



Lage des Geltungsbereiches

Stadt Gronau (Leine)
Landkreis Hildesheim



Bebauungsplan Nr. 39 **"Sondergebiet Einzelhandel-Ost"**

mit Teiländerung des Bebauungsplanes
Nr. 31 A "Entlastungsstraße Ost"

Rechtsplan

Vorentwurf



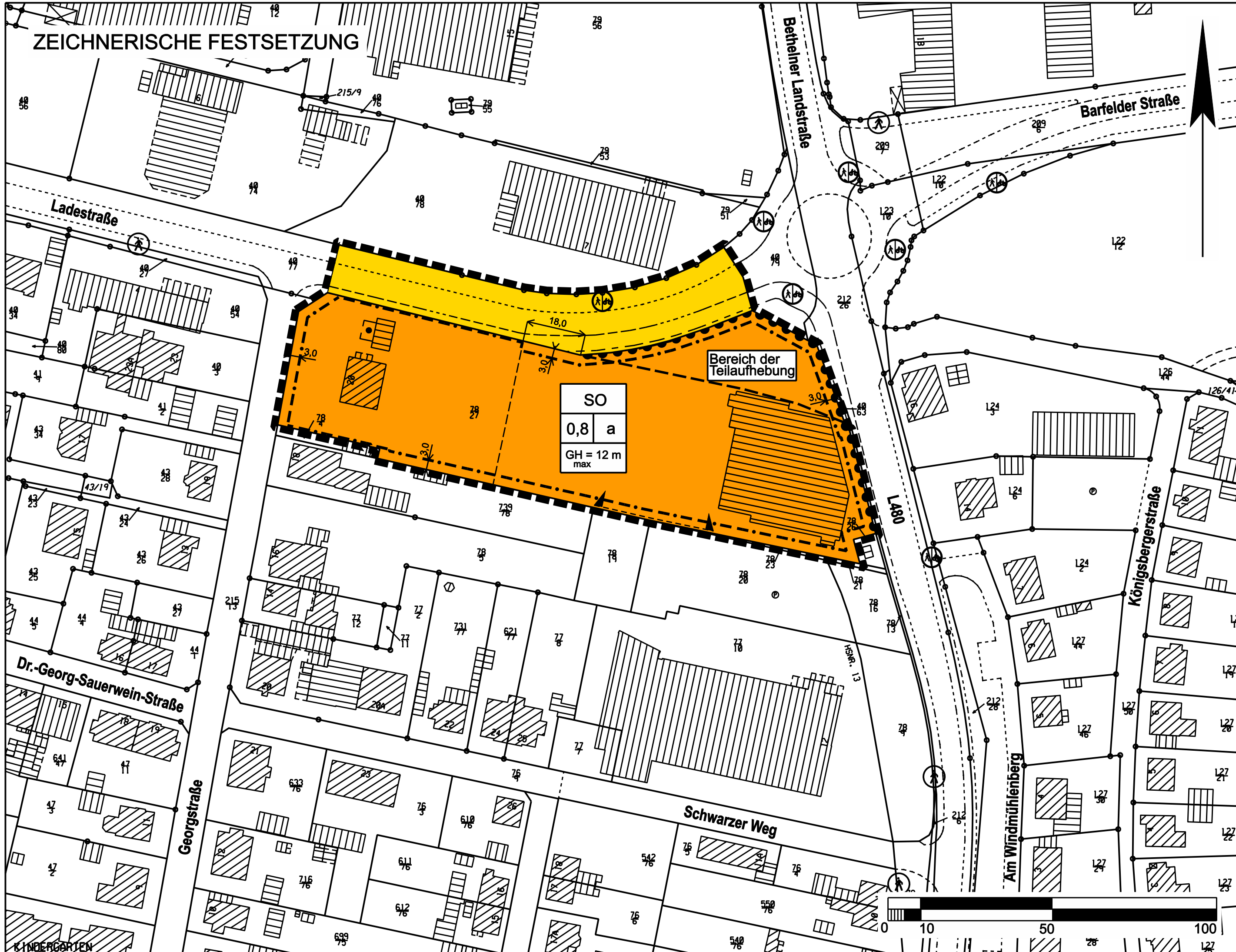
Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
Südwall 32, 29221 Celle
Telefon (05141) 991 69 30
E-Mail: info@infraplan.de

