

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 10 i.V.m. § 94 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hanstedt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altes Sägewerk, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Hanstedt, den 24.05.2016

Gemeinde Hanstedt

gez. Schierhorn

L.S.

gez. O. Muus

.....
- Bürgermeister -

.....
- Gemeindedirektor -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 05.04.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altes Sägewerk, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Hanstedt, den 24.05.2016

gez. O. Muus

.....
- Gemeindedirektor -

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Gemarkung Hanstedt, Flur 4

Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Mai 2015). 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.

Winsen (Luhe), den 01.06.2016

gez. Kuchenbecker

.....
- Vermessungsbüro Siemer & Kuchenbecker -
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Uelzener Straße 32
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den 23.05.2016

gez. F. Patt

.....
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 13.01.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.12.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 19.12.2012 bis 25.01.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hanstedt, den 24.05.2016

gez. O. Muus

.....
- Gemeindedirektor -

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 09.12.2014 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.01.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 20.01.2015 bis 23.02.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hanstedt, den 24.05.2016

gez. O. Muus

.....
- Gemeindedirektor -

Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB (Heilungsverfahren):

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 09.02.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 21.03.2016 bis 29.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hanstedt, den 24.05.2016

gez. O. Muus

.....
- Gemeindedirektor -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 23.05.2016 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altes Sägewerk, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 24.05.2016

gez. O. Muus

.....
- Gemeindedirektor -

Ausfertigung

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altes Sägewerk, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt.

Hanstedt, den 24.05.2016

gez. O. Muus

.....
- Gemeindedirektor -

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altes Sägewerk, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.05.2016 im Amtsblatt Nr. 21 für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 26.05.2016 rechtsverbindlich geworden.

Hanstedt, den 27.05.2016

gez. O. Muus

.....

- Gemeindedirektor -

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den

.....

- Gemeindedirektor -

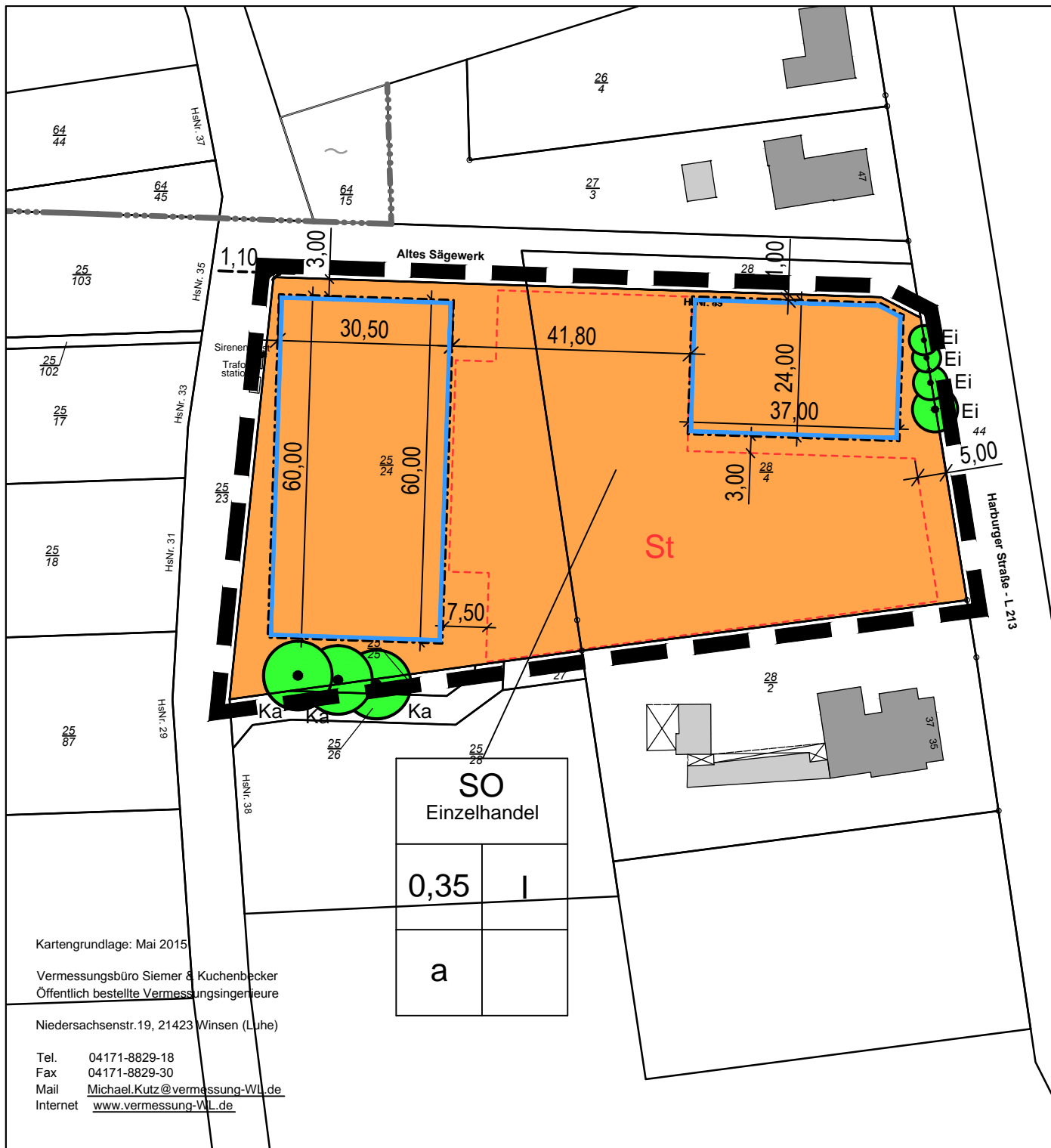
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den


.....

- Gemeindedirektor -



Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)


I Maximale Zahl der Vollgeschosse

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)


 Baugrenze


a abweichende Bauweise, es gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)

 Bäume erhalten, hier Kastanie (Ka) bzw. Eiche (Ei)
z.B. Ka

4. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 St
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Kartengrundlage: Mai 2015
 Vermessungsbüro Siemer & Kuchenbecker
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Niedersachsenstr. 19, 21423 Winsen (Luhe)
 Tel. 04171-8829-18
 Fax 04171-8829-30
 Mail Michael.Kutz@vermessung-WL.de
 Internet www.vermessung-WL.de

Gemeinde Hanstedt



Vorhabenbezogener
 Bebauungsplan
 "Altes Sägewerk, Hanstedt"
 mit örtlicher Bauvorschrift



Planungsbüro

 Uelzener Straße 32
 21335 Lüneburg
 Tel. 0 41 31/22 19 49-0
 Stadt-, Dorf- und Regionalplanung www.patt-plan.de

M. 1 : 1000

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Das Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Discountermarktes sowie begleitenden Fachmärkten und Dienstleistungsunternehmen und einer Stellplatzanlage.

Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.700 qm, wobei auf den Lebensmitteldiscounter maximal 1.100 qm Verkaufsfläche (incl. Backshop) entfallen, auf das Fachmarktgebäude maximal 600 qm Verkaufsfläche.

Innerhalb des Fachmarktgebäudes sind folgende Einzelhandelssortimente zulässig:

- Getränke
- Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Fotoartikel u. optische Erzeugnisse
- Bau- und Gartenmarktartikel inklusive typischer Textilsortimente / Raumausstattung
- Möbel
- Glas / Porzellan / Keramik
- Kunstgegenstände, Geschenkartikel
- Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren
- Babybedarf und kleines Spielzeug u. Bücher
- Bettwaren / Matratzen, Heimtextilien
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör, Fahrradverleih
- Kfz- und Motorradzubehör
- Musikinstrumente und Musikalien
- Zoologischer Bedarf, lebende Heim- u. Kleintiere
- Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
- Gebrauchtwaren, Antiquitäten, Sammlungsstücke
- Sanitätshausartikel, medizinische Geräte
- Bio-Lebensmittel, Weinhandel, Feinkost
- Reiterbedarf
- Sonderposten (ohne Bekleidung und Lebensmittel)
- Parfümerie (ohne Drogeriebedarf)

Weiterhin sind Dienstleistungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften sowie ein Bäcker mit integriertem Bistrobetrieb zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

2. Maß der Nutzung

Die GRZ von 0,35 darf für Stellplätze und ihren Zufahrten sowie für sonstige geschäftsbezogenen Betriebsflächen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. (§ 19 (4) BauNVO)

3. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

3.1 Die westliche Fassade des Lebensmitteldiscounters ist zu begrünen oder mit direkten Vorpflanzungen von standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu versehen. Bei einer Fassadenbegrünung ist je 2 lfd. m Wandfläche mindestens 1 Kletter- oder Rankpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine max. 1,20 m hohe Hecke aus Hainbuche und/oder Liguster zu pflanzen und zu pflegen.

- 3.3 Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 15 standortheimische mittel- bis großkronige Laubbäume aus der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten (siehe Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes). Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen.

Pflanzenliste:

- Eiche (Quercus robur)
- Winterlinde (Tillia cordata)
- Ahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Arpinus betulus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)

Qualität: 3xv, Stammumfang mind. 16/18 cm

- 3.4 Sämtliche zu erhaltene und zu pflanzende Bäume müssen bei Abgängigkeit durch gleichartige Bäume in der Qualität: 3xv, Stammumfang mind. 16/18 cm ersetzt werden.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO)

4.1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Altes Sägewerk, Hanstedt“.

4.2 Allgemeine Anforderungen an Gebäude

- a) Die Außenwände sind mit rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk zu verblenden. Andere Materialien für Giebeldreiecke und untergeordnete Bauteile wie Gauben sind zulässig.
- b) Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder als Walmdächer auszubilden, Krüppelwalme sind zulässig. Dachneigungen unter 20° sind nicht erlaubt. Bei Walmdächern muss die Firstlänge mindestens 60% der parallel zum First verlaufenden Trauflänge betragen. Ausnahmsweise dürfen eingeschossige Anbauten, die nicht mehr als 10 % der gesamten Erdgeschossgrundfläche ausmachen, auch in Flachdachbauweise ausgeführt werden
- c) Für geneigte Dächer sind nur unglasierte Dachpfannen oder –steine mit den Farbtönen in rot- rotbraun zulässig.

4.3 Werbeanlagen

Innerhalb des Sondergebietes ist eine Sammelwerbeanlage als Pylon mit einer maximalen Höhe von 6,0 m und einer Breite von bis zu 2 m zulässig.

Weiterhin sind Werbeanlagen am Gebäude innerhalb des östlichen Baufeldes nur unterhalb der Traufe oder innerhalb der Giebeldreiecke zulässig. Werbeanlagen müssen der Stellplatzanlage bzw. der Harburger Straße zugewandt sein.

Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig.

4.4 Stellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Für das Plangebiet werden 92 Stellplätze als notwendige Stellplätze festgelegt.

4.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehören:

- Lageplan des Netto-Discountermarktes und des Fachmarktgebäudes vom 09.04.2015. Verbindlich sind die verschiedenen Funktionsbereiche, Verkehrsflächen mit Stellplätzen sowie die Sickermulden und Baumstandorte.
- Ansichten des Netto-Discountermarktes vom 09.04.2015 mit Materialangaben. Verbindlich sind die Dachlandschaft, die Höhen, die Materialangaben sowie die Fassadenstrukturen, zusätzliche Fensteröffnungen sind zulässig. Weiterhin ist die maximale Größe und Lage der Werbeanlage auf der Ost-Ansicht verbindlich.
- Entwässerungskonzept vom 09.04.2015
- Schalltechnische Untersuchung: Bericht 14-141-GH-01 vom 29.10.2014, Verfasser: T&H Ingenieure GmbH, Bremen. Verbindlich sind die den schalltechnischen Berechnungen zugrundeliegenden Maßnahmen, die in Kapitel 9 (Seite 16) beschrieben werden.
- Faunistische Potentialabschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung
Verfasser: Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg
Verbindlich hier: Kapitel 4.3 „Vermeidungsmaßnahmen und Anregungen für Kompensationsmaßnahmen“ und Kapitel 8 „Anhang“ (Nisthilfen und künstliche Fledermausquartiere)

Die Ergebnisse und Empfehlungen dieser Pläne und Gutachten sind unter Beachtung der textlichen Festsetzungen zu beachten und umzusetzen.

Hinweise

1. Sämtliche Altlasten, die sich innerhalb des Plangebietes befinden, sind zuvor in Absprache mit der unteren Bodenbehörde zu beseitigen.
2. Gemäß § 14 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Harburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen ist.
3. Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 ((zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), das **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311) die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990, die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung vom 12.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)