

Gemeinde Reppenstedt

Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

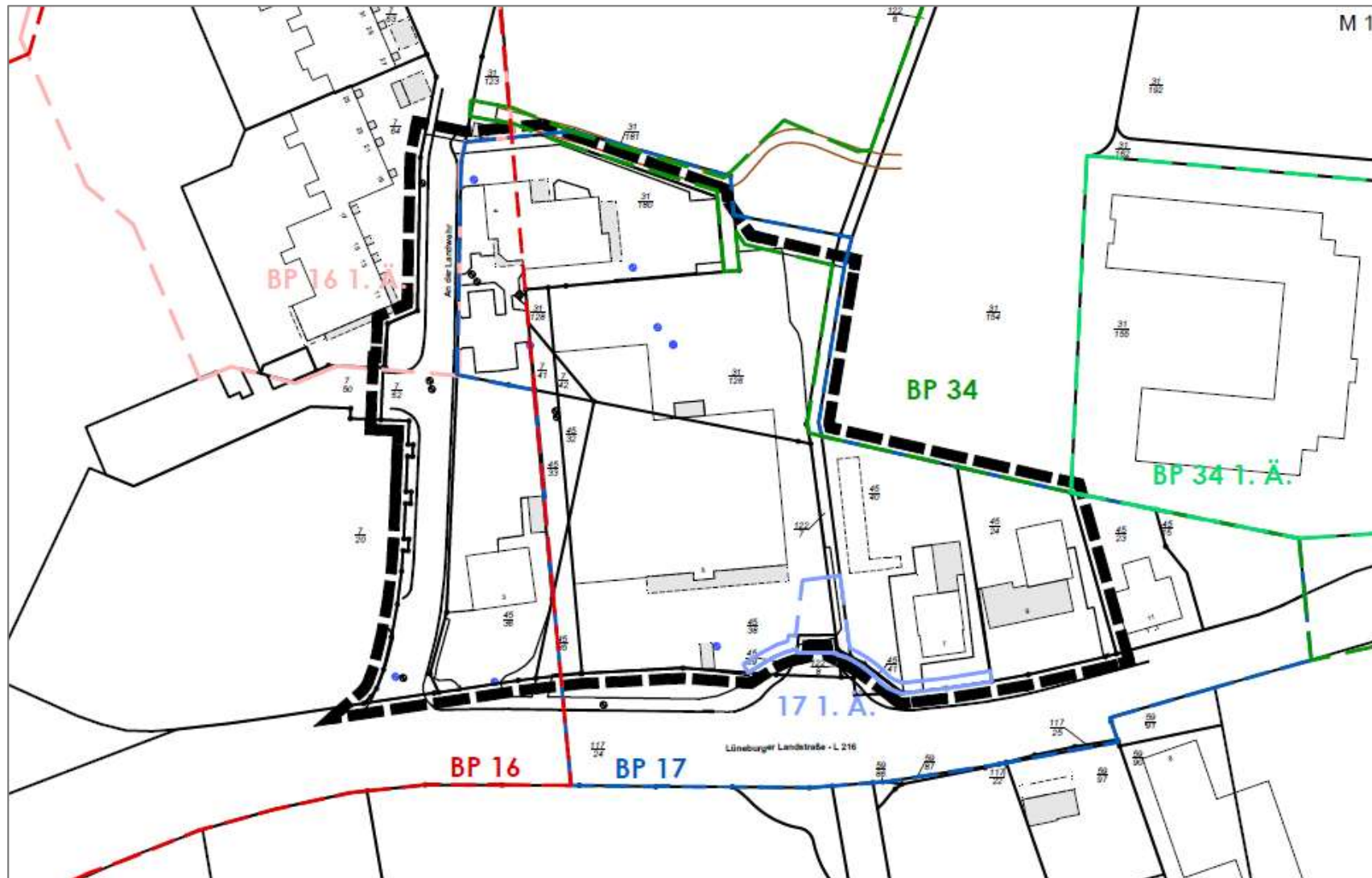
Entwurf



Lage des Plangebietes



Wirksame Bebauungspläne im Plangebiet



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
Sonstigen Träger öffentlicher Belange vom **03.07. bis 11.08.2023**

