

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Stadt Laatzten diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Mergenthalerstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Laatzten, den
(Eggert) Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von



Bremen, den 28.08.2024
(instara)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf
© Jahr 2019 LGLN

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

Achim, den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Laatzten hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Mergenthalerstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Laatzten, den
(Eggert) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Mergenthalerstraße" mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Laatzten, den
(Eggert) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Laatzten hat den Bebauungsplan Nr. 13 "Mergenthalerstraße" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Laatzten, den
(Eggert) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Mergenthalerstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Laatzten, den
(Eggert) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Mergenthalerstraße" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplan und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Laatzten, den
(Eggert) Bürgermeister

Laatzten, den
(Eggert) Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

1. Vorhaben- und Erschließungsplan
§ 12 (1) BauGB sowie § 12 (3a) BauGB i. V. m § 9 (2) BauGB

1.1. Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Mergenthaler Straße“ kommt ein Vorhaben- und Erschließungsplan zur Anwendung. Bestandteile der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind:

- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Vorhabenbeschreibung
- Zeichnerische und textliche Festsetzungen
- Präambel und Verfahrensvermerke

1.2. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt Laatzten verpflichtet hat.

2. Art der baulichen Nutzung
Die in urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungstätten (§ 6 a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplan (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Innerhalb des Urbanen Gebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3.2. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Überbaubare Fläche Nr.	Zulässige Zahl der Vollgeschosse	Max. Höhe baulicher Anlagen ü. NNH	Höhenbezugspunkt
1	IV	79,4 m	1
2	IV	82,4 m	1
3	V	85,4 m	1
4	VI	84,25 m	2
5a	VI	87,25 m	2
5b	VI	88,5 m	3

Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsgeräte, technische Anlagen) bis zu 2,0 m können als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. § 16 Abs. 6 BauNVO).
Als Bezugshöhen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte:
Höhenbezugspunkt 1: 65,34 m ü. NNH
Höhenbezugspunkt 2: 63,25 m ü. NNH
Höhenbezugspunkt 3: 64,49 m ü. NNH (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3.3. Abweichend von den § 5 Abs. 2 der NBauO kann das Plangebiet in dem gesondert gekennzeichneten Bereich bebaut werden, wenn durch Bauaufsicht sichergestellt ist, dass die Ver- und Entsorgung, der Einsatz von Rettungs- und Löscheinrichtungen sowie der durch die jeweilige Grundstücksnutzung hervorgerufene Verkehr ohne Schwierigkeiten möglich sind. Die gemäß § 5 Abs. 2 der NBauO benannten Abstandsflächen (0,4 H) dürfen in den überbaubaren Flächen Nr. 4, 5 und 6, die direkt an die gesondert gekennzeichneten Bereiche anschließen, um 0,1 H unterschritten werden.

4. Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird auf 0,44 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Gemäß des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für das Urbane Gebiet für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem GRZ-Gesamtwert von 0,90 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

5. Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen
Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen (Rampen) i. S. d. § 12 BauNVO sind ebenso wie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

6. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind oberirdische Stellplätze sowie Stellplatzanlagen in Form von Tiefgaragen zulässig. Überdies sind in den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Nebenanlagen, wie z.B. Müllsammelstellen, Sitzgelegenheiten, Bänke o.ä., zulässig.

7. Flächen mit Geh- und Fahrrechten
Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dient der fuß- und radläufigen Erschließung. Begünstigt werden

- die Stadt und
- die Allgemeinheit

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1. Die Dächer der Tiefgaragen sind, sofern sie nicht durch den Gebäudekörper überdeckt werden, auf mindestens 30 % der Flächen extensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

8.2. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist entlang des Expoweges alle 20 m ein hochstämmiger Laubbaum der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Feldahorn (*Acer campestre*) anzupflanzen. Folgende Mindestpflanzqualität ist zu verwenden: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm. Die Bepflanzung ist durch den Vorhabenträger in der auf die Fertigstellung der Hochbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Alle anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

Nachrichtliche Hinweise

Baumschutzsatzung
Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Laatzten in der jeweils gültigen Fassung.

Besonderer Artenschutz
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind

- Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbesichtigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.
Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten zu überprüfen.
- Abriß- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von Nestern geschützter Vogelarten zu überprüfen.
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

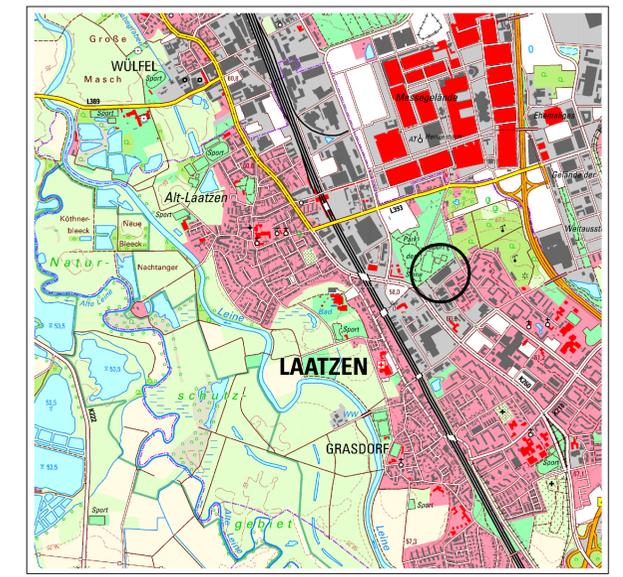
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- MU** Urbanes Gebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ maximale Grundflächenzahl: 0,90
 - GFZ maximale Geschossflächenzahl: 2,27
 - H. max.: maximale maximale Höhe baulicher Anlagen in m ü. NNH
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (TGA-Tiefgarage, St-Stellflächen)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
 - Höhenfestpunkt 1, 63,25 m ü. NNH

Stadt Laatzten
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13
"Mergenthalerstraße"

Übersichtsplan



"Quellenverweis: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen"