

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

SO Sonstige Sondergebiete (siehe textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR Grundfläche
z.B. **I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
o Offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen
Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

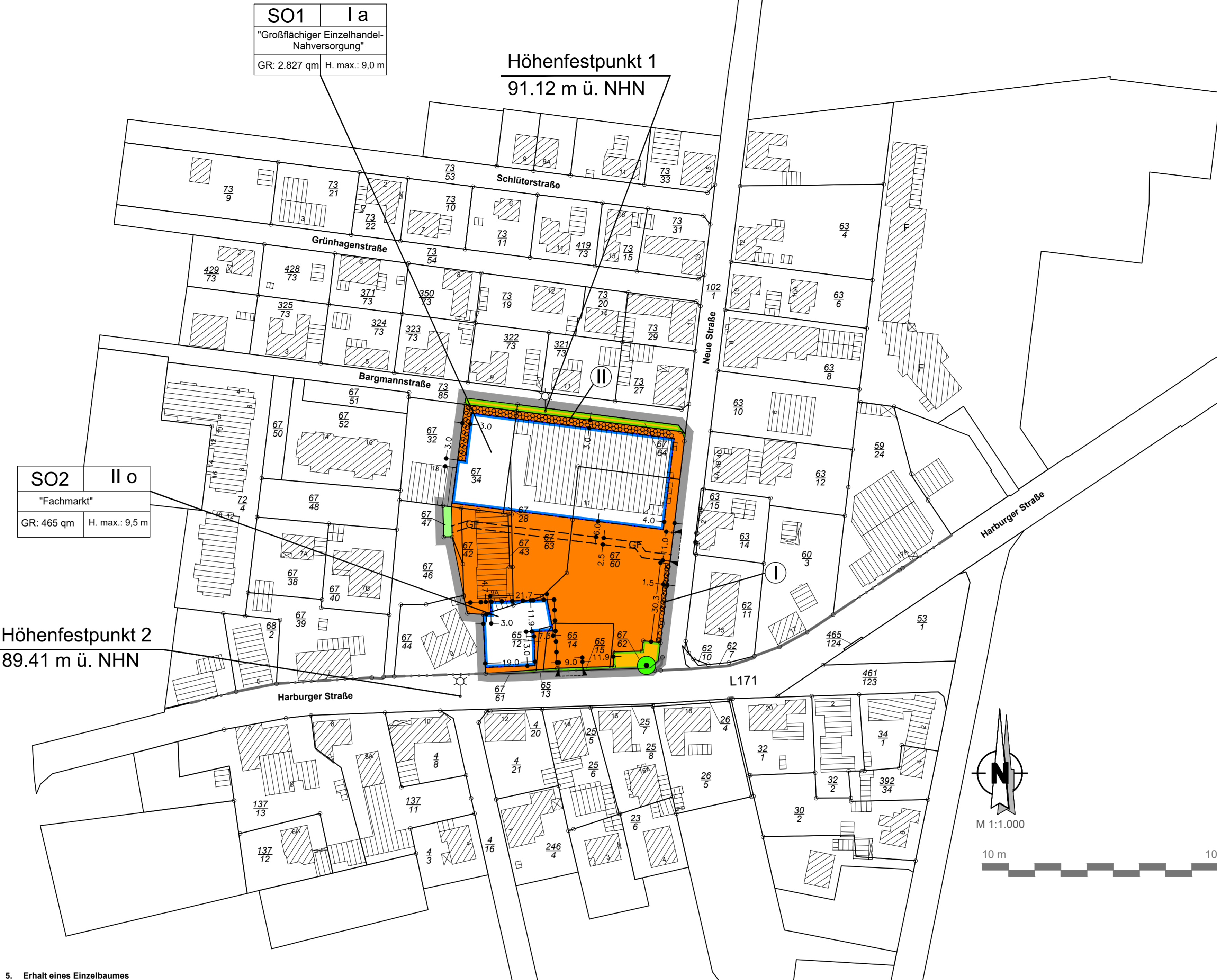
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Höhenfestpunkte

