

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

SO Einzelhandel Sonstiges Sondergebiet, Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
OK 8,5m Oberkante als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
 Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Elektrizität

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 028 "Vallstedter Weg"

Textliche Festsetzungen

- In dem **Sondergebiet (SO)** gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von in der Summe bis zu 900 m². Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel (incl. Reformwaren), Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Papier/Büroartikel/Schreibwaren, (Schnitt-) Blumen, Pharmazeutische Artikel (Apotheke), Zeitungen/Zeitschriften, Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hieraus NUR: Zoologischer Bedarf)) muss mindestens 90 % der Verkaufsfläche betragen.
 - nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe i. S. v. § 4 BauNVO,
 - Bürogebäude,
 - Gebäude und Räume für Dienstleistungsbetriebe und freie Berufe,
 - Wohnungen i. S. von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- In dem **Sondergebiet** wird das Höchstmaß für die Oberkante (OK) baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO auf 8,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Überschreitungen durch technische Anlagen wie Abgasschornsteine und Lüftungsanlagen sind im technisch erforderlichen Umfang zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Straßenachse des Vallstedter Weges..
- Innerhalb des **Sondergebiets** ist die Errichtung von betriebsbedingten technischen Einrichtungen oder Anlagen wie z.B. Abstellanlagen für Einkaufswagen einschließlich Überdachungen sowie die Aufstellung von Wertstoff- und Abfallbehältern einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen zulässig.
- Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Stellplätze und ihre Zuwegung auf bis zu 0,90 überschritten werden.
- In dem **Sondergebiet** sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
- Im Bereich des Vallstedter Weges und des Haubeweges ist je ein Werbeschild und ein Pylon mit einer maximalen Breite von 3 m und einer maximalen Höhe von 6,5 m über dem Punkt der Mittelachse der nächstgelegenen Fahrbahn mit einem Abstand von mindestens 1 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Konstruktionselemente, die dem Werbeträger optisch nicht zugeordnet sind, sind auf die festgesetzten Maße nicht anzurechnen.
- Die Errichtung aktiven Lärmschutzanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Die aktiven Lärmschutzanlagen sind mit Kletterpflanzen (wie z. B. kletternde Lonicera Arten oder kletternde Spindelstrauch) zu begrünen. Die Pflanzen sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

Hinweis:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG gelten unmittelbar und sind bei Abriss von Gebäuden oder Beseitigung von Gehölzen zu beachten.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

(1) **Räumlicher Geltungsbereich**
 Diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 028 "Vallstedter Weg" 3. Änderung. Die Abgrenzung ist nebenstehend dargestellt.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung von Gebäudehöhen

Die Gebäude dürfen eine Traufhöhe von 4,50 m bei eingeschossiger Bauweise über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Straßenachse des Vallstedter Weges. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

Für die Dachflächen ist eine beidseitig gleiche Dachneigung von 20° - 45° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anbauten, Vordächer u.ä.

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

Für die Deckung der Sattel- und Krüppelwalmdächer sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton in den Farbreihen gem. Farbbregister RAL 840 HR zulässig:

Farbreihe ORANGE RAL 2001 Rotorange RAL 2002 Blutorange	Farbreihe ROT RAL 3000 Feuerrot RAL 3002 Karminrot RAL 3011 Braunrot RAL 3013 Tomatenrot RAL 3016 Korallenrot	BRAUN RAL 8004 Kupferbraun RAL 8011 Nussbraun RAL 8012 Rotbraun RAL 8015 Kastanienbraun
---	--	---

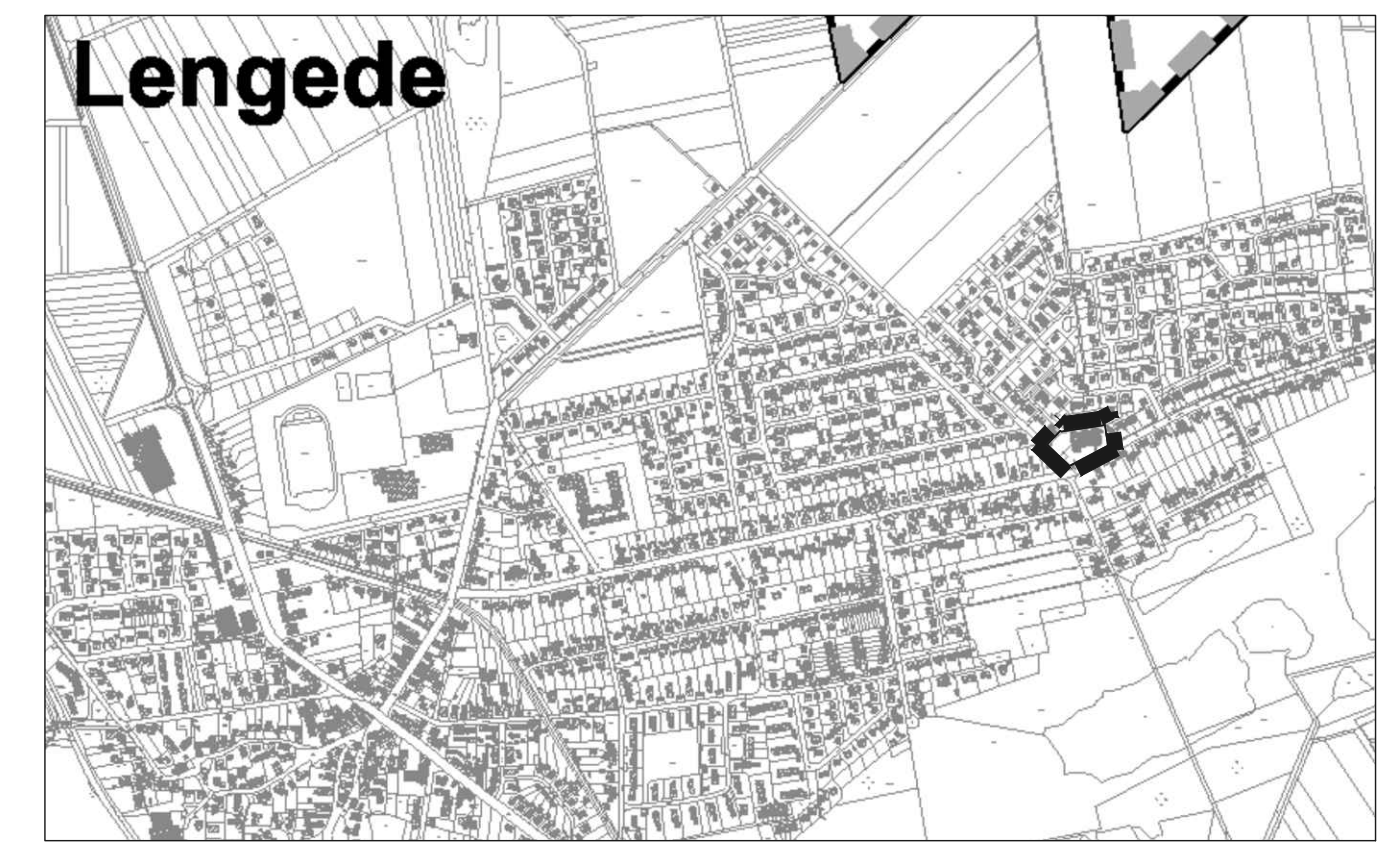
Zwischentöne sind zulässig.
 Für Wintergärten sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig. Im Sinn der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.

§ 5 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur mit einer Höhe bis zu 1,0 m und nur als lebende Hecke, oder als lebende Hecke in Verbindung mit grünem oder anthrazit farbigen Maschendrahtzaun, oder Holzzaun mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) zulässig. Bezugspunkt ist die dem Grundstück zugewandte Straßenbegrenzungslinie.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-5 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO)



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem / © (2016) LGLN

Gemeinde Lengede

**Nr. 028 Vallstedter Weg
 mit örtlicher Bauvorschrift
 3. Änderung**

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB