

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Buendorf, Flur 2
Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Elften Gesetzes zur Änderung des Nds. Wassergesetzes vom 11.02.1998, Nds. GVBl. S. 86).

Die Planunterlage entspricht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Sept. 2001). 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.

Scheeßel, den 03. Juni 2002

gez. Schröder

Siegel

Dipl.-Ing. G. Schröder

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 "Sondergebiet Einzelhandel" mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Mai 2002

gez. Geffers

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Dahlenburg hat in seiner Sitzung am 02.08.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 "Sondergebiet Einzelhandel" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Dahlenburg hat in seiner Sitzung am 20.02.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 "Sondergebiet Einzelhandel" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 25.02.2002 bis 12.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 "Sondergebiet Einzelhandel" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Mittwoch, den 06.03.2002 bis einschließlich Montag, den 08.04.2002 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Dahlenburg hat den Bebauungsplan Nr. 14 "Sondergebiet Einzelhandel" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.05.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dahlenburg, den 29.05.2002

Der Gemeindedirektor

Siegel

gez. Prause

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Sondergebiet Einzelhandel" ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dahlenburg entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 14 "Sondergebiet Einzelhandel" mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Dahlenburg, 10. Juni 2002

Der Gemeindedirektor

Siegel

gez. Prause

Inkrafttreten

Der Flecken Dahlenburg hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04. Juli 2002 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 14 "Sondergebiet Einzelhandel" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Sondergebiet Einzelhandel" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 04. Juli 2002 rechtsverbindlich geworden.

Dahlenburg, den 12. Juli 2002

Der Gemeindedirektor

Siegel

gez. Prause

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 14 "Sondergebiet Einzelhandel" mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Dahlenburg, den _____

Der Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 14 "Sondergebiet Einzelhandel" mit örtlicher Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Dahlenburg, den _____

Der Gemeindedirektor

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. S. 701) und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. S. 701), hat der Rat der Flecken Dahlenburg diesen **Bebauungsplan Nr. 14 "Sondergebiet Einzelhandel" mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Dahlenburg, den 29.05.2002

gez. A. Pischke

Bürgermeister

Siegel

gez. Prause

Gemeindedirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

BEGLAUBIGUNG

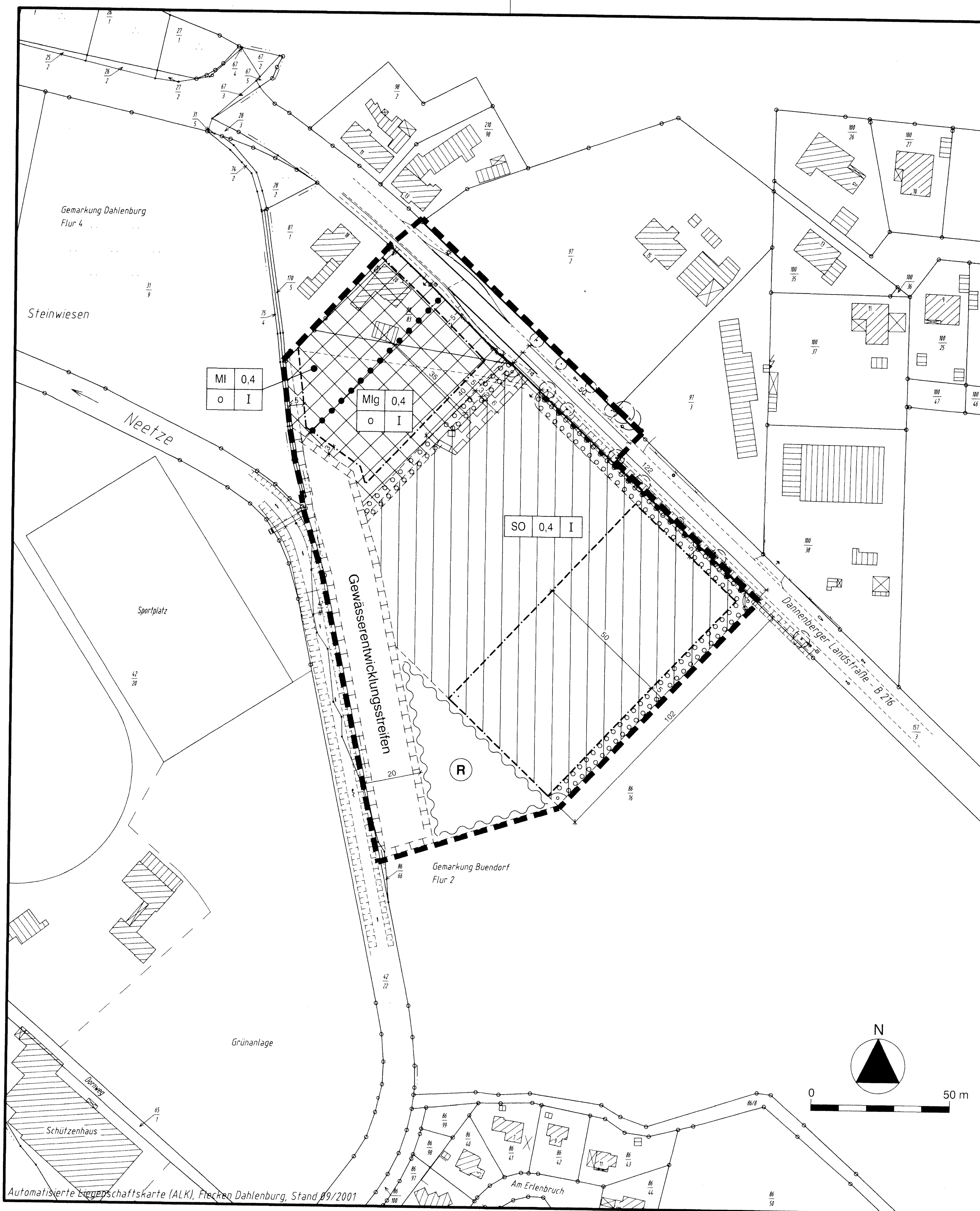
Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des **Bebauungsplans Nr. 14 "Sondergebiet Einzelhandel" mit örtlicher Bauvorschrift** der Flecken Dahlenburg mit der Urschrift wird beglaubigt.

