

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanzV)

- Art der baulichen Nutzung**
- SO Einzelhandel** Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzung Ziff. 1-3 und 7
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8** Grundflächenzahl
 - OK 12m** Oberkante als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Ziff. 4
 - VKZ 0,12** Verkaufsflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Ziff. 3

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a** Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Ziff. 5
 - Baugrenze, siehe textliche Festsetzung Ziff. 6
- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für motorisierten Verkehr; Einsatz- und Rettungsfahrzeuge frei

- Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:
 - Spielplatz/ Mehrgenerationenaktivplatz
 - Skateranlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Ziff. 8
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Anlieger, Einsatz- und Rettungsfahrzeuge, Ver- und Entsorgungsträger
 - Zuordnung, siehe textliche Festsetzung Ziff. 1 und 3
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans **Neuer Marktplatz I**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen **Satzung der Gemeinde Leiferde über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für den Ortsteil Leiferde**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung der Grünflächen

Textliche Festsetzungen

- Im Sondergebiet "Einzelhandel" sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 (3) BauNVO für den Angebotsektor Lebensmittel und Fachmärkte für den periodischen und aperiodischen Bedarf und die Errichtung eines Marktplatzes zulässig.
- Im Sondergebiet "Einzelhandel" sind folgende Nutzungen zulässig: Serviceleistungen für Kunden wie Café, Restaurant, wenn sie sich gegenüber Grundfläche und Baumassee 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 Baumassee dem Hauptbetrieb unterordnen. Dienstleistungsbetriebe, die in einer Beziehung zum Einkauf stehen oder deren Inanspruchnahme mit ihm üblicherweise verbunden werden kann (z. B. Schuhreparatur-Service, Backwarenverkaufsstelle, Metzger, Reisebüro, Tolo-Loto-Annahmestelle, Reinigungen, Zeitschriftenkiosk, Bank). Diese Betriebe müssen sich gegenüber Grundfläche und Baumassee dem Hauptbetrieb unterordnen. Dienstleistungen des Finanz- und Gesundheitswesens (z.B. Banken, Versicherungen, Apotheken, Arzthäuser, Praxen, Gebäude und Räume für freie Berufe, Handel mit Hilfsmitteln, Fitnessangebot), Gewerbebetriebe für Veranstaltungsdienstleistungen, Schank- und Spisewirtschaften, Park- und Stellplätze.
- Innerhalb der mit B gekennzeichneten Flächen ist ausschließlich die Errichtung von Gesundheitszentren einschl. Apotheken, Handel mit Sanitätsartikeln, Arzt- und Massagepraxen, Fitnessstudios etc. zulässig. Spiel- und Vergnügungstätten sind unzulässig.
- In dem Sondergebiet "Einzelhandel" sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d. h. an den für den Verkauf bestimmten Hauptgebäuden oder im Zusammenhang mit Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig.
- In dem Sondergebiet "Einzelhandel" ist die Errichtung eines Werbepylons und von max. 6 Fahnenmasten zulässig.
- Im Sondergebiet "Einzelhandel" darf die Verkaufsfläche 2.200 m² (VKZ 12) nicht überschreiten.
- Auf dem Angebotsektor Lebensmittel dürfen von den max. 2.200 m² Verkaufsfläche (VKZ 0,12) im Sondergebiet "Einzelhandel" in der mit A gekennzeichneten überbaubaren Fläche max. 1.400m² Verkaufsfläche (VKZ 0,08) in der Summe auf Lebensmittelvollsortimenter und max. 800 m² (VKZ 0,04) auf Lebensmittelcounter entfallen, auf Non Food Sortimente max. 2.200 m². Die Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m² darf in der Summe nicht überschritten werden.