Stellungnahme	Abwägung
Landkreis Lüneburg, 24.08.2023	
<u>Regionalplanung</u> • Auswertung LROP zur Entwicklung von Versorgungsstrukturen d. Einzelhandels gefordert - Einhaltung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes sind nachzuweisen und sicherzustellen	• LROP wird ausgewertet, • Auswirkungenanalyse zu dem geplanten Einzelhandelsvorhaben von Dr. Lademann & Partner wurde vorgelegt • Textliche Festsetzungen abgeleitet, Begründung ergänzt



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf 2025, Auszug textliche Festsetzungen



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

**Die Lüneburger Landstraße in
Reppenstedt als
Nahversorgungsstandort**
Auswirkungsanalyse zu einem
Einzelhandelsvorhaben



1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In dem Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen" sind ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² zulässig. Der Anteil nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente darf maximal 10% der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.



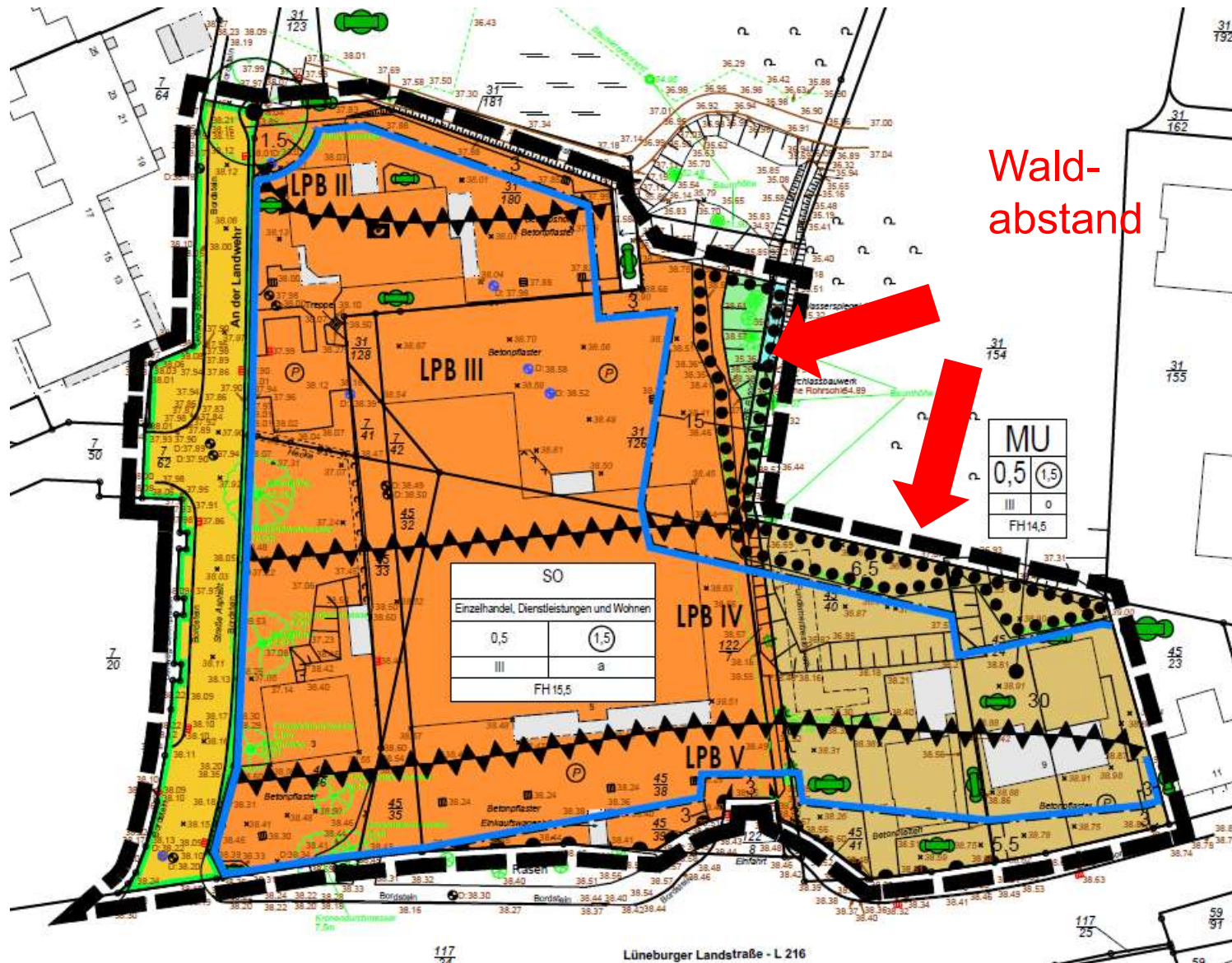
Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
Sonstigen Träger öffentlicher Belange vom **03.07. bis 11.08.2023**

