



### Planzeichenerklärung

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- MK** Kerngebiet (Einkaufs- und Dienstleistungszentrum) § 7 BauAVO
- 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß § 19 BauAVO
- 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß § 20 BauAVO

GR 3.300 m<sup>2</sup> Maximal zulässige Grundfläche  
 GF 4.800 m<sup>2</sup> Maximal zulässige Geschossfläche  
 FH 76,0 Maximale Gebäudehöhe, hier Firsthöhe, UNN  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauAVO

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauAVO
- g** geschlossene Bauweise § 22 BauAVO

**3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf**

- GSt** Fläche für den Gemeinbedarf hier: Anlagen und Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit und Gesundheitsfürsorge Rettungsgeräte sowie Wohnungen für Hausmeister- und Aufsichtspersonal § 9 (1) Nr. 5 BauGB

**4. Öffentliche Verkehrsflächen**

- St** Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Hess. Oldendorf, sonstiger Erschließungsträger und der Anlieger zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Klg** Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Ein- und Ausfahrten siehe Text, Fests. § 3

**5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

- Tr** Flächen für Versorgungsanlagen hier: Trafostation § 9 (1) Nr. 12 BauGB

**6. Grünflächen**

- Klg** private Grünfläche Zweckbestimmung: Abstandsgrün § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**

- A1** Flächen für Aufschüttungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- Gr** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Gr** Erhalt von Einzelbäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

**9. Sonstige Planzeichen**

- GSt** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- GSt** Gemeinschaftsanlagen hier: Gemeinschaftsstellplätze siehe Text, Fests. § 4 § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- St** Stellplätze siehe Text, Fests. § 5 § 12 BauAVO
- Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Hess. Oldendorf, sonstiger Erschließungsträger und der Anlieger zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Abgrenzung zwischen Maßstäben der baulichen Nutzung
- 3,0** Maßlinie

**Nachrichtliche Darstellung**

- D** Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB

Planzeichnung erstellt durch:  
 Planungsbüro Lauterbach  
 ■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung  
 ■ Schallschutz ■ Projektmanagement  
 Zierenburger Str. 1  
 31785 Hannover  
 Tel.: 0511-90887-0 Fax: 0511-90887-4

### Textliche Festsetzungen

**Rechtsgrundlagen**  
 Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.03.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**§ 1** Im festgesetzten Kerngebiet, MK, § 7 BauNVO, sind zulässig:

- Ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.800 m<sup>2</sup> und folgenden Einzelnutzungen:
  - Einzelhandelsbetriebe, die der Grundversorgung dienen (periodischer Bedarf), mit einer Verkaufsfläche von max. 2.900 m<sup>2</sup>. Dabei darf ein Betrieb eine Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> aufweisen. Im übrigen beträgt die max. Verkaufsfläche pro Betrieb 799 m<sup>2</sup>.
  - Weitere Einzelhandelsbetriebe/-nutzungen, die nicht grundversorgungsrelevant sind (aperiodischer Bedarf), mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m<sup>2</sup>. Dabei darf ein Betrieb eine Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> aufweisen. Im übrigen beträgt die max. Verkaufsfläche pro Betrieb 500 m<sup>2</sup>.
- Büro- und Praxisräume, Räume für Verwaltung und Dienstleistungen.
- Schank- und Speisewirtschaften.
- Sozialräume, Haustechnik und sonstige den übrigen Nutzungen zugeordnete Nebeneinrichtungen.
- Ein gewerblich betriebenes Gesundheitszentrum.

Eine Unterkellerung ist unzulässig.

**§ 2** Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche, B, sind an Gebäuden Vorkehrungen zum Schutz vor Schallmissionen (Schallschutz) nach folgender Maßgabe zu treffen:  
 Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen zulässiger Gebäude, die zur L 434 orientiert sind, müssen ein resultierendes Schalldämmmaß von > 40 dB erfüllen. Fenster/ Türen innerhalb der g. Außenbauteile dürfen die Anforderungen der Schallschutzklasse 3, entspr. einem gemittelten Außenlärmpegelbereich IV/Tab. 8, DIN 4109 / VDI 2719, nicht unterschreiten.

**§ 3** Dieses Verfahren trifft gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB folgende Regelungen zu Ein- und Ausfahrten:

- Zur B 83 (alt), Lange Straße, wird ein Ein- und Ausfahrtbereich ausschließlich für Rechtsabgabebewegungen festgesetzt. Ausfahrtbewegungen von Lastkraftwagen in die B 83 (alt) sind generell ausgeschlossen.
- An der L 434, Segelhorster Straße, wird ein Ein- und Ausfahrtbereich zu den Stellplätzen des Dienstleistungszentrums sowie der Rettungs- und Sozialstation festgesetzt.
- An der L 434, Segelhorster Straße, wird zugunsten Gemeinbedarfsfläche ein Ein- und Ausfahrtbereich zur ausschließlichen Nutzung durch Einsatz- und Rettungsfahrzeuge festgesetzt. Dieser ist von der angrenzenden Stellplatzfläche baulich zu trennen.

**§ 4** Der mittig im Geltungsbereich befindliche Stellplatzbereich wird als Gemeinschaftsanlage, Gemeinschaftsstellplätze / GSt, i.S. § 9 (1) Nr. 22 BauGB, für sämtliche Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen des angrenzenden Einkaufs- und Dienstleistungszentrums, festgesetzt.

**§ 5** Der im südlichen Anschluss der Gemeinbedarfsfläche, B, befindliche Stellplatzbereich, St, ist ausschließlich den Rettungs- und Sozialdiensten und deren Besuchern zugeordnet.

**§ 6** Die Anlieferzone im festgesetzten Kerngebiet A1 Nord ist inkl. der Freilagerfläche komplett bis zur südlichen Gebäudekante einzuhausen. Abweichungen hiervon bedürfen des schalltechnischen Nachweises.

**Außerkräften des rechtskräftigen Bebauungsplanes**  
 Mit Rechtskraft des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Segelhorster Straße/ Lange Straße“ - 2. Änderung - tritt der rechtsverbindliche vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Segelhorster Straße/ Lange Straße“ - 1. Änderung - außer Kraft. Es erhalten die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung Rechtskraft.

### Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

M.: 1 : 1000 0 50 m 100 m

<p><b>Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes</b></p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf die zweite Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Segelhorster Straße/ Lange Straße“. (Original-Titel gemäß BauGBMaßnG: Satzung über den Vorhaben und Erschließungsplan „Segelhorster Straße/ Lange Straße“) bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beschlossen.</p> <p>Hessisch Oldendorf, den 06.07.2018</p> <p>gez. Krüger L.S. Bürgermeister</p>	<p><b>Änderungsbeschluss</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 27.11.2014 die Aufstellung der zweiten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Segelhorster Straße/ Lange Straße“ beschlossen.</p> <p>Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Hessisch Oldendorf, den 06.07.2018</p> <p>gez. Krüger L.S. Bürgermeister</p>	<p><b>Bekanntmachung</b></p> <p>Die zweite Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.07.2018 im Internet unter der Adresse www.hessisch-oldendorf.de verkündet worden. Der Bebauungsplan ist damit am 21.07.2018 in Kraft getreten.</p> <p>Hessisch Oldendorf, den 23.07.2018</p> <p>gez. Krüger L.S. Bürgermeister</p>
<p><b>Planunterlagen</b></p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000      Gemarkung: Hessisch Oldendorf Flur: 5, 12, 17</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung      © 2017 LGLN      Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Harvey</p> <p>Herausgeber: Katasteramt Hameln</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.08.2017). 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.</p> <p>Springe, den 25.06.2018</p> <p>Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure      Bahnhofstr. 30 Tel. 05041-94420      31832 Springe</p> <p>gez. Martin Balke Siegel      Öffentlich best. Vermessungsingenieur</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 27.11.2014 dem Entwurf der zweiten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 29.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf der zweiten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.12.2017 bis 10.01.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Hessisch Oldendorf, den 06.07.2018</p> <p>gez. Krüger L.S. Bürgermeister</p>	<p><b>Verletzung der Vorschriften</b></p> <p>Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hessisch Oldendorf, den .....</p> <p>L.S. Bürgermeister</p>
<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat die zweite Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.04.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Hessisch Oldendorf, den 06.07.2018</p> <p>gez. Krüger L.S. Bürgermeister</p>	<p><b>Planverfasser</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:      Stadt Hessisch Oldendorf, Fachbereich III-AG Räumliche Planung</p> <p>Hessisch Oldendorf, den 04.07.2018</p> <p>gez. M. Kexel      Planverfasser</p>	

**Stadt Hessisch Oldendorf**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
 (alte Bezeichnung: Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan)  
**"Segelhorster Straße / Lange Straße"**  
**2. Änderung**  
 ST Hessisch Oldendorf

Topographische Karte 1:25.000 © LGLN 2016

**ABSCHRIFT**

**ALLGEMEINER HINWEIS**

Bei der Herstellung oder Erweiterung der Gemeinschaftsfläche, GSt, ist zur Gewährleistung eines abgestimmten Umgangs mit der Altlast eine Bauausführung entsprechend dem Beiplan "Außenanlagen" sicherzustellen, der Bestandteil der Satzung über den VEP "Segelhorster Straße / Lange Straße", rechtswirksame Fassung vom 28.05.1997, ist.