- Eine Verkaufsfläche für Lebensmittelcounter bis zu 800 m² ist gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche für diesen Zweck auf den Flurstücken 65/35, 65/57 und 64/30 der Flur 2 in der Gemarkung Leiferde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gänseweiße“ einschließlich seiner Änderungen aufgegeben wird.
- Die Größe der Verkaufsfläche jedes einzelnen Marktes beträgt maximal 1.400 m² für Lebensmittelvollsortimenter, max. 800 m² für Lebensmittelcounter und je max. 450 m² für sonstige Sortimente des periodischen und aperiodischen Bedarfes.
- 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.
- 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.
- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z. B. Schornsteine, Fahrstuhlaufläufen, Lüftungsanlagen und Werbeanlagen überschritten werden. Die Überschreitung durch Werbeanlagen ist bis zu 2,00 m zulässig.
- Fahnenmasten sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 9,00 m, Werbepylone nur bis zu einer maximalen Höhe von 10,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt sind die jeweiligen mittleren Gebäudehöhen gem. § 16 NBauO im Bereich der Überbauung.
- Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze durch Gebäudeteile wie Vordächer, Vorbauten und außenliegende Nottreppen um max. 3,00 m überschritten werden.
- Außerhalb der überbaubaren Fläche ist die Anlage von Stellplätzen der Betriebe im Plangeltungsbereich zulässig.
- Im Bereich von Pkw-Stellplätzen gilt Folgendes: Je angefangene 10 Stellplätze ist ein Baum der Arten Ahorn, Hainbuche, Mehlbeere oder Winterlinde 3 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von 18 -20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe im unmittelbaren Stellplatzbereich (Stellplätze, Zufahrt), zu pflanzen. Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
- Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt Folgendes:
 - Je 2 m² Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechtes, strauchartiges Gehölz wie Hainbuche, Roter Harntriegel, Hasel, 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.
 - Je 20 m² Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechtes baumartiges Gehölz wie Ahorn, Winterlinde oder Hainbuche zu pflanzen.
 - Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gilt Folgendes:
- Die Nutzung der Skateranlage ist zum Schutz der Wohnnutzungen am Gilder Weg vor den Lärmimmissionen beschränkt: Die Anlage ist an Werktagen von 10.00h - 22.00h und an Sonn- und Feiertagen von 10.00h - 21.00h geöffnet.
- Die Anlage und die Nutzung der Stellplätze im Sondergebiet „Einzelhandel“ ist zum Schutz der Wohnnutzungen auf dem Flurstück 57/ 22 vor Lärmimmissionen beschränkt: Die Errichtung von bis zu 163 Stellplätzen ist zulässig. Die Nutzung der Stellplätze in der Nachtzeit (22.00h - 6.00h) ist zulässig, wenn entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 57/ 22 eine Lärmschutzwand mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2 m über den Stellplätzen auf dem Flurstück 57/ 21 errichtet wird. Eine Nachtlieferung ist unzulässig. oder Bei Errichtung von mehr als 163 Stellplätzen ist entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 57/ 22 eine Lärmschutzwand mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2 m über den Stellplätzen auf dem Flurstück 57/ 21 zu errichten. Die Nutzung in der Nachtzeit (22.00h - 6.00h) ist unzulässig. oder Der Einzelfallnachweis im Bauantragsverfahren ist zulässig.
- Innerhalb der Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand im Umfang von 400 m² zu erhalten oder im Falle, dass eine Lärmschutzwand gem. textlicher Festsetzung Ziffer 9 errichtet wird, am Ostrand des Flurstückes 57/ 21 in Ergänzung der Hecke gem. textlicher Festsetzung Ziffer 8 in gleichem Umfang gleichartig zu ersetzen, zu unterhalten und bei Abgang wiederum zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschrift

- Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.
- § 1 Geltungsbereich**
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Neuer Marktplatz I". Die Abgrenzung ist nebenstehend dargestellt.
- § 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen**
Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel- oder Walmdächer mit einer beidseitigen Dachneigung von mind. 20° sowie als Flach- und einseitig geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 0 - 20° zulässig.
- § 3 Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung**
Es sind nur nicht glänzende Dachdeckungen in folgenden Farben gem. Farbregister 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
Farbreihe BRAUN: RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun,
Farbreihe GRAU: RAL 7000 - Fehgrau, RAL 7030 - Steingrau, RAL 7001 - Silbergrau RAL 7032 - Kieselgrau, RAL 7023 - Betongrau, RAL 7038 - Achatgrau RAL 7016 Anthrazitgrau
Zwischentöne sind zulässig.
Für verglaste Eingangsbereiche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder gläsernähnlichen Kunststoff zulässig. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachflächen zulässig.
- § 4 -Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände**
(1) Außenwandflächen sind als Sichtmauerwerk, verputzt oder mit Fassadenplatten bekleidet auszuführen.
(2) Für Sichtmauerwerk sind Farben der Farbreihe ROT oder GRAU der RAL Farbkarte 840 HR zulässig: Farbreihe ROT: RAL 3000 Feuerrot, RAL 3002 Karminrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3013 Tomaten-rot RAL 3016 Korallenrot
Farbreihe GRAU: RAL 7000 - Fehgrau, RAL 7030 - Steingrau, RAL 7001 - Silbergrau, RAL 7032 - Kieselgrau RAL 7023 - Betongrau, RAL 7038 - Achatgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau
Zwischentöne sind zulässig.
(3) Für Fachwerk- und Skelettbaukonstruktionen sind Farben der Farbreihen BRAUN und GRAU der RAL Farbkarte 840 HR zulässig: Farbreihe BRAUN: RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun.
Farbreihe GRAU: RAL 7000 - Fehgrau, RAL 7030 - Steingrau, RAL 7001 - Silbergrau RAL 7032 - Kieselgrau, RAL 7023 - Betongrau, RAL 7038 - Achatgrau
Zwischentöne der genannten Farbtöne sind innerhalb einer Farbreihe zulässig.
(4) Als Material für Verkleidungen oder Verblendungen ist nur zulässig:
a) Holz in senkrechter Schalung (Deckenschalung, Leistenschalung o.ä.) mit einer mindest-breite von 0,15 m. Anstriche in den Farbreihen Braun: RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun und Grau: RAL 7000 - Fehgrau, RAL 7030 - Steingrau, RAL 7001 - Silbergrau RAL 7032 - Kieselgrau, RAL 7023 - Betongrau, RAL 7038 - Achatgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau der RAL 840 HR gem. § 4 (3) dieser Bauvorschrift.
b) Zink oder Kupfer ohne Farbbeschichtung in Stahlfalzdeckung mit matter bzw. patinierter Oberfläche.
c) Fassadenplatten in der Farbreihe GRAU der RAL Farbkarte 840 HR gem. §4 (3) dieser Bauvorschrift.
- § 5 Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Leiferde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Leiferde, den 28.04.2015
gez. Heinrich Wrede (Bürgermeister) Heinrich Wrede Siegel Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Leiferde, den 28.04.2015
gez. Heinrich Wrede (Gemeindedirektor) Siegel

Braunschweig, den 13.04.2015
gez. MK, gez. F. Schwerdt (Planverfasser)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2014 LGLN
Landsamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.09.2014 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 20.10.2014 bis 21.11.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Leiferde, den 28.04.2015
gez. Heinrich Wrede (Gemeindedirektor) Siegel

Gifhorn, den 20.04.2015
gez. Erdmann (Amtl. Vermessungsstelle) Siegel (Erdmann)
Öffent. best. Verm.-Ing.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 15.12.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Leiferde, den 28.04.2015
gez. Heinrich Wrede (Gemeindedirektor) Siegel

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.05.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 5 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 29.05.2015 in Kraft getreten.

Leiferde, den 08.06.2015
gez. Heinrich Wrede (Gemeindedirektor) Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
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 Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.
Leiferde, den
.....
(Gemeindedirektor)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Leiferde, den
.....
(Gemeindedirktor)

Gemeinde Leiferde
Neuer Marktplatz I
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung
Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig



AH 10.2014
WI 09.2014
WI 07.2014
WI 05.2014
MP 08.11