Stellungnahme	Abwägung
Landkreis Lüneburg, 24.08.2023	
<u>Regionalplanung</u> • Verweis auf 3.2 05 und 08 RROP und LROP zum Waldabstand	• Vorabstimmung mit UNB erfolgt, Übereinkunft 30-m-Abstand kann nicht eingehalten werden, • Baugrenze im reduzierten Abstand festgesetzt, • wertvolle Waldränder geschützt



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift, Entwurf 2025, Auszug Planzeichnung



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
Sonstigen Träger öffentlicher Belange vom **03.07. bis 11.08.2023**

Stellungnahme	Abwägung
Landkreis Lüneburg, 24.08.2023	
<u>Regionalplanung</u> • Hinweis auf Stand der Neuaufstellung des RROP 2025, noch keine Ziele in Aufstellung • Empfehlung zur Aufnahme von Festsetzungen zur Energie- und Wärmeversorgung und von Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimafolgenanpassung	• Kenntnisnahme, Anpassung Begründung • keine Festsetzungen zur Energie- und Wärmeversorgung, • Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten ohnehin - u.a. Anforderungen an energetische Qualität von Gebäuden, Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung • Textliche Festsetzungen zum Klimaschutz, zur –anpassung aufgenommen



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf 2025, Auszug textliche Festsetzungen/ÖBV

4. Klimaschutz/ Wasserrückhaltung

- 4.1 In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Dienstleistungen und Wohnen“ ist die Dachfläche des zulässigen Lebensmittelmarktes als begehbare Gründach für die Zurückhaltung des Regenwassers mit geeigneter Substratstärke herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 16c und § 25 a BauGB
- 4.2 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Dienstleistungen und Wohnen“ sowie im Urbanen Gebiet sind Flachdächer nur als Gründächer zulässig. Gründächer sind mit Ausnahme des Daches eines zulässigen großflächigen Lebensmittelmarktes mit Photovoltaikanlagen nach den Anforderungen der NBauO zu kombinieren.
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 a und 23 b BauGB

Örtliche Bauvorschrift

§ 4 Nebengebäude (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 7 NBauO)

2. Nebengebäude ab einer Grundfläche von 30 m² sind mit Gründächern herzustellen.



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
Sonstigen Träger öffentlicher Belange vom **03.07. bis 11.08.2023**

Stellungnahme	Abwägung
Landkreis Lüneburg, 24.08.2023	
<u>Bauordnung</u> ÖBV soll ergänzt werden	• ÖBV wurde aufgenommen
<u>Brandschutz</u> Hinweise auf Anforderungen zu Löschwasserbedarf, Abstände, Entnahmestellen	• Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan, sondern die Ausführungsplanung, Aufnahme in Begründung
<u>Bodendenkmalschutz</u> Hinweis auf die Landwehr, Vorkommen archäologischer Fundstücke nicht ausgeschlossen werden, Hinweis auf § 14 NDSchG (Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen) gefordert	• Hinweis zur Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen in den Bebauungsplan aufgenommen



