

Region Hannover

Stadt Laatzen

Bebauungsplan Nr. 77

„Fachmarktstandort Karlsruher Straße“, OT Laatzen Fassung für den Auslegungsbeschluss

Übersichtskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. (unmaßstäblich)

Ausgearbeitet:

Team Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und Grundstücksangelegenheiten

Inhaltsübersicht

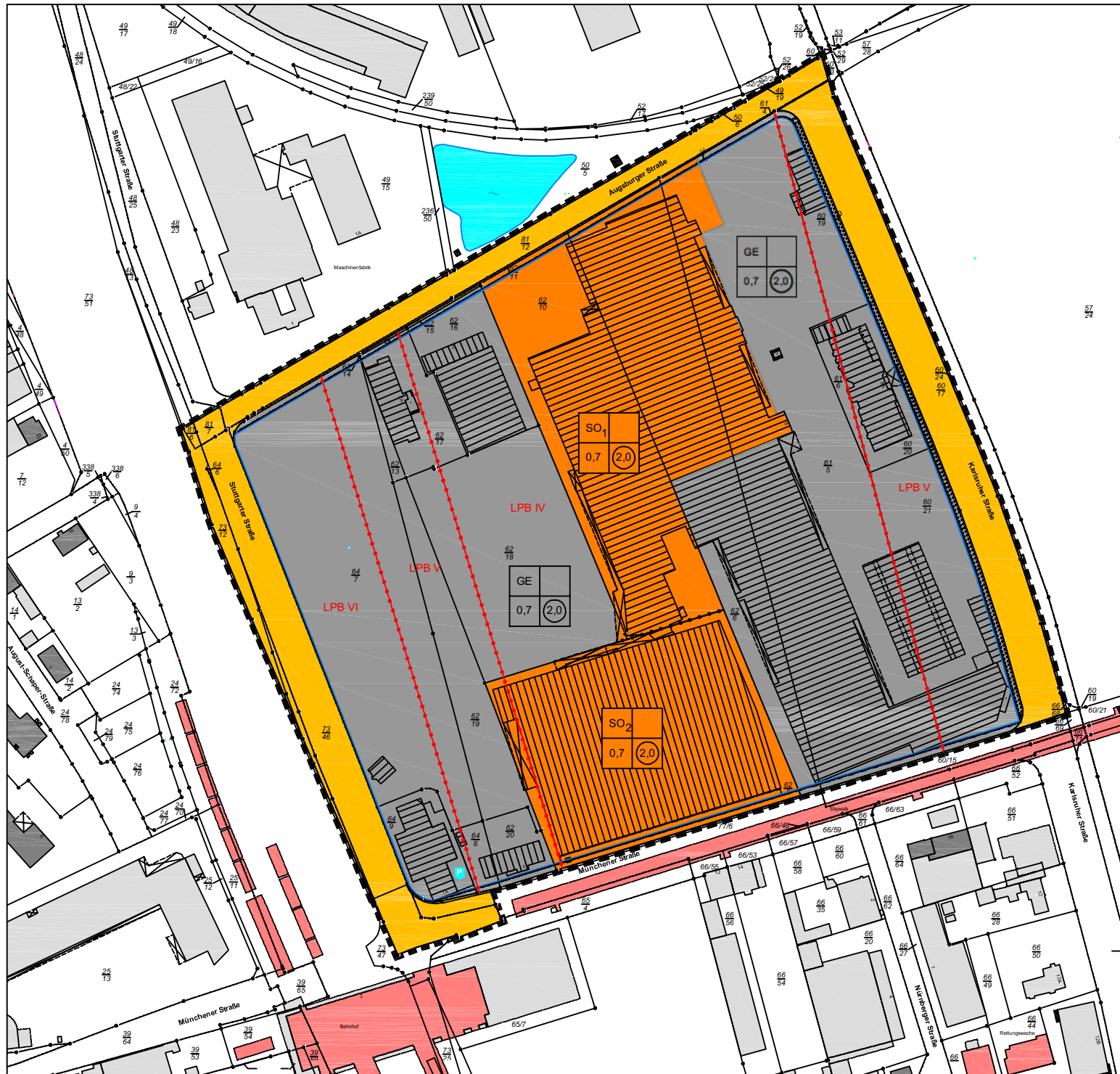
1. Planzeichnung

2. Planzeichenerklärung

3. Textliche Festsetzungen

4. Hinweise

1. Planzeichnung



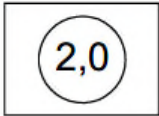
2. Planzeichenerklärung



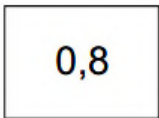
Gewerbegebiete



Einzelhandelsgebiet
"großflächiger Einzelhandel"



