


Vermessungsgrundlage: ÖbVI Evensen & Sander, Stand 07.07.2021 Höhenbezugssystem: DHHN2016

(A) Planzeichnung
Maßstab 1:1.000

(B) Textliche Festsetzungen (TF)

**I Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.
Das Gewerbegebiet wird in folgende Teilbereiche gegliedert: GE 1 und GE 2.

2 In den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen und Betriebe des Kfz-Verkaufs und Autohäuser; vgl. dazu TF 4),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

3 In den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions- und / oder Handwerksbetrieb (Hauptbetrieb) funktional und räumlich zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind; die Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO darf nicht überschritten werden und es ist nachzuweisen, dass schädliche Auswirkungen auf die in dem beschlossenen Einzelhandelshandelskonzept für die Stadt Laatzen definierten Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

4 In den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen und Betriebe des Kfz-Verkaufs und Autohäuser,
- Lagerplätze,
- Gewerbebetriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen, deren Zweck auf die Darstellung oder die Durchführungen von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

5 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden in den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Vergnügungsstätten.

6 Zulässig sind in den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebiets gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:
Wird zum Auslegungsentwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

**II Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO

1 Die zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen der notwendigen Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

**III Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. § 18 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB

1 Technische Anlagen, wie Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Lüftungsrohre und dgl., sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO von der Pflicht zur Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe ausgenommen.

2 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

**IV Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche (GF) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Erbbauberechtigten der Flächen, deren Mieter, Pächter, Lieferanten, Besucher, usw. zu belasten.

**V Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen** gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
Wird zum Auslegungsentwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

**VI Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen bzw. in Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern (§ 96 Abs. 3 NWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

2 In dem mit GE 2 gekennzeichneten Teilbereich des Gewerbegebietes sind mindestens zwölf Bäume gemäß der Pflanzliste in Pflanzbeeten oder Baumscheiben in einer Mindestgröße von 16 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

3 In dem Gewerbegebiet ist bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen auf mindestens 50 v.H. der Dachflächen Dachbegrünung vorzusehen. Alternativ ist auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB oder eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen auf mindestens 50 v.H. der Dachflächen zulässig. Für die Dachbegrünung ist eine Drän-, Filter- und Vegetationsschicht in einer Stärke von mindestens 6 cm vorzusehen.

4 In dem Gewerbegebiet sind mindestens 10 v.H. der Grundstücksfläche dauerhaft und vollflächig zu begrünen und mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Die in TF VI, 1 vorgeschriebenen Vegetationsflächen, die gemäß TF VI, 2 festgesetzten Bäume sowie Bestandsvegetation werden hierauf angerechnet; gleiches gilt für Ersatzpflanzungen aufgrund der Laatzener Baumschutzsatzung.
Die zu verwendenden Arten (Pflanzliste), die Qualität und Dichte der Bepflanzungen werden zum Auslegungsentwurf des Bebauungsplanes näher bestimmt.

Pflanzliste:
Wird zum Auslegungsentwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

**Präambel**
Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigungen der §§ 1 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 10, 11 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Laatzen diesen Bebauungsplan Nr. 66 - 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Laatzen, den
L.S. .....
Unterschrift Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr.66 - 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Laatzen, den
L.S. .....
Unterschrift Bürgermeister

**Planunterlage**
Gemarkung Laatzen, Flur 3; Maßstab: 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

©2021 LGLN
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtwirtschaftliche Zwecke zulässig (§ 5 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 - Nds. GVBl. 2003 S. 5, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen 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.

EVENSEN & SANDER
Öffentlich best. Vermessungsingenieure
Heuerstraße 6 / 30519 Hannover
Telefon: 0511/842 40 -0

Hannover, den
L.S. .....
Öffentl. best. Verm.-Ing.

**Planverfasser/in**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom .....

Laatzen, den
L.S. .....
.....
.....

**Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen 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 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom ..... bis einschl. ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Laatzen, den
L.S. .....
Unterschrift Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Laatzen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Laatzen, den
L.S. .....
Unterschrift Bürgermeister

**Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der für die Stadt Laatzen örtlich zuständigen Ausgabe der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung Nr. ..... am ..... öffentlich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist somit seit dem ..... rechtswirksam.

Laatzen, den
L.S. .....
Unterschrift Bürgermeister

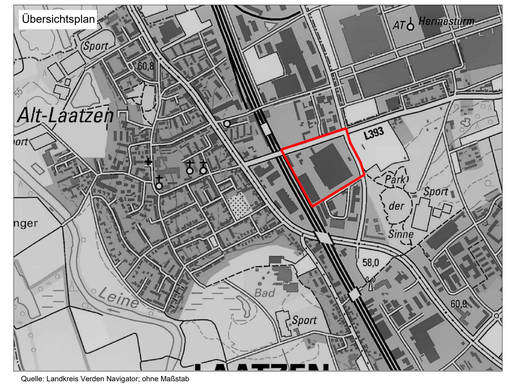
**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
Innerhalb von einem Jahr seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und/oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Laatzen, den
L.S. .....
Unterschrift Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**
Innerhalb von einem Jahr seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Laatzen, den
L.S .....
Unterschrift Bürgermeister

Übersichtsplan




Quelle: Landkreis Verden Navigator; ohne Maßstab

## Planzeichenerklärung

**Art der Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO**

GE Gewerbegebiet

**Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

Baugrenze

**Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

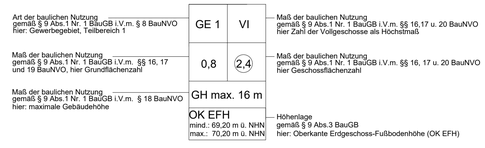
**Sonstige Planzeichen**

Geltungsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (Begünstigte siehe TF IV, 1)

**Erläuterung der Nutzungsschablone**




**Planzeichen ohne Normcharakter**

Flurstücksgrenze

35/1 Flurstücksnummer

Gebäude Bestand

Baum Bestand

42.3 Höhenpunkt (DHHN2016)

Stadtgrenze Laatzen

**Rechtsgrundlagen**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl I S. 2939),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- das Gesetz über den Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz _ BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908),
- das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010 (GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451),
- das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010 (GVBl S. 64), in der Neufassung vom 10.12.2020 (GVBl S. 477),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Laatzen eingesehen werden.

Anlage 1 zur DS Nr. 2020/264/1

Stadt Laatzen

# Bebauungsplan Nr. 66 - 1. Änderung

"Bahnlinie/Kronsbergstraße/Karlsruher Straße/Hauptstraße"

- Fassung für die frühzeitige Beteiligung -

Stand: 24. September 2021 Maßstab 1 : 1.000