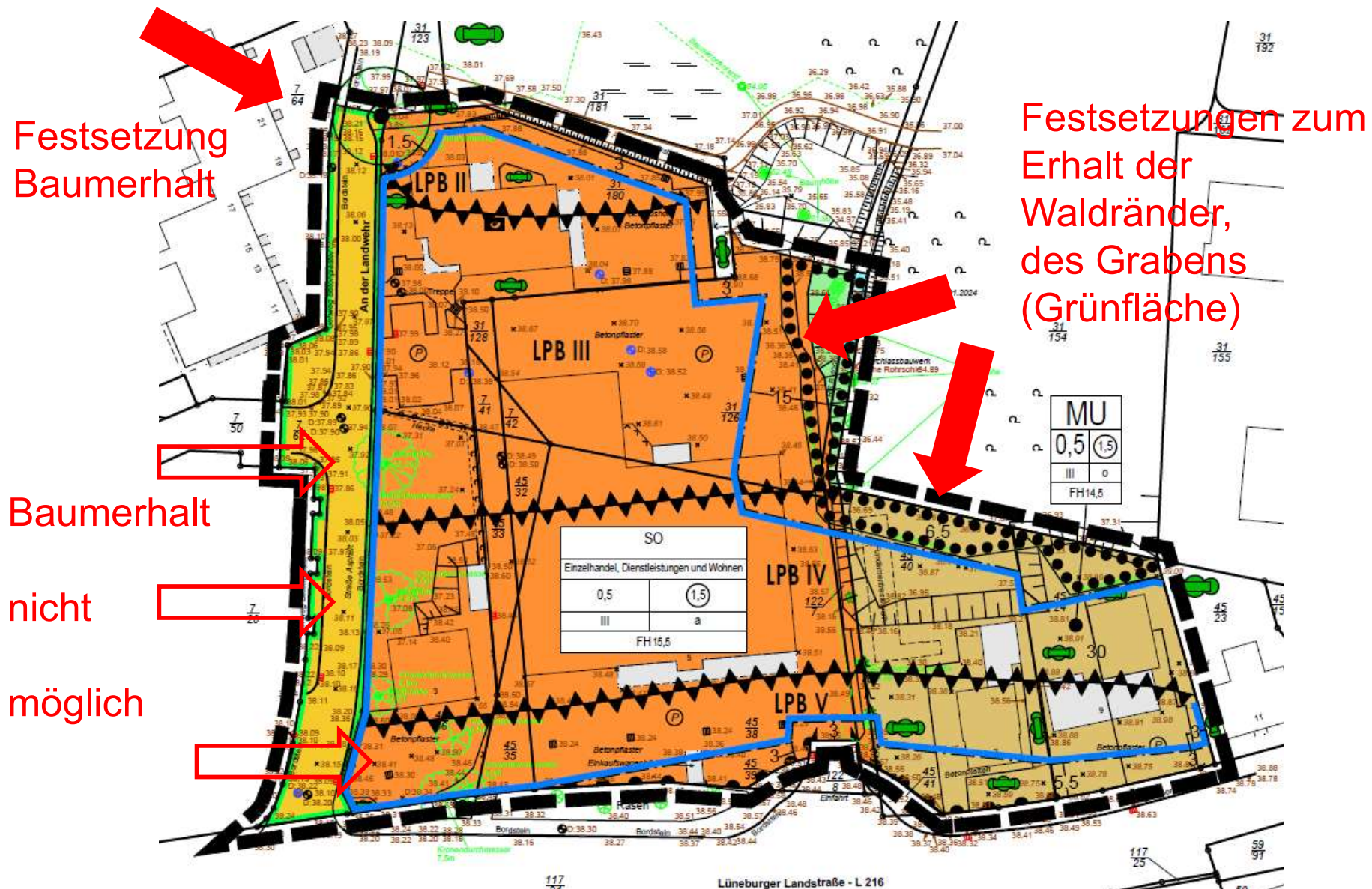
Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
Sonstigen Träger öffentlicher Belange vom **03.07. bis 11.08.2023**