Stand: 07.03.2019

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

Verfahren: §§ 3 (1) + 4 (1) BauGB

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



SO
0,8 a
GH = 12 m
max

Bereich der
Teilaufhebung

L 80

Hs.Nr. 13



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel"

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8

Grundflächenzahl

GH = 12 m
max

Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a

abweichende Bauweise

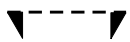


Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN



öffentliche Straßenverkehrsfläche

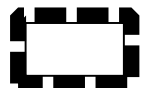


Bereich der Überfahrt



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

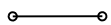


Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes
Nr. 31 A "Entlastungsstraße Ost"

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)



Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt

31
53

Flurstücksnummer



Bauwerk

Stadt Gronau (Leine), Bebauungsplan Nr. 39 „Sondergebiet Einzelhandel-Ost“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 A „Entlastungsstraße Ost“

Stand 07.03.2019 (für §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO) sind zulässig:

- 1 Lebensmittel-Discountmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.220 qm mit den nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Hauptsortimenten
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Gesundheits- und Körperpflege
 - sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente
 - wechselnde Güter des mittel- bis langfristigen Bedarfs (sog. Aktionswaren)

- 1 Drogeriemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 780 qm mit den nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Hauptsortimenten
 - Drogerie- und Parfümartikelund 30 % Nebensortimenten

- 1 Bäcker mit Café und Außengastronomie mit einer max. Verkaufsfläche von 135 qm

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,83 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Maßgebend für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Anlage zur Oberkante der Ladestraße in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der Straße zu berücksichtigen, der an den Geltungsbereich angrenzt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Ein Werbepylon ist mit einer Gesamthöhe von 8 m ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, und eine Grenzbebauung zulässig.

4. Schalltechnische Vorgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wird ergänzt

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist je 5 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen, der den Stellplätzen direkt zuzuordnen ist.

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 12/14 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind nach Baubeginn, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen.

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die bestehende Buchen-Hecke im Nordosten und Osten des Geltungsbereiches, welche an das Straßenbegleitgrün des Kreisverkehrs und der Bethelner Landstraße angrenzt, ist auf einer Länge von 75 m und einer Breite von 1 m zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Die südlich der „Ladestraße“ bestehenden straßenbegleitenden Bäume und Grünstreifen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Wird ergänzt.

7. Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Wird ergänzt

1 Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Gronau (Leine) den Bebauungsplan Nr. 39 „Sondergebiet Einzelhandel-Ost“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 A "Entlastungsstraße Ost" bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Gronau (Leine), __.__.____

.....
Bürgermeister

.....
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat in seiner Sitzung am 17.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Sondergebiet Einzelhandel-Ost“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 A "Entlastungsstraße Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gronau (Leine), __.__.____

.....
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Gronau-Leine, Gemarkung Gronau, Flur 9

Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2015  LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Alfeld-Leine.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.02.2018).

Alfeld, __.__.____

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Sondergebiet Einzelhandel-Ost“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 A "Entlastungsstraße Ost" wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, __.__.____

.....
Planverfasser/in

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat in seiner Sitzung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (1) BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.____ statt.

Gronau (Leine), __.__.____

.....
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 „Sondergebiet Einzelhandel-Ost“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 A "Entlastungsstraße Ost" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Bekanntmachung am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 „Sondergebiet Einzelhandel-Ost“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 A "Entlastungsstraße Ost" und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.____ statt.

Gronau (Leine), __.__.____

.....
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplanes Nr. 39 „Sondergebiet Einzelhandel-Ost“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 A "Entlastungsstraße Ost" in seiner Sitzung am _____.____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Gronau (Leine), _____.____

.....
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 39 „Sondergebiet Einzelhandel-Ost“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 A "Entlastungsstraße Ost" ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____.____ im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. __ bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am _____.____ tritt der Bebauungsplan Nr. 39 „Sondergebiet Einzelhandel-Ost“ in Kraft.

Gronau (Leine), _____.____

.....
Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 39 „Sondergebiet Einzelhandel-Ost“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 A "Entlastungsstraße Ost" sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Gronau (Leine), _____.____

.....
Stadtdirektor

Wesentliche Rechtsgrundlagen

Werden ergänzt