



**Planzeichenerklärung**

	sonstiges Sondergebiete Zweckbestimmung: Lebensmittel-Einzelhandel siehe textliche Festsetzungen 1.1.1 und 1.1.2	§ 11 BauNVO
VK max	Verkaufsfläche als Höchstmaß	
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß über Bezugsebene siehe textliche Festsetzung 1.2.2	§ 18 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung 1.2.1	§ 19 BauNVO
	Regenrückhaltebecken (symbolhaft) siehe textliche Festsetzung 1.3	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	§ 9 Nr. 18 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft siehe textliche Festsetzungen 1.3, 1.5.1, 1.5.2 und 1.5.4	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Kennzeichnung der Maßnahmenflächen	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzungen 1.5.3 und 1.5.4	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	6. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes hier: Lärmschutzwand siehe textliche Festsetzung 1.4.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB
	Maßlinie	
	7. Nachrichtliche Darstellungen	
	Flächen mit wesentlichen Festsetzungen Zweckbestimmung: Grund- und Quellwassergewinnung	§ 9 (1) Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB
	Unterirdische Entwässerungslinie (Regenwasser, geplant)	

**Textliche Festsetzungen**

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ (L-EH) ist ausschließlich die Unterbringung eines Verbrauchermarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² und dem Hauptsortiment Lebensmittel einschl. Getränke zulässig. Auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente zulässig. Im Einzelnen sind insbesondere die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- Ein Marktgebäude, einschließlich betriebsbezogener Büro- und Lagerflächen innerhalb der überbaubaren Fläche,
- Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten sowie private Verkehrsflächen, jedoch nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,
- 1 Werbepylon mit einer Werbefläche bis 10 m² und einer Höhe von max. 6,0 m über Oberkante Straßenverkehrsfläche,
- Begrünung, Bepflanzungen,
- Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung.

1.1.2 Folgende Sortimente gelten im Sinne dieser Festsetzung als zentrenrelevant (Quelle: „Einzelhandelskonzept Hessisch Oldendorf“, BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Hamburg, vom 21.07.2009):

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidungen und Wäsche ohne Bestwaren
- Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
- elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spül- und Waschmaschinen)
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
- Bücher
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- bespielte Ton- und Bildträger
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
- Spielwaren und Bastelartikel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- medizinische und orthopädische Artikel
- Schnittblumen
- Uhren und Schmuck
- Augenoptik
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchsgütern

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.2.1 **Überschreitung der Grundflächenzahl**  
(§ 17 (2) BauNVO)  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die max. Grundflächenzahl von 0,8 ist bis zu einem Maß von 0,85 zulässig, wenn die zusätzliche Bodenversiegelung durch wasserundurchlässige Materialien ausgeglichen wird.

1.2.2 **Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 18 BauNVO)  
Die max. Gebäudehöhe (GH) wird auf 10,0 m über Bezugsebene festgesetzt. Bezugsebene für die Höhenfestsetzung ist die am geplanten Gebäude vorhandene gewachsene Geländeoberfläche (bzw. Oberkante Oberflächenbefestigung) am höchsten Punkt.

**1.3 Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltebecken**  
(§ 9 (1) Nr. 14, 16 und 20 BauGB)  
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche) ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Das Becken ist zur Aufnahme des im Sondergebiet anfallenden Niederschlagswassers zu dimensionieren. Die übrigen Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen und extensiv zu pflegen (siehe 1.5.1).

**1.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutz -**  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.4.1 **Aktiver Schallschutz (Lärmschutzwand)**  
Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist eine lückenlose Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m über angrenzendem Stellplatzniveau und einem Schalldämmmaß von R<sub>w</sub> 22 dB herzustellen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Es ist sicherzustellen, dass die Lärmschutzwand bei Aufnahme der Marktnutzung fertiggestellt ist.  
Die Lärmschutzanlage kann in Lage, Höhe und Ausführung abweichend ausgeführt werden, wenn durch einen gesonderten schalltechnischen Nachweis eine gleichwertige schallschirmende Wirkung festgestellt wird und bauordnungsrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

**1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

1.5.1 **Anlage von Landschaftsgehölzpflanzungen (Maßnahmenfläche A)**  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche A) sind die nicht für die Anlage des festgesetzten Regenrückhaltebeckens benötigten Flächen (siehe 1.3) mit 3 standortheimischen Obstbäumen zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Arten sind der Anlage 2 des Umweltberichtes zu entnehmen.  
Gehölzqualität der Bäume: STU 12 - 14 cm, 3 x verpflanzt  
In Bereichen einer notwendigen Neuanfaat ist eine artenreiche Landschaftsrassenmischung für feuchte Verhältnisse zu verwenden. Die gesamte Maßnahmenfläche ist extensiv zu pflegen.

