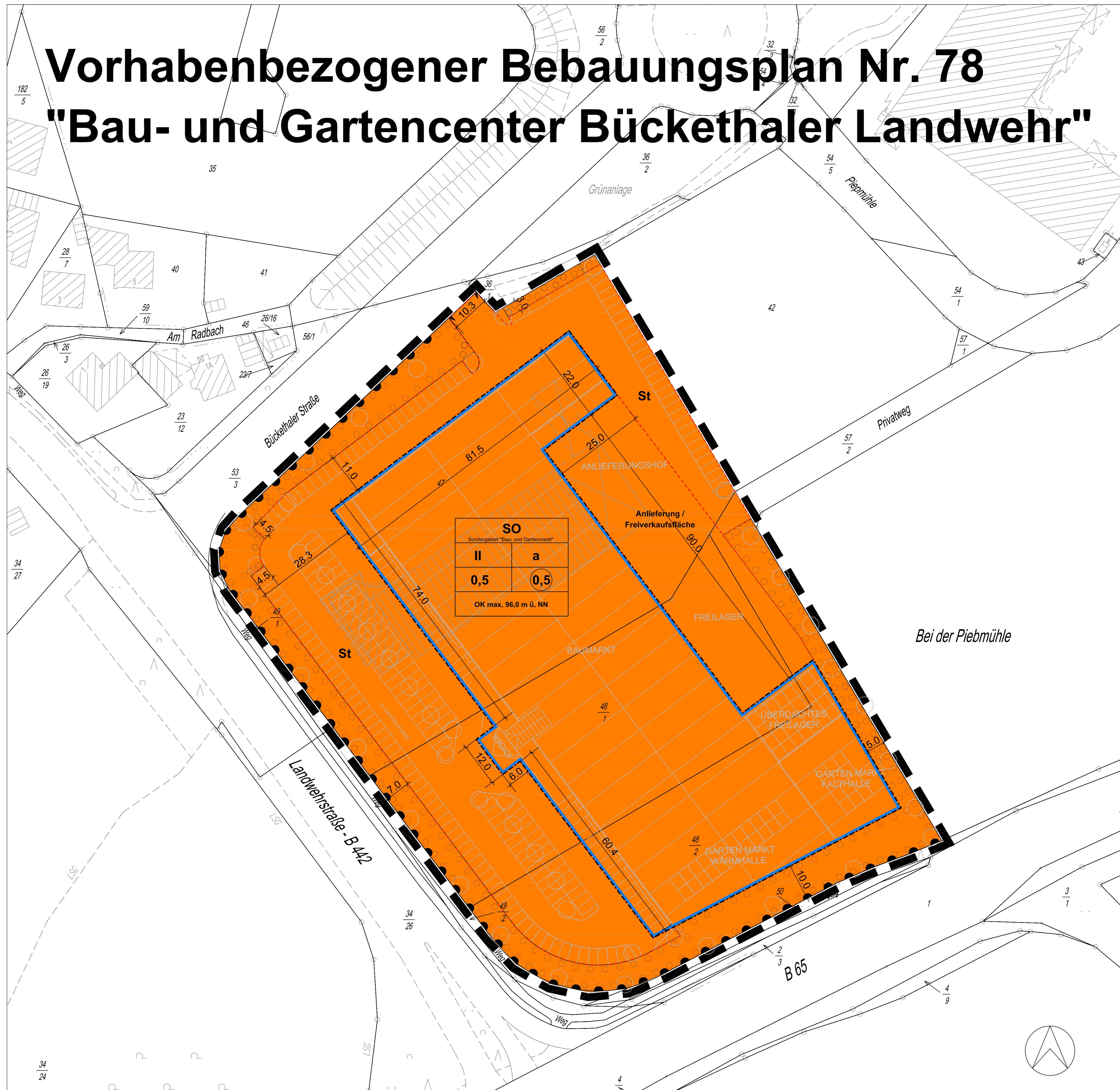


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 78 "Bau- und Gartencenter Bückethaler Landwehr"



## FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO

**SO** Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel/  
Bau- und Gartencenter

Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 und 20 BauNVO

**0,5** Grundflächenzahl  
**0,5** Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse  
**II** als Höchstmaß

OK max. 96,0 m ü. NN Höhe der Oberkante der baulichen Anlage über NN als Höchstmaß

**a** abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Längenbeschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche

**---** Baugrenze

Verkehrsflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**---** Ein- und Ausfahrtsbereich  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**---** Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

**---** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Sonstige Planzeichen  
Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

**---** St Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten

**---** Anlieferung / Freiverkaufsfläche

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
§ 9 Abs. 7 BauGB

WEITERE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

**---** Vorgesehene Stellplatzaufteilung

**---** Geplantes Gebäude

BESTANDSDARSTELLUNGEN

**---** Vorhandene Gebäude

**---** Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

**---** Flurgrenze

**---** Böschung

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetztem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel "Bau- und Gartencenter" ist ein Baumarkt mit Gartenabteilung mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 10.200 qm zulässig.

1.2 Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO sind folgende Sortimente als Kernsortiment zulässig:

**Werkzeuge, Beschläge**  
Hämmere, Meißel und Zubehr., Werkzeuge aller Art und Kleinwerkzeuge, Befestigungstechnik, Beschläge, Sicherungstechnik, Regalsysteme, Baumaschinen und -geräte, Draht, Ketten, Seile, Brief-, Sortiments- und Werkzeugkästen

**Elektroartikel**  
E-Installation, Kabel und Zubehr., Antennen, Schwachstromtechnik, Staubsauger für Gewerbe und Außenbereich, Leuchtmittel, Stromwandler, Pumpen und Kompressoren, Heizgeräte, Batterien

**Malerartikel**  
Farben aller Art, Malwerkzeuge, Gläs- und Spachtelmasse, chemisch-technische Produkte, Reinigungsmitel und -geräte, Klebstoffe, Fellen, Tapeten und sonstiger Wandbelag, Putze, Teppichboden und sonstige Bodenbeläge (außer abgepasste Teppiche)

**Holzwerkstoffe**  
Konstruktionsholz, Leisten und Laten, Boden-, Wand- und Deckenverkleidung, Befestigungstechnik, Holz für Möbelaufbau, Regalsysteme, Klebmoebel, Säunen und Zubehr., Planenschnittholz, Bälkenträger

**Sanitärartikel**  
San-Installation, Sanitärerzeugnisse, Armaturen und Zubehr., Heizungsbauteile, technische Baueinrichtung, Bad- und Küchenmöbel, Duschkabinen, Spiegel, Regalsysteme, Kaminöfen und Zubehr.

**Gartenartikel**  
Pflanzen aller Art (außer Schreibräumen) Gartengeräte, Pflanzenernährung und -pflege, Erden, Sämereien, Zierbau und Gartenholz, Gartenbauartikel, Teichbau und Teichpflege, Brennmaterial, Leisten, Garten- und Gewächshäuser, Pflanzhilfen, Gartensysteme, Bewässerungssysteme, Sonnenkollektoren, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte und Zubehr., Käbe und Fischzäune

**Baustoffe/Bauelemente**  
Sonnenschutz- und Verankerungssysteme, Lager- und Transportbehälter, Beschichtungsmaterialien, Isolierung, Ausbaustoffe, Bauelemente, Bauelemente und Kleber, Baustoffe, Bauelemente, Fliesen, Steine, Plaster, Gerüste, Baupflege, Bauelemente, Zuschlagstoffe

**Autozubehr.**

1.3 Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO sind folgende branchenübliche Randsortimente auf einer Verkaufsstelle von maximal 700 qm zulässig:

**Randsortimente:**  
- Arbeitschutzkleidung, Arbeitsschutzhelme bis zu max. 50 qm  
- Wohnraumleuchten, Elektrische Leuchten, GGH- und Erdleuchtungen bis zu max. 100 qm  
- Poster und Bilderrahmen bis zu max. 50 qm  
- Campingartikel bis zu max. 100 qm  
- Fensterdekorations, Gardinen, -zubehr., korrekionierte Gardinen, Rollläden bis zu max. 100 qm  
- Badzubehör bis zu max. 100 qm  
- Baumaterial, Korb- und Flachwaren bis zu max. 100 qm  
- Vasen, Ziergegenstände aus Porzellan bis zu max. 100 qm  
- technisches Fahrradzubehör bis zu max. 100 qm  
- Dekorationsmaterial: Selenblechen bis zu max. 100 qm  
- Fachliteratur, Fachzeitschriften bis zu max. 100 qm  
- Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Elektrohaushaltswaren bis zu max. 100 qm  
- Aktionswaren und Saisonartikel bis zu max. 50 qm

Darüber hinaus sind eigenständige Ladeneinheiten für diese vorgenannten Randsortimente/Warengruppen nicht zulässig.

1.4 Außer im Rahmen des ausdrücklich zulässigen Randsortiments dürfen im festgesetzten Sondergebiet folgende Sortimente nicht angeboten werden:

**Negativliste:**  
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation  
- Kunst, Antiquitäten,  
- Baby-, Kinderartikel,  
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,  
- Unterhaltungselektronik, Computer, EDV und Zubehr.,  
- Foto, Optik,  
- Elektrikzubehör, Kunstgewerbe,  
- Musikalienhandel, Elektroartikel sowie nicht im Kern- und Randsortiment zulässig,  
- Uhren, Schmuck,  
- Spielwaren, Sportartikel,  
- Lebensmittel, Getränke,  
- Drogerie, Kosmetik

1.5 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind ausnahmsweise kleinstflächige Einzelhandelsbetriebe der nachfolgenden Branchen als Konzessionsäre (Dienstleister) innerhalb des Baumarktes zulässig:

**Konzessionsäre (Dienstleister):**  
- Werkzeugverleih  
- Schuh- und Sportartikelhandel  
- Handwerkerwerkstatt  
- Imbiss

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 **Grundflächenzahl**  
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

2.2 **Geschossflächenzahl**  
Die festgesetzte Oberkante (OK) der baulichen Anlagen darf durch Dachaufbauten und Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 100,0 m über NN überschritten werden.

3. Bauweise

3.1 Für die überbaubaren Grundstücksflächen ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Stellplätze

4.1 Je 50 qm Verkaufsstelle ist ein Stellplatz nachzuweisen.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Stellplätze und Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

5.2 In Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind Überschreitungen für Einfahrwegen mit einer Grundfläche von maximal 15 qm und einer Höhe von maximal 2,75 m zulässig.

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

6.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Sondergebiet insgesamt nur an zwei Stellen für Zuerwagungen von maximal 3,0 m Breite unterbrochen werden.

6.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume, Strücher und sonstige Bepflanzungen entsprechend der Artenliste 2 in der dort festgesetzten Mindesthöhenzone und -Qualität anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Von dieser Festsetzung sind notwendige Feuerwehreinrichtungen und -ausrüstungen ausgenommen.

6.3 Je 500 qm überbaubar Fläche sowie für je 8 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbauem entsprechend der Artenliste 1 mit Schwerpunkt innerhalb der Parkfläche zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von min. 3 qm vorzusehen, die mit bodendeckenden Gebläsen und Bauelementen zu bepflanzen ist. Weitere 5 qm der Stellplätze im unmittelbaren Kronenbereich sind mit Luft- und wasserdurchlässigen Materialien für besseren Belüftung und Bewässerung auszuführen. Die Pflanzenbeete sind gegen Überfluten zu schützen.

6.4 Veränderungen vorhandener Geländehöhen durch Auftrag oder Abgrabungen dürfen im gesamten Planbereich keine steileren Böschungseigenen als 1 : 2 zur Folge haben.