Dahlenburg, den 18. Juli 2002

Der Gemeindedirektor



Prause



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel"

- Das festgesetzte sonstige Sondergebiet "Einzelhandel" dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen und sonstigen Einzelhandelsbetrieben des Lebensmitteleinzelhandels. Es dient auch der Unterbringung von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben.
- Im sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" sind nur zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von insgesamt nicht mehr als 2.300 m²
 - Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, soweit diese Betriebe und ihre Anlagen das Wohnen nicht wesentlich stören, und
 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

§ 2 Mischgebiet (MI)

- Das Mischgebiet (MI) ist gegliedert. In dem Teil, der als **Mig** festgesetzt ist, sind Wohngebäude im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig.
- Passiver Schallschutz: Der Teil des Plangebiets, der als **Mig** festgesetzt ist, wird als Lärmpegelbereich III, d. h. maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A), bewertet. Im Lärmpegelbereich III sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für diesen Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5, (Nds. MBl. 1991, S. 259) erfüllen.
- Im Mischgebiet (MI, Mig) werden **Einzelhandelsbetriebe** ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Betriebe zugelassen werden, die auch dem Verkauf an Endverbraucher dienen, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.

§ 3 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

§ 4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen und die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO wird im Plangebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

§ 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche, die als "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche" festgesetzt ist, ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Grundstücke auf der als "Mischgebiet" festgesetzten Fläche des Flurstücks 86/76 und mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgungsanlagen zu belasten.

§ 6 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Gewässerentwicklungstreifen"

Die "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit der Zweckbestimmung "Gewässerentwicklungstreifen" wird für das Anlegen eines Gewässerentwicklungstreifens und für eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern festgesetzt. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Für abgehende Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

§ 7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Für abgehende Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel" SO Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
- Mischgebiet MI, Mig Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
- o** offene Bauweise
- Baugrenze Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung: Gewässerentwicklungstreifen Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

