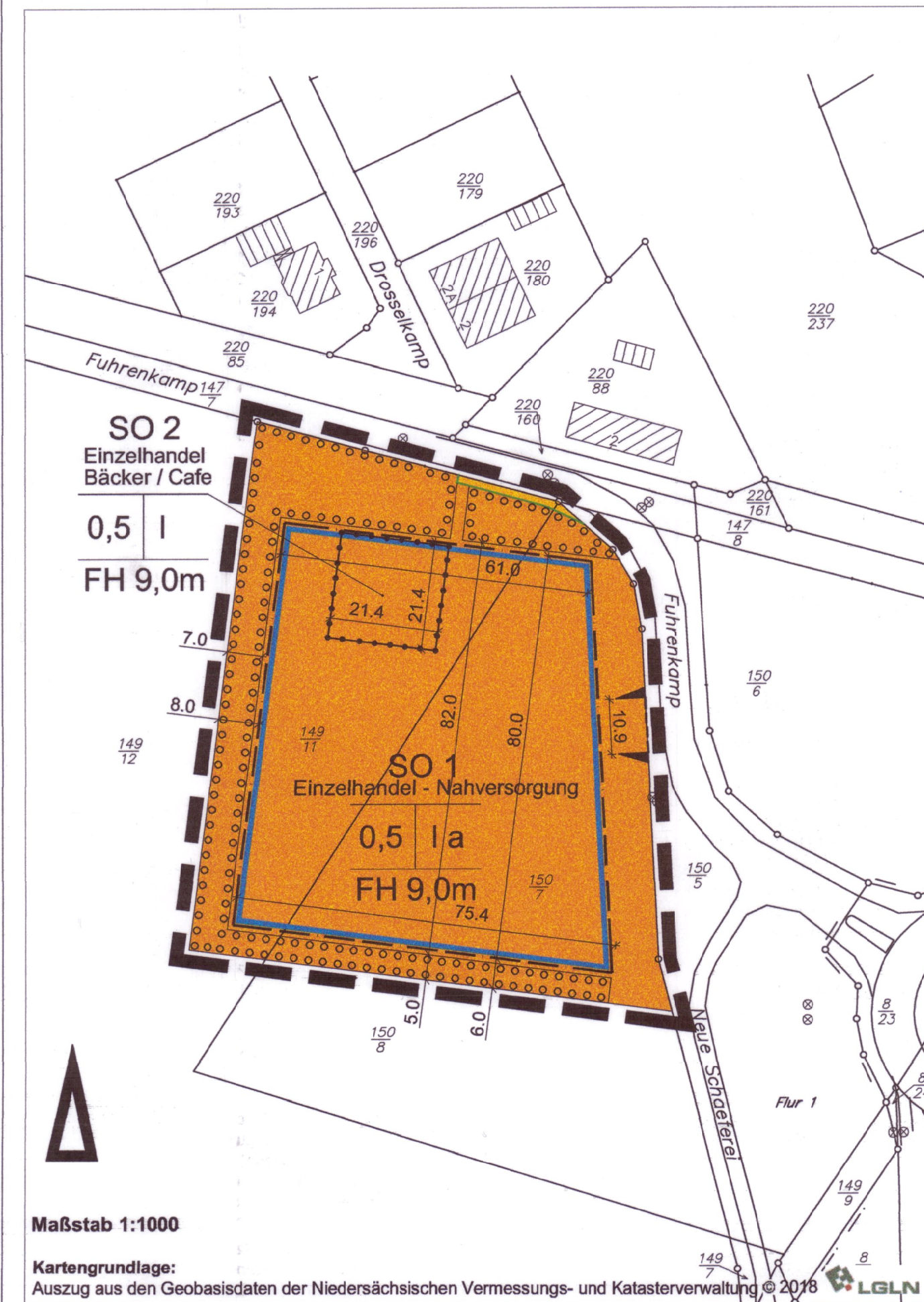


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 "Neue Schäferei - Teil II"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

SO 1

Einzelhandel -
Nahversorgung

Sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung Einzelhandel - Nahversorgung gemäß § 11 BauNVO siehe textliche Festsetzung Nr. 1

SO 2

Einzelhandel -
Bäcker/Cafe

Sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung Einzelhandel - Bäcker/Cafe gemäß § 11 BauNVO siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

0,5

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

l

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 9,5m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

a

abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

siehe textliche Festsetzung Nr. 7

Sonstige Planzeichen

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

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude

Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenzen

Bemaßung

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Sondergebiet SO 1 und SO 2 sind gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Im sonstigen Sondergebiet SO 1 "Einzelhandel - Nahversorgung" (8.007 m²) ist ein Lebensmittel - Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche bis zu einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,14 zulässig.

