

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanzV)

Übernommene Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete, siehe textl. Festsetzung Ziff. 1-3 und 7

Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

OK 12m Oberkante als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzung Ziff. 4

VKZ 0,12 Verkaufsflächenzahl, siehe textl. Festsetzung Ziff. 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung Ziff. 5

Baugrenze, siehe textl. 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 textl. 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 textl. 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**

Neue Planinhalte

Marktplatz-Treffpunkt

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Trafostation, Begünstigte: Marktnutzer, siehe textl. Festsetzung Ziff. 7.2

Textliche Festsetzungen

Übernommene Planinhalte

- 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:
 - Servieceleistungen für Kunden wie Café, Restaurant, 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, Metzger, Reisebüro, Toto-Lotto-Annahmestelle, Reinigungen, Zeitschriftenkiosk, Bank). Diese Betriebe müssen sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen.
 - Dienstleistungen des Finanz- und Gesundheitswesens (z.B. Banken, Versicherungen, Apotheken, Arzthäuser, Praxen, Gebäude und Räume für freie Berufe, Handel mit Heilmitteln, Fitnessangebot), Gewerbebetriebe für Veranstaltungsdienstleistungen, Schank- und Speisewirtschaften, 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 Vergnügungsstätten 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 „Gänseweide“ 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, Fahrstuhlaufbauten, 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 mind. 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 Hartriegel, 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:
 - wird ersetzt; siehe Neue Planinhalte
 - 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 Nachtanlieferung 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. 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.

Neue Planinhalte

- Innerhalb des Sondergebietes "Einzelhandel" sind zwei Versorgungsstation für die Marktplatznutzer zu errichten.

- Die Nutzung der Skateranlage ist zum Schutz der Wohnnutzungen am Gilder Weg vor den Lärmimmissionen beschränkt: Die Anlage ist an Werktagen von 7.00h - 20.00h und an Sonn- und Feiertagen von 9.00h - 13.00h und von 15.00 - 19.00h geöffnet.

Hinweis:

Die örtliche Bauvorschrift ist nicht Gegenstand der 1.Änderung und gilt unverändert.



Gemeinde Leiferde

Neuer Marktplatz I 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan