

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 (3) BauNVO nur für den Angebotssektor Lebensmittel (Vollsortimenter und Discounter) sowie Fachmärkte, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen oder deren Inanspruchnahme mit ihm üblicherweise verbunden werden kann, zulässig.
- 1.1 Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind ausnahmsweise zulässig:
  - Serviceleistungen für Kunden wie Café, Restaurant, Kinderhort, wenn sie sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen.
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Wohnungen müssen in den Baukörper des Betriebes integriert sein und sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen.
  - Dienstleistungsbetriebe, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen oder deren Inanspruchnahme mit ihm üblicherweise verbunden werden kann (z. B. Schuhreparatur-Service, Backwarenverkaufsstelle, Fleisch- und Würstchenverkauf, Reisebüro, Toto-Lotto-Annahmestelle, Reinigungen, Zeitschriftenkiosk, ...). Diese Betriebe müssen sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen.
2. In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind Werbeanlagen gem. § 49 NBauO nur an der Stätte der Leistung, d. h. auf dem jeweiligen Grundstück zulässig.
- 2.1 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind max. 2 Werbepylone und max. 9 Fahnenmasten zulässig.
- 2.2 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" gilt südlich der Planstraße ein Leitungsrecht in Nord-Süd-Richtung in einer Breite bis zu 8,00 m zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
3. Die im Sondergebiet "Einkaufszentrum" festgesetzte, maximale einzelhandelsbezogene Geschossfläche von 4.900 m<sup>2</sup> gilt als Gesamthöchstmaß für den ganzen Geltungsbereich.
- 3.1 Von der maximalen, einzelhandelsbezogenen Geschossfläche von 4.900 m<sup>2</sup> im Sondergebiet "Einkaufszentrum" dürfen auf den Angebotssektor Lebensmittel (Vollsortimenter und Discounter) max. 3.900 m<sup>2</sup> Geschossfläche entfallen.
4. Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" darf die Verkaufsfläche in der Summe insgesamt 3.350 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 4.1 Auf den Angebotssektor Lebensmittel (Vollsortimenter und Discounter) dürfen von den max. 3.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sondergebiet "Einkaufszentrum" max. 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen, auf die sonstigen Fachmärkte max. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- 4.2 Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen. Hierzu zählen nicht Flächen für Nebeneinrichtungen wie Restaurants, Cafés und WC-Anlagen.
5. Die Oberkante baulicher Anlagen wird mit maximal 12,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt sind die jeweiligen mittleren Geländehöhen gem. § 16 NBauO im Bereich der Überbauung.
- 5.1 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z. B. Schornsteine, Fahrstuhlbauten, Lüftungsanlagen und Werbeanlagen überschritten werden. Die Überschreitung durch Werbeanlagen ist bis zu 2,00 m zulässig.
- 5.2 Fahnenmasten sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 9,00 m, Werbepylone nur bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt sind die jeweiligen mittleren Geländehöhen gem. § 16 NBauO im Bereich der Überbauung.
6. Im Bereich von Pkw-Stellplätzen gilt folgendes:
  - Je 6 Stellplätze ist ein Baum der Arten Ahorn, Hainbuche, Mehlbeere oder Winterlinde mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen. Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
7. Für die von Bebauung freizuhalten Fläche gilt folgendes:
  - Auch die gemäß Nds. Bauordnung (NBauO) genehmigungsfreien Hochbauten sind nicht zulässig.
  - Ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen gem. § 49 NBauO und Stellplätze gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6 NBauO.
8. Im Bereich von Sichtdreiecken und -flächen sind unzulässig:
  - a) Stellplätze und Garagen.
  - b) Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
9. Innerhalb der privaten Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bereichskennzeichnung **13a** gilt folgendes:
  - Innerhalb der Fläche ist gemäß hydraulischen Berechnungen die Anlage eines naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltebeckens zulässig und wie folgt zu gestalten:
  - a) Die Einstauhöhe sollte 0,30 m nicht überschreiten. In den Uferbereichen sind die Böschungen in einem Neigungswinkel zwischen 1 : 2 und 1 : 4 auszubilden. Mindestens 1/3 der Gesamtlänge muß dabei eine Neigung von 1 : 3 erhalten.
  - b) Für die Pflanzung sind folgende Arten zu verwenden:
    - Je 400 m<sup>2</sup> Grünfläche ist ein Gehölz der Arten Schwarzerle, Esche, Weidenarten zu pflanzen.
  - c) Die Pflanzen sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.
10. Innerhalb der mit **14** gekennzeichneten privaten Grünfläche gilt folgendes:
  - a) Die Anlage eines Fußweges in einer maximalen Breite von 1,50 m ist zulässig.
  - b) Je 20 qm ist ein hochstämmiger Laubbaum der Arten Ahorn, Hainbuche oder Winterlinde mit einem Stammumfang von mind. 14 cm gemessen in 1,00 m Höhe sowie 5 Sträucher der Arten Gemeiner Schneeball, Hasel, Rote Heckenlarische, Weißdorn, Roter Hirtengel oder Rote Johannisbeere zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
11. Innerhalb der mit **2** gekennzeichneten privaten Grünfläche ist die Anlage eines Fußweges mit einer maximalen Länge von 4,00 m und einer maximalen Breite von 2,00 m zulässig.
12. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:
  - a) Je 2 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechtes, strauchartiges Gehölz wie Hainbuche, Roter Hirtengel, Hasel, Weißdorn, Rote Johannisbeere zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu pflanzen.
  - b) Je 20 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechtes baumartiges Gehölz wie Ahorn, Winterlinde oder Hainbuche zu pflanzen.
  - c) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
13. Innerhalb der mit **3** gekennzeichneten Fläche mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist die Anlage eines Fußweges mit einer maximalen Länge von 4,00 m und einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig.
14. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - a) Innerhalb eines Abstandes von 20,00 m zur südwestlichen Plangebietsgrenze sind Ladezonen / Anlieferzonen einzuhäuschen.
    - Das bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile R<sub>10w</sub> muß mindestens 15 dB betragen.
  - b) Die Anlieferung durch Lkw ist in der Zeit von 22 - 6 Uhr auszuschließen.

GEMEINDE LENGEDE

Nr.043 SONDERGEBIET  
EINKAUFSZENTRUM

BEBAUUNGSPLAN

Stand: § 10 (1) BauGB

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schweiß - Wäldenhausdam 7-3810 Bausachweg