1.3 Im sonstigen Sondergebiet SO 2 "Einzelhandel - Bäcker / Cafe" (458 m²) ist ein Einzelhandelsbetrieb als Bäcker / Cafe mit einer Verkaufsfläche bis zu einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,19 zulässig.

1.4 Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Als Grundstücksfläche im Sinne der Festsetzung gilt diejenige Fläche, die im jeweiligen Sondergebiet liegt.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

2.1 Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche an der mittleren Stelle des Einfahrtsbereiches.

2.2 Die zulässige Gebäudehöhe darf von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, überschritten werden.

3. Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise: Im Sondergebiet "Einzelhandel - Nahversorgung" ist abweichend von der offenen Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO eine Gebäudelänge von maximal 70 m zulässig.

3.2 Einfriedungen angrenzend an öffentliche Flächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt gemäß 2.1 zulässig.

3.3 Einfriedungen sind auf der Außenseite von Anpflanzungsflächen unzulässig.

4. Werbeanlagen

4.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4.2 Die Höhe für selbstständig stehende Werbeanlagen inkl. der Befestigungsanlagen darf 7,0 m über dem Bezugspunkt gemäß 2.1 nicht überschreiten.

4.3 Die Höhe für Werbeanlagen an Gebäuden darf 8,5 m über dem Bezugspunkt gemäß 2.1 nicht überschreiten.

5. Niederschlagswasser

5.1 Im Geltungsbereich ist das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu speichern und / oder in einem Mulden- oder Mulden-Rigolen-System zu versickern.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 Die Anlieferung im Sondergebiet SO Einzelhandel - Nahversorgung ist nachts zwischen 22.00 h und 6.00 h unzulässig.

6.2 Die Öffnungszeiten für Kunden des Sondergebietes SO Einzelhandel - Nahversorgung sind nur zwischen 7.00 h und 21.30 h zulässig.

7. Grünordnung

7.1 Auf den Flächen für Anpflanzungen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung in einem Abstand von ca. 15 m als Überhälter, sowie heimische, strauchartige Gehölze in einer Pflanzdichte von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen. Bäume der Arten Stieleiche (Quercus robur) und Winterlinde (Tilia cordata) in der Qualität HSt, 3xv, StU 14 - 16 cm, sowie Sträucher der Arten Faulbaum (Frangula alnus), Ohrweide (Salix aurita), Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrösche (Rosa canina), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum) und Salweide (Salix caprea) in der Qualität leichte Sträucher mit einer Höhe von 40 - 60 cm, (iStr 40-60 cm) sind zu verwenden. Die Pflanzungen sollen in Gruppen unter Verwendung von mindestens 8 verschiedenen Gehölzarten erfolgen.

7.2 Die festgesetzte Begrünung ist spätestens in der Pflanzperiode, die der Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen auf dem zugehörigen Grundstück folgt, durch den Vorhabenträger vollständig herzustellen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70), hat der Rat der Gemeinde diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bomlitz, den 23.10.2019
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bomlitz hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 "Neue Schäferei Teil II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Bomlitz, den 23.10.2019
Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Architekturbüro Joachim Schmidt, Steinriedendamm 15, Gebäude 41, 38108 Braunschweig

Braunschweig, den 1.10.19
Planverfasser

Die Plangrundlage entspricht innerhalb des Geltungsbereiches dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und enthält die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom 18.04.2019. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist möglich.

Goslar, den 11.10.19
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bomlitz hat in seiner Sitzung am 05.04.2018 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung haben vom 07.05.2018 bis 15.06.2018 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 04.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zur Stellungnahme bis zum 15.06.2018 aufgefordert.

Bomlitz, den 23.10.2019
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf und die Begründung haben vom 21.01.2019 bis 22.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 07.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme bis zum 22.02.2019 aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach den Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut geändert, ohne dass die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Mit Schreiben vom 28.03.2019 wurden die betroffenen Behörden gemäß § 4a (3) BauGB erneut zur Stellungnahme bis zum 13.04.2019 aufgefordert. Mit Schreiben vom 18.07.2019 wurden die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB erneut zur Stellungnahme bis zum 03.08.2019 aufgefordert.

Bomlitz, den 23.10.2019
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 28.08.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bomlitz, den 23.10.2019
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 23.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 23.10.2019 in Kraft getreten.

Bomlitz, den 23.10.2019
Bürgermeister

Verletzung der Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

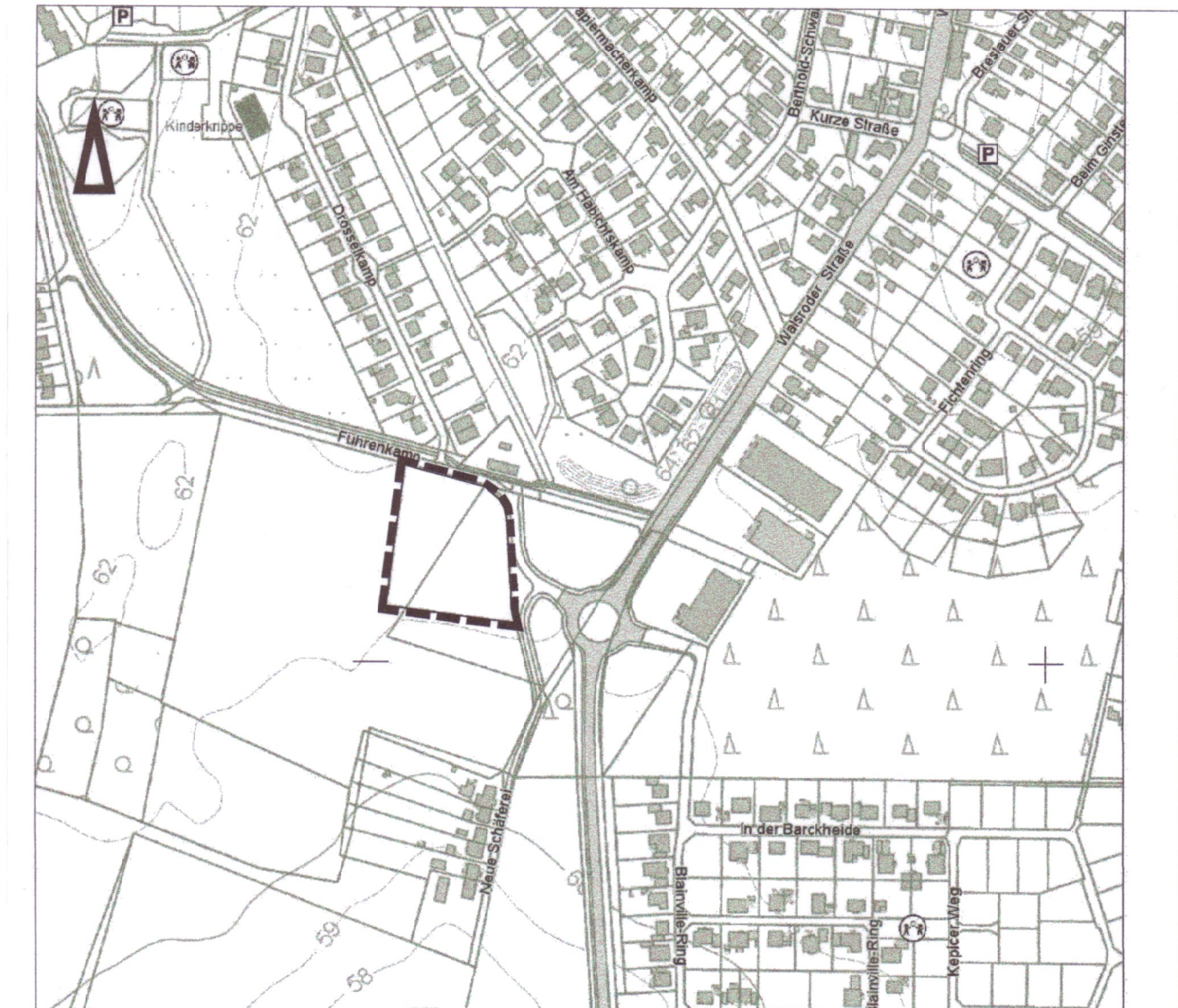
Bomlitz, den
Bürgermeister



Gemeinde Bomlitz

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 39

"NEUE SCHÄFEREI - TEIL II"



Maßstab 1 : 5000

ÜBERSICHTSPLAN

© 2018 LGLN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Satzung gemäß § 10 BauGB

Planverfasser:
Architektur Ingenieurbüro
Joachim Schmidt
Steinriedendamm 15, Geb. 41
38108 Braunschweig

Planungsstand
vom 30.09.2019