

Anlage 2 zur Drucksache Nr. 204/2016-2021 -3**Textliche Festsetzungen zum B-Plan Nr. 84 - Inhaltsverzeichnis**

Textliche Festsetzungen	1
1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	1
1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO).....	1
1.1.1 SO 1: Lebensmittelverbrauchermarkt	1
1.1.2 SO 2: Baumarkt mit Gartencenter und Baustoffhandel	2
1.1.3 SO 3: Lebensmitteleinzelhandel.....	3
1.1.4 SO 4: Fachmarktzentrum.....	3
1.1.5 „Springer Liste“ gemäß Einzelhandelskonzept Stadt Springe	4
1.2 Höhe baulicher Anlagen (Gebäude).....	4
1.2.1 Gebäudehöhe	4
1.2.2 Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen.....	5
2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5
2.1 Abweichende Bauweise	5
2.2 Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen	5
3 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrtbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
3.1 Ein- und Ausfahrtbereich	6
4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).....	6
4.1 Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser	6
5 Planung; Nutzungsregelung; Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. Nr. 20 und Nr. 25 a) und b) BauGB).....	6
Örtliche Bauvorschriften	7
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung - NBauO)	7
1 Räumlicher Geltungsbereich	7
2 Bauliche Anlagen.....	7
2.1 Dächer	7
2.2 Außenwände und Fassaden.....	7
2.3 Werbeanlagen	8
2.4 Freileitungen.....	8
3 Ausnahmen.....	9
4 Ordnungswidrigkeiten.....	9
5 Inkrafttreten.....	9

Textliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO)

(§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.1.1 SO 1: Lebensmittelverbrauchermarkt

Im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) ist eine Gesamtverkaufsfläche (VKF) von max. 4.040 m² und eine Bruttogeschossfläche¹ von max. 5.300 m² zulässig.

Zulässig sind

ein Lebensmittelverbrauchermarkt sowie eine Shop-Zone im Vorkassenbereich. Letztere darf eine VKF von max. 750 m² aufweisen. Die Größe der Shops ist auf jeweils maximal 80 m² begrenzt. Zulässig ist ein Gastronomiebetrieb mit max. 140 m² VKF, wobei die Bewirtungsfläche in der VKF enthalten ist. Zulässig ist weiterhin eine Toto-/Lotto-Annahmestelle. Das Sortiment von Lebensmittelverbrauchermarkt und Shop-Zone muss zusammen auf mindestens 90 % der VKF aus zentren- und nahversorgungsrelevanten (periodischen) Sortimenten gemäß der „Springer Liste“ (gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Springe - STADT + HANDEL, Dez. 2017) bestehen. Abweichend hiervon ist der Verkauf von verschreibungspflichtigen Medikamenten (Apotheke) nicht zulässig. Gleichzeitig darf der Non-Food-Anteil des Sortiments von Lebensmittelverbrauchermarkt und Shop-Zone zusammen max. 840 m² VKF (entspricht ca. 20 %) betragen.

¹ Ob die Festsetzungen der Bruttogeschossfläche beibehalten werden, wird nach der Abstimmung mit STADT + HANDEL sowie mit dem beratenden Rechtsanwalt entschieden.

Das zulässige Non-Food-Sortiment umfasst gemäß der „Springer Liste“²

a.) aus dem zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment:

- (Schnitt-)Blumen,
- Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel),
- Zeitungen/Zeitschriften,

b.) aus dem zentrenrelevanten Sortiment:

- Bekleidung,
- Bücher,
- Elektrokleingeräte,
- Glas, Porzellan, Keramik,
- Haus- / Bett- / Tischwäsche,
- Hausrat / Haushaltswaren,
- Neue Medien / Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger),
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Künstler- und Bastelbedarf,
- Schuhe, Lederwaren,
- Spielwaren,

c.) sowie alle nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

1.1.2 SO 2: Baumarkt mit Gartencenter und Baustoffhandel

Im Sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) ist ein SB-Baumarkt mit Gartencenter und Baustoffhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche (VKF) inkl. Außenverkaufsflächen von max. 9.450 m² und einer Bruttogeschossfläche von max. 8.600 m² zulässig. *[ggf. Regelung zu Außenverkaufsflächen einfügen].*

Der Anteil an zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten darf 300 m² nicht überschreiten.

