denkmalbehörde den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.