Stellungnahme	Abwägung
Landkreis Lüneburg, 24.08.2023	
<u>Natur- und Landschaftsschutz</u> Darstellung der Umweltbelange im weiteren Verfahren zu erstellen und nachzureichen.	• Umweltbelange wurden zum Entwurf ergänzt.
Anregung zur Aufnahme von Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und für die Gestaltung von Stadtgrün	• Festsetzungen zum Erhalt von Waldrändern, Grabenflächen, Baumerhalt festgesetzt • Nicht alle Bäume können erhalten werden
<u>Wald</u> Wald in seinem gegenwärtigen Ausmaß soll gesichert werden – Hinweis auf Waldabstand 30 m (RRÖP)	• Wald wird erhalten, 30-m-Abstand kann nicht eingehalten werden, dazu hat eine Vorabstimmung stattgefunden



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift, Entwurf 2025, Auszug Planzeichnung



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
Sonstigen Träger öffentlicher Belange vom **03.07. bis 11.08.2023**

Stellungnahme	Abwägung
Landkreis Lüneburg, 24.08.2023	
<u>Straßenverkehr</u> Hinweis auf Radwegeplanung an der L 216	• Liegt außerhalb des Plangebietes • über die bestehende Zufahrt vom Kreisverkehr an der L216 erschlossen. • Einfahrtbereich und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden festgesetzt
<u>Klimaschutz</u> Hinweis auf § 32a NBauO, PV-Anlagen auf Dachflächen	• Kenntnisnahme
Weitere Hinweise: Bepflanzung, Verschattung, Wasserrückhalt, Gründächer, kompakte Bauweise, Effiziente Nutzung PV	• Festsetzungen zum Klimaschutz aufgenommen (s.o.), Kompakte Baukörper werden ermöglicht



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
Sonstigen Träger öffentlicher Belange vom **03.07. bis 11.08.2023**

Stellungnahme	Abwägung
Landkreis Lüneburg, 24.08.2023	
<u>Mobilität</u> Einige Hinweise und keine Bedenken	• Kenntnisnahme
<u>Wasserwirtschaft/ Immissionsschutz/Bodenschutz/ Gesundheit</u> Keine Bedenken	• Festsetzungen zum Klimaschutz aufgenommen (s.o.), Kompakte Baukörper werden ermöglicht • Kenntnisnahme



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
Sonstigen Träger öffentlicher Belange vom **03.07. bis 11.08.2023**

Stellungnahme	Abwägung
Deutsche Telekom Technik GmbH, 17.07.2023	
Belange nicht berührt	Kenntnisnahme
Avacon Netz GmbH -Betrieb Spezialnetze, 30.06.2023	
• Hinweise auf Leitungsbestand/Leitungsschutz	Kenntnisnahme, Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan, sondern die Ausführungsplanung



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
Sonstigen Träger öffentlicher Belange vom **03.07. bis 11.08.2023**

Stellungnahme	Abwägung
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 11.08.2023	
Hinweis auf NIBIS Kartenserver und Anforderungen an Baugrunderkundung	• NIBIS wird zur Information zu den Baugrundverhältnissen eingesehen • zum Bebauungsplan Baugrunderkundung erstellt
Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) RD Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, 07.07.2023	
Hinweise zur Gefahrenerforschung	Kenntnisnahme Hinweise betreffen nachfolgende Planungen, Luftbilddauswertung wird beantragt



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
Sonstigen Träger öffentlicher Belange vom **03.07. bis 11.08.2023**

Stellungnahme	Abwägung
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 04.07.2023	
• Keine Bedenken zum Inhalt der Planung • maßgebenden Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen zur L 216 sind zu berücksichtigen • Prüfung erforderlich, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚L 216‘) erforderlich werden. • Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen im Bebauungsplan sowie der Erschließung keine Kosten entstehen. • Bitte um beglaubigte Ausfertigung.	• Berücksichtigung bei Ausführungsplanung • schalltechnisches Gutachten erstellt, Festsetzungen zum Schallschutz getroffen • Kenntnisnahme • Wird gefolgt



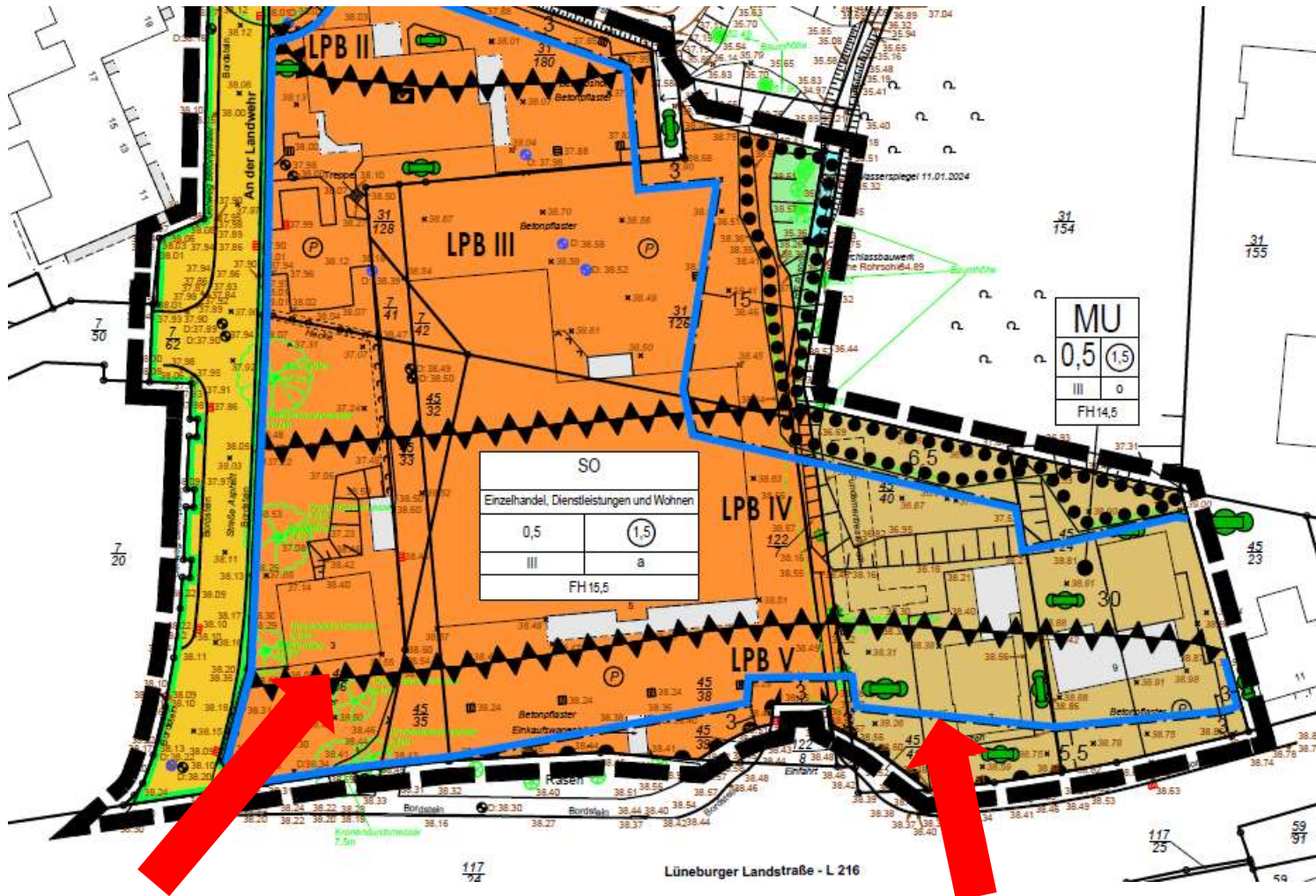
Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
Sonstigen Träger öffentlicher Belange vom **03.07. bis 11.08.2023**