1.5.2 **Anlage eines Gewässerrandstreifens (Maßnahmenfläche B)**  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
Die Maßnahmenfläche B ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten sowie in ihrem Habitus zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzuführen. Dünger- und Pestizidsatz ist zu unterlassen.

1.5.3 **Anlage von Gehölzflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)  
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Landschaftsgehölzpflanzung aus Sträuchern der nachstehenden Auswahlliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
Pflanzqualität: Sträucher 60 / 100 cm hoch  
Pflanzabstand: 1,50 m

**Sträucher**

Comus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Wald-Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)

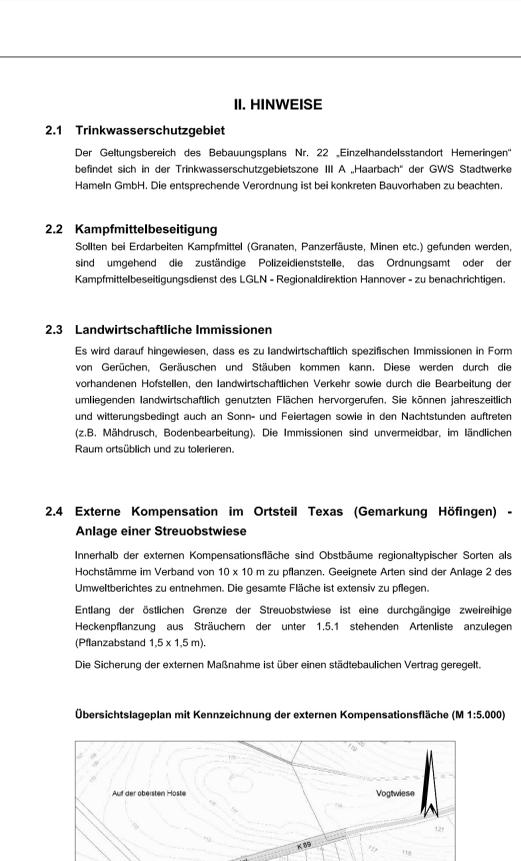
1.5.4 **Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage**  
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)  
Für jeweils 10 Stellplätze auf dem Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzscheiben sind ausreichend groß zu bemessen (mindestens 6 m² sind durchlässig zu halten). Die Baumpflanzungen sind innerhalb der Stellplatzfläche zu verteilen. Geeignet sind folgende Arten (Auswahlliste):

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Die Pflanzung hat als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit mindestens 16-18 cm Stammumfang zu erfolgen.

1.5.5 **Begrünung der Lärmschutzwand**  
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)  
Die Lärmschutzwand ist beidseitig ca. alle 3 m mit Kletterpflanzen zu begrünen. Geeignete Kletterpflanzen sind: Gemeiner Efeu (Hedera helix) und Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris) für die Nordseite und Wilder Wein (Parthenocissus spec) für die Südseite.

1.5.6 **Durchführung der Maßnahmen**  
Die unter 1.5.1, 1.5.3 bis 1.5.5 beschriebenen Maßnahmen sind durch den Bauherrn rechtzeitig durchzuführen, so dass sie zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Baumaßnahmen abgeschlossen sind.



**Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes**

**Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31 S. 576), in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hessisch Oldendorf, den 07.08.2014

Siegel  
gez. Krüger  
Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Hemeringen  
Maßstab: 1:1000  
Flur: 1  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2012 LGLN  
Herausgeber: LGLN Hameln  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.06.2012). 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.  
Springe, den 31.07.2014  
gef. Flebbe  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Bahnhofstr. 30 Tel. 05041-94420  
31814 Springe  
Siegel  
gef. Flebbe  
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am **26.04.2012** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **27.09.2013** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hessisch Oldendorf, den 07.08.2014

Siegel  
gez. Krüger  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am **21.11.2013** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am **11.12.2013** ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **19.12.2013** bis **23.01.2014** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hessisch Oldendorf, den 07.08.2014

Siegel  
gez. Krüger  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **20.03.2014** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hessisch Oldendorf, den 07.08.2014

Siegel  
gef. Krüger  
Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **06.08.2014** im Internet unter der Adresse [www.hessisch-oldendorf.de](http://www.hessisch-oldendorf.de) verkündet worden. Der Bebauungsplan ist damit am **06.08.2014** in Kraft getreten.

Hessisch Oldendorf, den 07.08.2014

Siegel  
gez. Krüger  
Bürgermeister

**Verletzung der Vorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hessisch Oldendorf, den .....

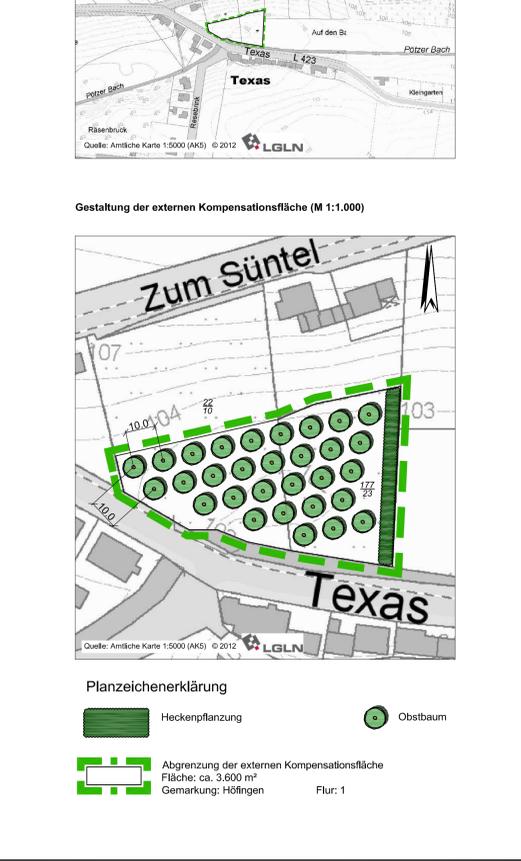
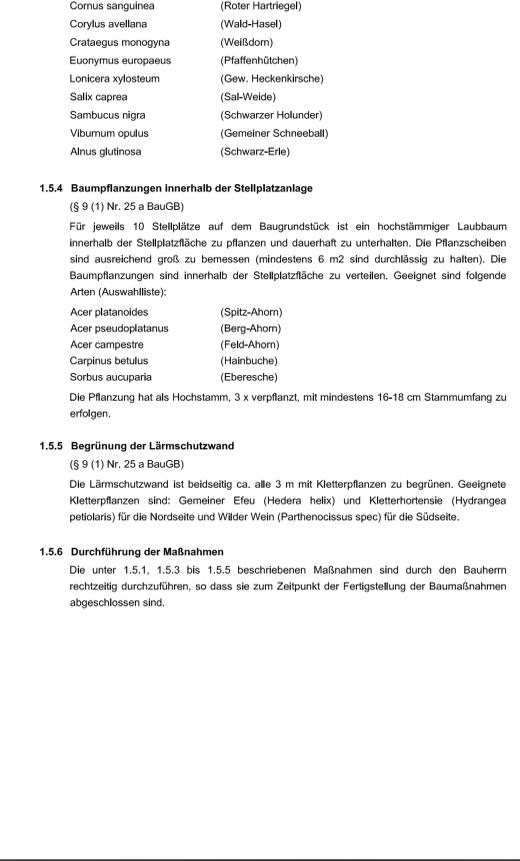
Siegel  
Bürgermeister

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Lauterbach  
Stadtplanung, Landschaftsplanung, Schallschutz, Projektmanagement  
Zweitesstraße 1  
31765 Hameln  
Tel.: 05151400857-0 Fax: 05151400857-4

Hamel, den 29.07.2014

Siegel  
gef. Lauterbach  
Planverfasser



Stadt Hessisch Oldendorf

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

"Einzelhandelsstandort Hemeringen"

AB SCHRIFT