Geschoßflächenzahl - als Höchstmaß



Grundflächenzahl - als Höchstmaß



Baugrenze



Straßenverkehrsflächen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



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



Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Lärmpegelbereichen

LPB IV

Lärmpegelbereich im Sinne der DIN 4109

3. Textliche Festsetzungen

§ 1 Sondergebiet SO 1 "großflächiger Einzelhandel"

- (1) Die maximal zulässige Verkaufsfläche im SO 1 „großflächiger Einzelhandel“ beträgt 10.853 m²
- (2) Die Flächen von Ladenstraße, Mall und Windfang sind nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit auf Ihnen keine Waren zum Verkauf angeboten werden.
- (3) Im "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Laatzener Sortimentsliste zulässig.
- (4) Zentrenrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise als Ergänzung zum Hauptsortiment in einem Umfang von max. 10% der betrieblichen Gesamtverkaufsfläche zulässig.
- (5) Im Sinne des Bestandschutzes gem. § 1 Abs. 10 BauNVO sind bei Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung der vorhandenen Betriebe 845 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.
- (6) Im Sinne des Bestandschutzes gem. § 1 Abs. 10 BauNVO sind bei Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung der vorhandenen Betriebe 142 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.
- (7) Komplementäre Dienstleistungsbetriebe, deren Leistungen üblicherweise in Verbindung mit dem Einkaufen in Anspruch genommen werden, sind zulässig.
- (8) außerdem sind zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsverwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 - Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 - Wohnungen sind im Sinne des § 8 Abs. 3. Nr. 1 ausnahmsweise zulässig

§ 1 Sondergebiet SO 2 "großflächiger Einzelhandel"

- (1) Die maximale Verkaufsfläche im SO 2 „großflächiger Einzelhandel“ beträgt 7.771 m²
- (2) Die Flächen von Ladenstraße, Mall und Windfang sind nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit auf Ihnen keine Waren zum Verkauf angeboten werden.
- (3) Im "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Laatzener Sortimentsliste zulässig.
- (4) Zentrenrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise als Ergänzung zum Hauptsortiment in einem Umfang von max. 10% der betrieblichen Gesamtverkaufsfläche zulässig.
- (5) Im Sinne des Bestandschutzes gem. § 1 Abs. 10 BauNVO sind bei Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung der vorhandenen Betriebe 1.905 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.
- (6) Im Sinne des Bestandschutzes gem. § 1 Abs. 10 BauNVO sind bei Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung der vorhandenen Betriebe 5.357 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.
- (7) Komplementäre Dienstleistungsbetriebe, deren Leistungen üblicherweise in Verbindung mit dem Einkaufen in Anspruch genommen werden, sind zulässig.
- (8) außerdem sind zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsverwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 - Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 - Wohnungen sind im Sinne des § 8 Abs. 3. Nr. 1 ausnahmsweise zulässig

Zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
Bücher
Computer und Zubehör, Telekommunikation
Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
Foto, Film
Geschenkartikel
Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat
Jagd-, Reit-und Angelausstattung, Waffen
Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Heimtextilien
Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
Musikinstrumente, Sammelhobbies
Optik, Hörgeräteakustik
Parfümerieartikel
Sanitätswaren
Schreibwaren
Schuhe
Spielwaren (inkl. Basteln)
Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton-und Datenträger)
Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
nahversorgungsrelevante Sortimente
Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
Drogeriewaren (Körperpflege-und Reinigungsmittel)
Arzneimittel
Schnittblumen
Zeitschriften/ Kioskbedarf
nicht-zentrenrelevante Sortimente
Antiquitäten, Kunstgegenstände
Baustoffe, Baumarktartikel
Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden)
Büromaschinen
Campingartikel
Fahrräder
Farben, Lacke
Gartenbedarf, Pflanzen
Großelektro (weiße Ware)
Kfz-Zubehör
Lampen, Leuchten
Möbel (inkl. Matratzen, Kinderwagen)
Sanitärbedarf
Sport-Großgeräte
Tapeten
Werkzeuge, Eisenwaren
Zoobedarf

Tab. 1: Sortimentsliste der Stadt Laatzen, Quelle: Einzelhandelskonzept 2015

§ 2 Gewerbegebiete

- (1) Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 sind nicht zulässig.
- (2) Schrottverarbeitende Betriebe sind nicht zulässig.
- (3) Nutzungen, Anlagen und Betriebe, die dem Verkauf an Endverbraucher dienen, sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf an Endverbraucher, sofern er ergänzend zur Produktion, Service bzw.- Reparatur im untergeordneten Maße durchgeführt wird.