6.5 Der Einsatz von Pestiziden ist im gesamten Planbereich unzulässig.

Artenlisten

Artenliste 1 (Bepflanzungen in bestgeeigneten Flächen)

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Mindeststammhöhe
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	14 - 16
Acer platanoides	Spitzahorn	14 - 16
Fagus sylvatica	Rotbuche	14 - 16
Platanus acerifolia	Platane	14 - 16
Quercus petraea	Traubeneiche	14 - 16
Quercus robur	Stieleiche	14 - 16
Robinia pseudoacacia	Schlehnakade	14 - 16
Tilia cordata	Weidenrösche	14 - 16

Artenliste 2 (Bepflanzung für Flächen mit Pflanzgebot)

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Hartkornel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Waldrose
Eucalyptus europaea	Platanenblau
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Eiche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Aspe
Prunus avium	Vogelbeere
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Gemeiner Fruchtbäum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Weidenrösche
Viburnum opulus	Wasserschneeball

auf feuchteren Standorten können weiter Verwendung finden:  
Salix alba  
Salix fragilis  
Salix purpurea  
Salix virens

Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 45 Stück Gehölze zu pflanzen. Hinsichtlich der Qualität/Anzahl werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Hochstämme	St.-U. 14-16cm	Höhe = 250 - 300 cm	3 % Mengenanfall
Stammleichte		Höhe = 200 - 250 cm	12 % Mengenanfall
Strücher und leichte Strücher			Restmenge

7. Zulässige Nutzungen

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

HINWEISE

**Bodendenkmäler**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder fiktionsgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongeschichten, Holzbohlenansammlungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Starkkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDStDG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDStDG bis zum Ablauf von vier Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Externe Kompensationsmaßnahmen**  
Außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden auf dem Grundstück Gemarkung Bad Nenndorf, Flur 8, Flurstück 112; Flächengröße: 5.512 m² externe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt, die dem mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft kompensieren.

Präambel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)  
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 53, 57 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 78 "Bau- und Gartencenter Bückethaler Landwehr" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.  
Bad Nenndorf, den 10.09.2007  
gez. Olk  
Bürgermeister  
gez. Reese  
Stadtdirektor

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage, Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Waltershausen, Flur 12 Maßstab: 1:500.  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13, Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...09.01.2007...  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Rinteln, den  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln  
- Katasteramt Rinteln -  
gez. Stüdl  
(Unterschrift)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 21.02.2007 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.03.2007 bis 12.04.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Bad Nenndorf, den 10.09.2007  
gez. Reese  
Stadtdirektor

**Inkrafttreten**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.09.2007, ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ...20.09.2007... wirksam geworden.  
Bad Nenndorf, den ...01.10.2007...  
gez. Reese  
Stadtdirektor

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Bad Nenndorf, den ...22.09.2008...  
gez. Reese  
Stadtdirektor

**Innenbereich des räumlichen Geltungsbereiches ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan.**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 19.07.2006 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 78 "Bau- und Gartencenter Bückethaler Landwehr" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Nenndorf, den 10.09.2007  
gez. Reese  
Stadtdirektor

**Planverfasser**  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
atelier stadt & haus  
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH  
Annastraße 75  
45130 Essen  
Tel. 0201/86070-0; mail@ash-planung.de  
Essen, den 10.09.2007  
gez. del Vecchio

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.07.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Bad Nenndorf, den 10.09.2007  
gez. Reese  
Stadtdirektor

**Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Bad Nenndorf, den ...22.09.2008...  
gez. Reese  
Stadtdirektor

**Rechtsgrundlagen:**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

## ABSCHRIFT

**Stadt Bad Nenndorf**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 78  
"Bau- und Gartencenter Bückethaler Landwehr"**

Gemarkung: Waltringhausen  
Flur: 12  
Maßstab: 1 : 500

Bearbeitung: atelier stadt & haus  
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH  
Annastraße 75  
45130 Essen  
maß@ash-planung.de  
Tel.: 0201 / 860 70-0  
www.ash-planung.de

Stand: 04.06.2007 **Maßstab 1 : 500**