² Die Festsetzung der Non-Food-Sortimente wird Abgleich mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Springe noch einmal geprüft (Abstimmung mit STADT + HANDEL).

Zulässig sind

- Gebäude, sonstige bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Vertrieb und der Lagerung der oben aufgeführten Sortimente dienen,
- Büro und Verwaltungsgebäude, die den oben genannten Nutzungen zugeordnet sind,
- ein Gebäude für einen Imbiss mit einer Grundfläche von max. 40 m².

Weitere gastronomische Betriebe und Einrichtungen sind unzulässig.

1.1.3 SO 3: Lebensmitteleinzelhandel

Im Sonstigen Sondergebiet 3 (SO 3) ist ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche (VKF) von max. 800 m² und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m² zulässig.

Das Sortiment des Lebensmitteleinzelhandelsmarktes muss auf mindestens 90 % der VKF aus zentren- und nahversorgungsrelevanten (periodischen) Sortimenten gemäß der „Springer Liste“ bestehen. Abweichend hiervon ist der Verkauf von verschreibungspflichtigen Medikamenten (Apotheke) nicht zulässig.

Gleichzeitig darf der Non-Food-Anteil des Sortiments max. 160 m² VKF (entspricht 20 %) betragen.

Das zulässige Non-Food-Sortiment umfasst gemäß der „Springer Liste“³

⇒ siehe Punkte a.) bis c.) in Festsetzung Nr. 1.1.1.

Gastronomische Betriebe und Einrichtungen sind unzulässig.

1.1.4 SO 4: Fachmarktzentrum

Im Sonstigen Sondergebiet 4 (SO 4) ist ein Fachmarktzentrum zulässig.

Die Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktzentruns beträgt insgesamt max. 3.500 m², die Bruttogeschossfläche max. 4.600 m².

³ Die Festsetzung der Non-Food-Sortimente wird Abgleich mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Springe noch einmal geprüft (Abstimmung mit Stadt + Handel).

In den Fachmärkten sind alle nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Springer Liste“ zulässig.

Weiterhin zulässig sind folgende Fachmärkte mit zentrenrelevanten Einzelsortimenten gem.

„Springer Liste“ (Angabe der jeweils maximal zulässigen VKF):

- Elektrofachmarkt 1.500 m²
(Elektrogroß- und -kleingeräte, neue Medien / Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger))
- Textilfachmarkt 860 m²
(Bekleidung)
- Drogeriefachmarkt 650 m²
(Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel))

Neben dem jeweiligen Hauptsortiment wird der Anteil an zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten⁴ je Fachmarkt auf max. 10 % der jeweiligen VKF begrenzt.

Gastronomische Betriebe und Einrichtungen sind unzulässig.

1.1.5 „Springer Liste“ gemäß Einzelhandelskonzept Stadt Springe

Die „Springer Liste“ gemäß Einzelhandelskonzept Stadt Springe (STADT + HANDEL, Dez. 2017, S. 89 ff.) wird an dieser Stelle in die textlichen Festsetzungen übernommen.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (Gebäude)

1.2.1 Gebäudehöhe

Die max. Höhe der Gebäude in den SO 1 bis SO 4 darf die in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Höhe nicht überschreiten.

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete kann für technische Aufbauten, Aufzüge und / oder Treppenhäuser sowie Dachlaternen oder vergleichbare untergeordnete Bauteile (außer Werbeanlagen) die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn der Anteil an der Dachfläche auf max. 30 % beschränkt und ein Abstand von der nächstgelegenen

⁴ In Abstimmung mit STADT + HANDEL ist zu klären, ob die Randsortimente genauer zu definieren sind - mit inhaltlichem Bezug zum Hauptsortiment.

nen Gebäudeaußenkante von mind. 4,0 m eingehalten werden. Gleiches gilt für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen (inklusive Aufständering).

1.2.2 Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen

Die Höhenangabe in der Planzeichnung bezieht sich auf die Höhe über Normalhöhennull (NHN).

Die Oberkante von Gebäuden im Sinne dieser Festsetzung ist der obere Abschluss des Gebäudes und seiner Bauteile (z.B. Attika, First).

2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise; abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO werden die Länge und die Breite von Gebäuden oder Gebäudegruppen nicht beschränkt.

2.2 Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

In den Sondergebieten sind Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im SO 2 ist außerhalb der überbaubaren Fläche ein Gebäude für einen Imbiss mit einer Grundfläche von max. 40 m² zulässig.

Im SO 4 sind innerhalb der mit A gekennzeichneten Flächen Stellplätze und Zufahrten nur unter Verwendung von Rasengittersteinen zulässig.

3 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrtbereiche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Ein- und Ausfahrtbereich

Der festgesetzte Ein- und Ausfahrtbereich dient ausschließlich dem Lieferverkehr für das Sondergebiet. Darüber hinausgehender Verkehr ist nicht zulässig. Diese Regelung ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen.

4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

4.1 Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der Dachflächen ist in ein Regenrückhaltebecken bzw. eine Versickerungsmulde gemäß Fachgutachten (Hydrogeologisches Gutachten, Erdbaulabor Krause, Münster, 2004/2005) einzuleiten.

5 Planung; Nutzungsregelung; Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. Nr. 20 und Nr. 25 a) und b) BauGB)

[wird zur Entwurfsfassung ergänzt]

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung - NBauO)

1 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84 „Einzelhandel Osttangente“ der Stadt Springe.

2 Bauliche Anlagen

2.1 Dächer

In den Sondergebieten sind nur Flachdächer zulässig. Ausnahmsweise sind geneigte Dächer für untergeordnete Bauteile zulässig.

2.2 Außenwände und Fassaden

Wandverkleidungen und Fassaden sind nur aus Mauerwerk, Putz, Beton und Metall mit matter Oberfläche zulässig.

Wandverkleidungen und Fassaden aus Kunststoff sowie Verblendungen, die Mauerwerk oder andere natürliche oder gebrannte Baumaterialien nachahmen (Imitate) sowie glänzende und spiegelnde Oberflächen - außer Glas - sind unzulässig.

Bei der Fassadengestaltung sind alle Farben mit Ausnahme von weißen (RAL 9003, 9016) und grellen, leuchtenden Farben (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026), sofern flächenhaft aufgetragen zulässig. Ausnahmen sind für Türen, Fenster und nicht flächenhaft geprägte Bauteile zulässig.

Die Fassade ist optisch in Abschnitte mit Längen von jeweils max. 10 m zu gliedern. Zulässige Gestaltungsmittel hierfür sind Versprünge in der Fassade und Materialwechsel mit deutlich plastischer und fernwirksamer Differenzierung der Oberflächenstruktur. Allein farbliche Gliederung ist unzulässig.

Bei Fassaden, die eine zusammenhängende öffnungslose Fläche von mehr als 120 m² aufweisen, ist die Fassade mindestens zur Hälfte zu begrünen. Die Begrünung ist durch das Anpflanzen von selbstklimmenden Pflanzen herzustellen. Hierfür sind Rankgitter mit Begrünung durch standortgerechte Rankpflanzen (z.B. Efeu, Gemeine Waldrebe) zulässig. Die Qualität der Pflanzen muss mindestens 2 - 3 Triebe je Topfballen betragen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig:

- nur an der Stätte der Leistung
- unterhalb der Traufhöhe oder Attika
- nur in Ausrichtung auf die Kundenparkplätze und die Osttangente

Werbeanlagen an den Gebäudefassaden sind mit maximal folgenden Abmessungen zulässig: Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften darf bei Anlagen über 3,5 m Länge eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Einzelschilder bis 3,5 m Länge dürfen eine Höhe von 1,4 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise darf die jeweilige Baukörper-Oberkante durch untergeordnete Teile einer Werbeanlage geringfügig überschritten werden.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

Die Oberkante von freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 8 m nicht überschreiten. Je freistehender Werbeanlage sind insgesamt maximal 6 m² Werbefläche zulässig.

2.4 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

3 Ausnahmen

Von diesen örtlichen Bauvorschriften können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt, oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

5 Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 84 „Einzelhandel Osttangente“ in Kraft.