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Sonstiges Sondergebiet SO1 „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“
Das sonstige Sondergebiet SO1 „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ (SO1) dient der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes für die Nahversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO).
Zulässig sind:
 - ein großflächiger Lebensmittelverbrauchermarkt mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m², davon maximal 10 % sonstige Randsortimente.
 - Stellplätze.
 - sonstige untergeordnete Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die der Hauptnutzung dienen.
 - Sonstiges Sondergebiet SO2 „Fachmarkt“
Das sonstige Sondergebiet SO2 „Fachmarkt“ (SO2) dient der Ansiedlung eines Fachmarktes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO).
Zulässig sind:
 - ein Fahrrad-Fachmarkt einschließlich Werkstatt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 400 m²,
 - ein sonstiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 400 m²,
 - sonstige nicht störende Gewerbetriebe,
 - sonstige Dienstleistungsbetriebe
 - Stellplätze,
 - sonstige untergeordnete Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die der Hauptnutzung dienen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Überschreitung der Grundflächenzahl
Innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR) durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung durch Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung mit Fugenpflaster erfolgt (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
 - Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird innerhalb des Sondergebietes SO1 auf 9,0 m und innerhalb des Sondergebietes SO2 auf 9,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe für das SO1 gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt 1 (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als Bezugshöhe für das SO2 gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt 2 (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) um bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- Abweichende Bauweise**
Im SO1 sind innerhalb der abweichenden Bauweise (a) Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Ausnahmsweise dürfen Gebäude entlang westlichen Grenze des SO1 ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).
- Ein- und Ausfahrten**
Zur Erschließung der Sondergebiete SO1 und SO2 sind Zu- und Ausfahrten ausschließlich in den Bereichen zulässig, die als Einfahrtbereich zeichnerisch festgesetzt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
Ausgenommen sind Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer.



- Erhalt eines Einzelbaumes**
Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen / Anpflanzen von Einzelbäumen**
 - Im SO1 ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen mit der Ziffer I vom Grundstückseigentümer in der auf die Innutzungnahme des Gebäudes folgenden Pflanzenperiode mit Bodendeckern oder Stauden gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Zudem sind innerhalb der Fläche drei Laubbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die Bepflanzungen sind mit den folgend genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Pflanzen der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).
Pflanzliste:
Bodendecker: Cotoneaster (Coral Beauty); 6 Pflanzen je 1 m², Mindesttrieblänge 30 cm und mindestens 5 Triebe je Pflanze
Stauden: Storchschnabel (Geranium), Walsteinie (Walsteinie), Kriechspindel (Euonymus fortunei); 6 bis 8 Pflanzen pro 1 m²
Bäume: Hainbuche (Carpinus betulus); Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang
 - Im SO1 ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen mit der Ziffer II vom Grundstückseigentümer in der auf die Innutzungnahme des Gebäudes folgenden Pflanzenperiode mit Bodendeckern oder Stauden gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Zudem sind innerhalb der Fläche acht Laubbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die Bepflanzungen sind mit den folgend genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Pflanzen der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).
Pflanzliste:
Bodendecker: Cotoneaster (Coral Beauty); 6 Pflanzen je 1 m², Mindesttrieblänge 30 cm und mindestens 5 Triebe je Pflanze
Stauden: Storchschnabel (Geranium), Walsteinie (Walsteinie), Kriechspindel (Euonymus fortunei); 6 bis 8 Pflanzen pro 1 m²
Bäume: Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos); Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang
 - Im SO1 sind zur Begründung des Kundenparkplatzes durch den Grundstückseigentümer in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzenperiode insgesamt 10 Laubbäume (Feldahorn (Feldahorn), Spitzahorn (Acer platanoides), Blumenesche (Fraxinus ornus), Gewöhnliche Platane (Platanus x hispanica)); Qualität: Hochstamm mit 10 - 12 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 25a und b BauGB). Die Pflanzstandorte sind über die gesamte Fläche des Kundenparkplatzes zu verteilen und einzeln oder in Zweiergruppen anzuordnen.
- Geh- und Fahrrechte**
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen der fußläufigen Vernetzung der westlich des Plangebietes gelegenen öffentlichen Grünfläche mit der Neuen Straße. Begünstigt wird die Öffentlichkeit.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bebauungsplan 87

Stadt Schneverdingen

"Großflächiger Einzelhandel Harburger Straße / Neue Straße" zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 22b und 22e

- Vorentwurf -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Schneverdingen diesen Bebauungsplan Nr. 87 "Großflächiger Einzelhandel Harburger Straße / Neue Straße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Schneverdingen, den

(Meike Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hat in seiner Sitzung am, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Schneverdingen, den

(Meike Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2018 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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.
Buxtehude, den

Ö. b. v. I. Dr.-Ing. C. Hesse & Dipl.-Ing. B. Hesse

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vaher Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84
28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 25.01.2022 (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hat in seiner Sitzung am, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am, ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom, bis, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Schneverdingen, den

(Meike Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Schneverdingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am, als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Schneverdingen, den

(Meike Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am, ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am, rechtsverbindlich geworden.
Schneverdingen, den

(Meike Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Schneverdingen, den

(Meike Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Schneverdingen, den

(Meike Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr.
Stadt Schneverdingen
87