§ 3 Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche ist um die Fläche notwendiger Garagen unter der Geländeoberfläche zu erhöhen.

§ 4 Grundfläche und Nebenanlagen

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden kann. Hierbei sind gemäß § 6 Satz befestigte Flächen nur zur Hälfte und integrierte Baumschreiben und Pflanzbeete gar nicht mitzurechnen.

§ 5 Höhe baulicher Anlagen

Auf den in 3 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche Münchener Straße verlaufenden Baugrenzen darf die Gebäudehöhe gemessen ab der Oberkante der Fahrbahn, maximal 12 m betragen. Gebäude und Gebäudeteile, die hinter die genannten Baugrenzen zurücktreten, dürfen die Höhe von 12 m um das Zweifache des Maßes des Rücksprungs überschreiten.

§ 6 Passiver Schallschutz

Zum Schutz vor den von den Bahnanlagen und den Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Lärmimmissionen auf

a) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten sowie Unterrichts- oder ähnliche Räume

b) Büro- und Praxisräume und dergleichen

wird festgesetzt, dass bei Neubau, Umbau und Erweiterungen von Gebäuden nur solche Außenteile zulässig sind, deren bewertetes resultierendes Schalldämmmaß mindestens den Wert des dem Grundstück zugeordneten Lärmpegelbereiches (LPB im Sinne der DIN 4109 entspricht):

Außenlärmpegel in dB(A)	66-70		71-75		76-80	
Lärmpegelbereich nach DIN 4109	IV		V		VI	
Raumart	a	b	a	b	a	b
R _w , res	40	35	45	40	50	45

Unterschreitungen der vorgenannten Werte können zugelassen werden, wenn durch schalltechnische Berechnungen nachgewiesen wird, dass gleichwertiger Schallschutz durch anderen Maßnahmen, z.B. Grundrissgestaltungen sichergestellt wird.

§ 7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(1) Auf den festgesetzten Flächen ist eine vollflächig bodendeckende Vegetation vorzusehen, soweit es sich nicht um erforderliche Grundstückszufahrten handelt.

(2) Bei der Einrichtung ebenerdiger Stellplatzanlagen sind je 5 Einstellplätze ein Baum vorzusehen. Stellplatzanlagen, die 10 und mehr Einstellplätze umfassen, sind durch entsprechend regelmäßige Bepflanzung zu gliedern. Bei einreihiger Anordnung der Einstellplätze ist je 5, bei zweireihiger Anordnung je 10 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die nach Satz 1 und 2 erforderlichen Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm zum Pflanzzeitpunkt aufweisen.

(3) Bei mehrgeschossigen offenen Stellplatzanlagen (Parkdecks) und bei geschlossenen Stellplatzanlagen (Parkhäuser) sind die Fassaden dauerhaft zu begrünen.

(4) In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie nach anderen Vorschriften dieses Bebauungsplanes vorgeschriebene Bepflanzungen sind nur standortgerechte, einheimische Laubgehölze zulässig.

§8 Befestigung von Einstellplätzen

Bei der Einrichtung ebenerdiger und nicht überdachter Einstellplätze sind diese mit Öko-Verbundpflaster, Beton-Rasensteinen oder vergleichbar wasserdurchlässigem und -speicherfähigem Material zu befestigen; Zufahrten und Fahrgassen sind von dieser Regelung ausgenommen.

4. Hinweise

(1) Das Plangebiet befindet sich im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes. Im Falle neuer Vorhaben in diesem Plangebiet ist diese Nutzung auf Ihre Sensibilität gegenüber einem Störfall zu prüfen und angemessene bauliche und organisatorische Maßnahmen zum Schutz vor Personenschäden durchzuführen.

(2) Das im Plangebiet anstehende Grundwasser ist vermutlich belastet. Das bei Tiefbau- und Erdarbeiten bzw. Grundwasserabsenkungen anfallende Grundwasser darf daher nicht bzw. nicht ohne Genehmigung der unteren Wasserbehörde in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Desgleichen ist Bodenaushub vor seiner Entsorgung auf eventuelle Kontamination zu untersuchen.