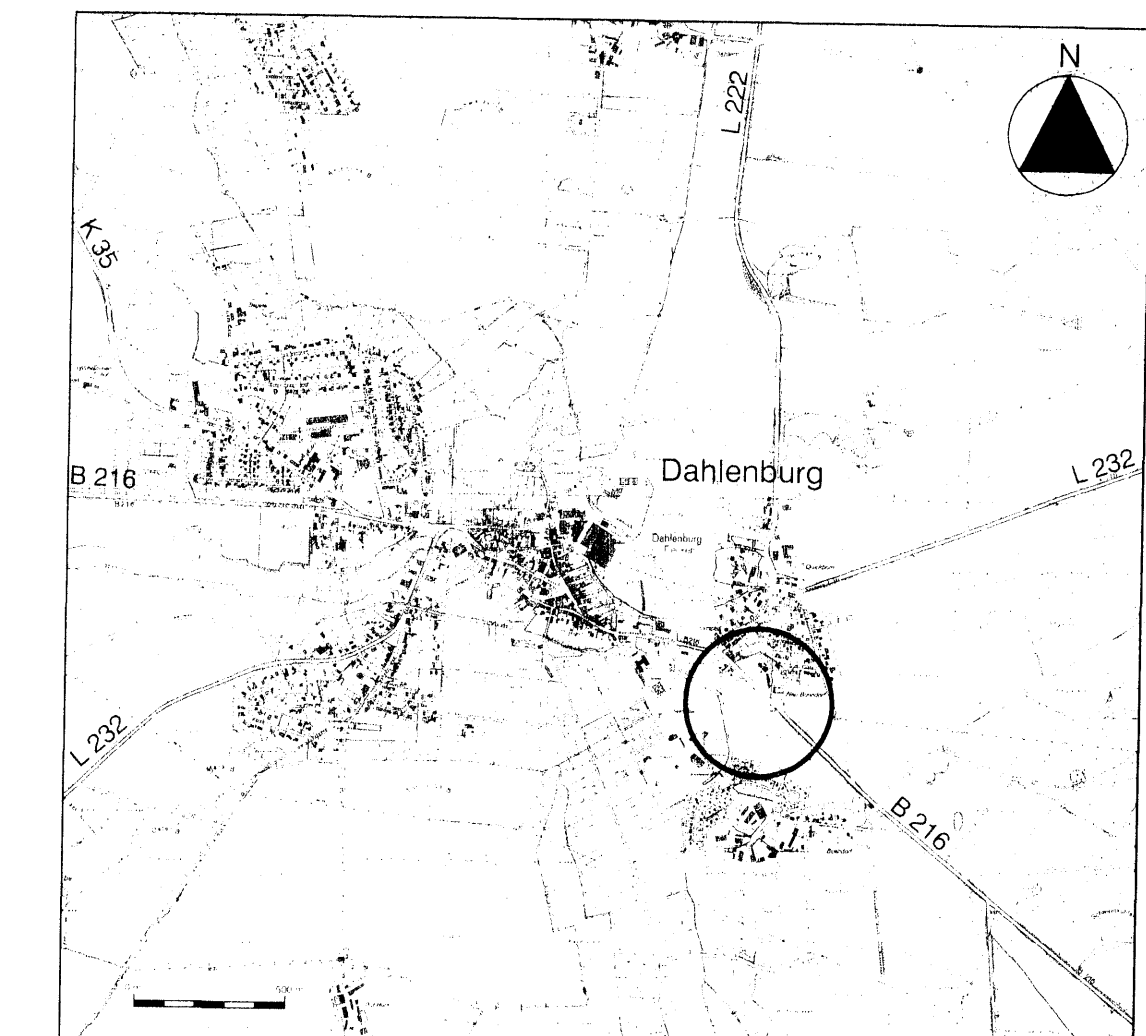
§ 1 Dächer

- Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 22 bis 50 Grad zulässig. Das gilt nicht für Dachaufbauten, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.
- Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton in den Farbönen rot bis rotbraun zulässig. Das gilt nicht für Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen sowie bei Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern.

§ 2 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlaßt, auch wenn sie gemäß §§ 69 und 69a NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften des § 1 dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

Samtgemeinde Dahlenburg Flecken Dahlenburg Landkreis Lüneburg Bebauungsplan Nr. 14 "Sondergebiet Einzelhandel" mit örtlicher Bauvorschrift Maßstab 1 : 1.000 Satzung - beglaubigte Abschrift



Quelle: Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000 © VKV

Bearbeitung:

Kornstraße 14A
30469 Hannover
Tel. (05 11) 45 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt
Eike Geffers
Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung