

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -)
§§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauVO -)

Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauVO)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1, 2, 3, 4 und 8)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

Geschosflächenzahl als Höchstzahl

0,83 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

eingeschossig
als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung / Bushaltestelle

GRÜNLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gartengebiet, privat
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 13)

Grünanlage, privat
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 12)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Überschwemmungsgebiet

Regenwasserrückhaltebecken

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 12)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 6 und 7)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-
garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

Mit Geh- und Fahrrechten bzw.
Leitungsrechten zu belastenden Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 9, 10 und 11)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 15 Abs. 1 BauVO)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe für Nahrungsmittel und Getränke zulässig:

Verbrauchsmärkte für Lebensmittel sind bis max. 1.100 m² Verkaufsfläche.
Verbrauchsmärkte für Getränke sind bis max. 600 m² Verkaufsfläche.
Die max. Geschosflächen für beide Verbrauchsmärkte zusammen beträgt 2.300 m²

Im Sondergebiet - Großflächiger - Einzelhandel - Verbrauchsmärkte für Lebensmittel und Getränke sind innerstadtrelevante Sortimente als Randsortimente mit einem Anteil von max. 15 % an der Verkaufsfläche zulässig (gemäß § 11 BauVO).

2. Als Handel mit innerstadtrelevanten Sortimenten gelten nachfolgende Sortimente:

- Textil / Bekleidung (sämtliche Textilwaren)
- Schuhe (außer Arbeitsschuhe)
- Uhren / Schmuck
- Arzneimittel, Geschenkartikel, Accessoires
- Braune und weiße Ware / Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer / Elektrogrößgeräte
- Kunstgewerbliche Artikel
- Haushaltswaren / Wohnbedarf
- Spielwaren
- Schreibwaren, Büroartikel, Bücher
- Büro- / Informationstechnik
- Sportartikel, Camping, Fahrräder, Jagdartikel
- Lampen, Leuchten

3. Gemäß § 16 Abs. 3 BauVO darf die Höhe der baulichen Anlagen 143 m über NN nicht überschreiten.

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB ist im Sondergebiet auf dem Grundstück je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochwachsender standortheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, mindestens 10 cm Stammumfang in 1 m Höhe) in einer unversiegelten Pflanzfläche von mindestens 9 m² fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit umgehend zu ersetzen. Die textliche Festsetzung Nr. 6 darf auf diese Festsetzung angerechnet werden.

5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB sind je 5 erstellte Einstellplätze innerhalb dieser Stellplatzfläche ein hochwachsender standortheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, mindestens 10 cm Stammumfang in 1 m Höhe) in einer unversiegelten Pflanzfläche von mindestens 9 m² fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit umgehend zu ersetzen. Die anzupflanzenden Laubbäume dürfen auch in der Fläche mit Bindung an die Bepflanzung oder innerhalb der Grünanlage angepflanzt werden, jedoch nur zusätzlich zur festgesetzten Bepflanzung. Mindestens fünf Laubbäume müssen innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche angepflanzt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 7 darf auf diese Festsetzung angerechnet werden.

6. In der mit gekennzeichneten Fläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB einheimische standortgerechte hochwachsende Laubbäume I. oder II. Größenordnung (Hochstamm 3x verpflanzt, mindestens 10 cm Stammumfang in 1 m Höhe) im Abstand von 1,5 m zur Straßenverkehrsflächengrenze als Baumreihe anzupflanzen und zu erhalten. Der Abstand zwischen den Bäumen darf 10 m nicht überschreiten.

7. In der mit gekennzeichneten Fläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je 150 m² Bepflanzungsfläche ein hochwachsender standortheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung (Hochstamm 3x verpflanzt, mindestens 10 cm Stammumfang in 1 m Höhe) und 40 Kleinststräucher fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit umgehend zu ersetzen.

8. Im Sondergebiet darf je 1.000 m² Grundstücksfläche 1,5 L/sek Oberflächenwasser aus dem Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren. Das durch die Versiegelung der Grundstücke mehr abzuleitende Regenwasser muss auf dem Grundstück zurückgehalten werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Ableitung des Regenwassers darf auch ungehindert von den versiegelten Flächen im Sondergebiet erfolgen, soweit die Regenwasserabfuhr in entsprechendem Umfang innerhalb der ausgewiesenen Grünanlage sichergestellt wird. Die entsprechende Regenwassermenge ist aus dem Regenwasserkanal der Straße Knuttenbrink abzuleiten. Ein hydraulischer Nachweis ist zu erbringen.

9. Das ausgewiesene und mit gekennzeichnete Geh- und Fahrrecht ist zu Gunsten der angrenzenden Gartengrundstücke als Zuwegung festgesetzt. Die Zuwegung erhalten folgende Flurstücke der Flur 2, Flst. 265/76, Flst. 557/265 und Flst. 558/265.

10. Das ausgewiesene und mit gekennzeichnete Geh- und Fahrrecht ist zu Gunsten des angrenzenden Gartengrundstückes Flst. 265/2 der Flur 2, als Zuwegung festgesetzt.

11. Das ausgewiesene und mit gekennzeichnete Leitungsrecht ist zu Gunsten des Eigentümers des Sondergebietes bzw. des Betreibers des ausgewiesenen Regenwasserhaltbeckens. Das Leitungsrecht dient der Verlegung sowie der Unterhaltung eines Regenwasserkanals. Das Leitungsrecht darf nach Nordosten oder nach Südwesten verschoben oder geschwenkt werden, wenn dadurch der Eingriff in das Gelände oder in die vorhandenen Gebäude verringert wird.

12. Die private Grünanlage mit der Festsetzung „Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist als extensive Grünfläche mit standortgerechten Gehölzen zu entwickeln und zu bepflanzen. Je 250 m² Grünfläche ist ein hochwachsender standortheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mindestens 10 cm Stammumfang in 1 m Höhe) und 10 Kleinststräucher fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Innerhalb dieser Grünfläche ist ein Regenwasserhaltbecken von maximal 300 m² Grundfläche zulässig.

13. Das Gartengebiet dient der Gewinnung von Gartenbau-erzeugnissen für den Eigenbedarf und der Erholung. Zulässig sind:

- Eigentümertgärten
- Wohnungsgärten
- Kleingärten
- Sonstige Gärten

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Gemäß § 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Sondergebiet Einzelhandel“.

§ 2 Dachendeckung

Zulässig sind nur rote Dachflächen. Folgende Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischenöne sind zulässig:

- RAL 2001 Rotorange
- RAL 2002 Blaurot
- RAL 3000 Feuerrot
- RAL 3002 Karmisrot
- RAL 3003 Rubinrot

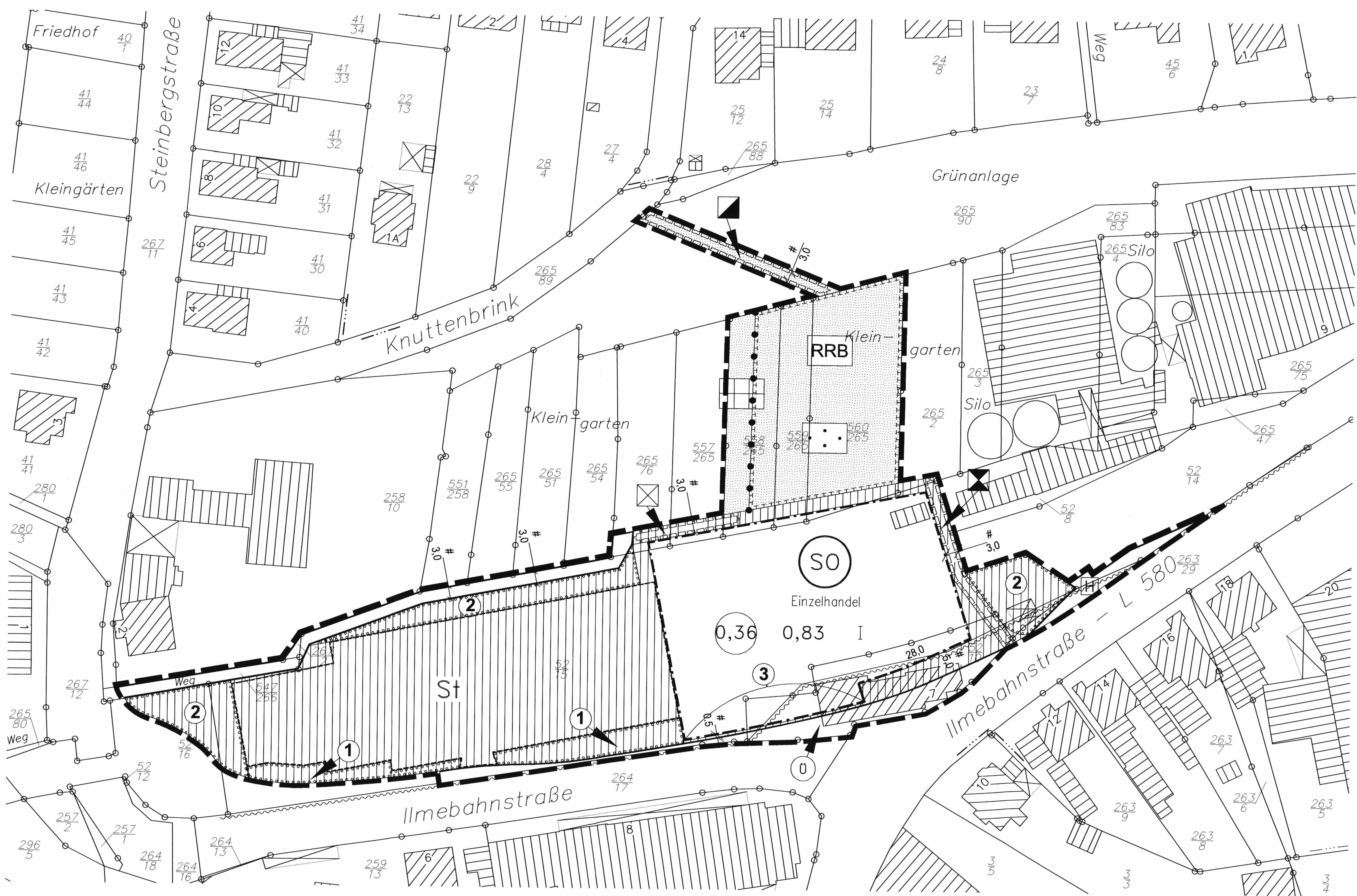
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen.

§ 3 Gebäudefassade

Die Gebäudeaußenwand entlang der mit gekennzeichneten Baugrenze ist mit mindestens zwei Rankgittern von mindestens 8 m Breite und einer Höhe bis 1 m unter Dachkante zu gliedern. Desweiteren sind standortgerechte Rankgewächse in einer Pflanzscheibe von 0,5 m Breite und 8 m Länge je Rankgitter anzupflanzen und zu erhalten. Die Anzahl der Rankgitter mit Pflanzscheibe darf nach oben erhöht und die Breite entsprechend vermindert werden, soweit die gesamte Breite von 16 m nicht unterschritten wird.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführen lässt, die den §§ 2 und 3 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Gartenland
- Höhenlinie über N.N. (nicht vorhanden)



Übersichtplan Maßstab 1:5000

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die von 7 umstehende Abschrift / Abschriftung mit der vorgelagten Urschrift / Ausfertigung beglaubigt ist.
B-Gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist das Gebiet als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt.
Die Festsetzung ist im Bebauungsplan Nr. 14 „Sondergebiet Einzelhandel“ festgesetzt.
Dassel, den 02.08.05
Der Bürgermeister I. A.
Stadte

DASSEL

OS MARKOLDENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

SONDERGEBIET

EINZELHANDEL

MIT

TEILPLANAUFHEBUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 2

"AM KNUTTENBRINK"

M. 1: 500

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990, PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2003 IN DER JEWELS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG
BÜRO KELLER LÖTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
beurteilt am: 16.02.2005 - RD	beurteilt am: 10.03.2005 - RD	beurteilt am: 12.03.2005 - RD	18. 7. 2005	