Stellungnahme	Abwägung
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 04.07.2023	
• Prüfung erforderlich, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚L 216‘) erforderlich werden.	• der für Kerngebiete maßgebliche Orientierungswert von 63 dB(A) tags im südlichen Teilbereich des Plangebietes wird durch den Verkehrslärm um bis zu 6 dB(A) überschritten. • der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet um bis zu 12 dB(A) überschritten. • Im Nahbereich des Kreisverkehrs Überschreitung von 60 dB(A) nachts -> Grenze der Gesundheitsgefährdung



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift, Entwurf 2025, Auszug Planzeichnung



Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Baugrenze aus Bereich der Gesundheitsgefährdung zurück genommen



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf 2025, Auszug textliche Festsetzungen/ÖBV

5. Immissionsschutz

- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift wird die maßgebliche Außenlärmbelastung unter Beachtung der Beurteilungspegel nachts nach der DIN 4109 zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift ist die erforderliche Schalldämmung der Umfassungsbauteile (z.B. Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) von schutzbedürftigen Räumen nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Bauvorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anhand der festgesetzten Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01, 7.2 zu bemessen. Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift ist aufgrund von Straßenverkehrslärm die Nachtzeit maßgebend.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf 2025, Auszug textliche Festsetzungen/ÖBV

- 5.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei einer Außenlärmbelastung über 45 dB(A) nachts Schlafräume mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung auszustatten. Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandluftdurchlässe) sind bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen. Zur Vermeidung akustischer Auffälligkeiten ist beim Einsatz von Lüftungsöffnungen bzw. Lüftern anzustreben, dass deren „bewertete Normschallpegeldifferenz“ ($D_{n,e,w}$) oberhalb des Schalldämmmaßes der Fenster liegt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 5.4 Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 5.5 Wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende "Maßgebliche Außenlärmpegel" an den Fassaden der Baukörper ermittelt werden (z.B. auf Grund von Eigenabschirmung oder Abschirmung durch andere Baukörper), ist es zulässig diese alternativ für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde zu legen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
Sonstigen Träger öffentlicher Belange vom **03.07. bis 11.08.2023**

Stellungnahme	Abwägung
Niedersächsisches Forstamt Sellhorn, 11.08.2023	
Hinweise auf die an das Plangebiet grenzenden Waldbestände gem. § 2 NWaldLG und auf das LSG	• Verringerter Waldabstand, gem. Bestandsituation im Landkreis Lüneburg vorabgestimmt • Schutz der angrenzenden Waldränder durch Erhaltungsfestsetzung und Abrücken der Baugrenze
Hinweis auf das RROP – Waldabstand 30m, Bitte um Einhaltung	
Hinweis auf Gefahrenabwehr (umstürzende Bäume, Waldbrandgefahr)	



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
Sonstigen Träger öffentlicher Belange vom **03.07. bis 11.08.2023**

Stellungnahme	Abwägung
Vodafone Kabel Deutschland GmbH & Co.KG, 01.08.2023	
• Keine Einwände, • Hinweis auf Leitungsbestand im Plangebiet	• Kenntnisnahme, Hinweise betreffen Ausführungsplanung



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift
Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom
03.07. bis 11.08.2023

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf 2025

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In dem Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen" sind ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² zulässig. Der Anteil nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente darf maximal 10% der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
- 1.2 Zusätzlich zu einem Lebensmittelmarkt sind folgende weitere Nutzungen zulässig:
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Betriebe zur Erbringung privater Dienstleistungen
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Gebäude und Räume für freie Berufe
 - Wohnungen.
- § 9 (1) BauGB, §11 BauNVO
- 1.3 In dem Urbanen Gebiet werden die Ausnahmen gemäß § 6a Abs 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- § 9 (1) BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf 2025

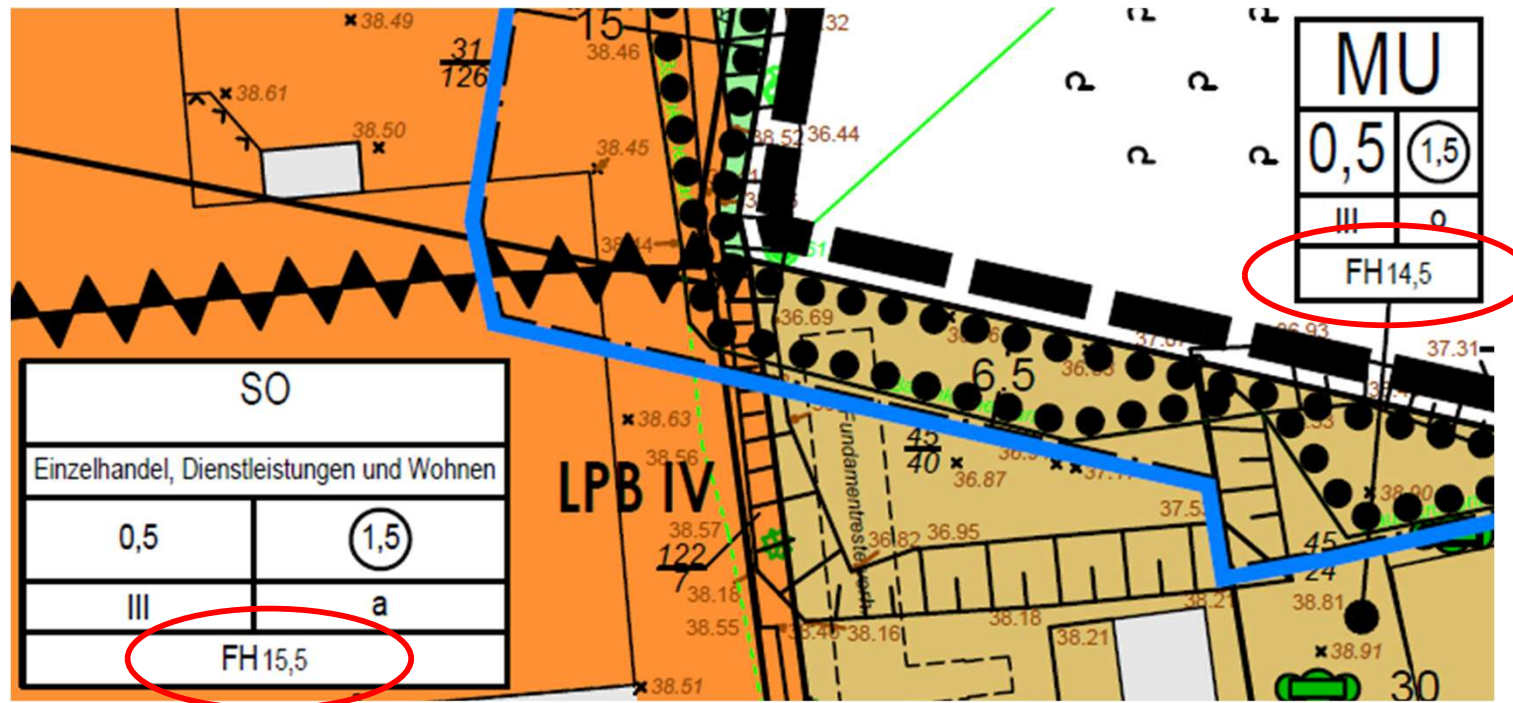
Textliche Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO
- 2.2 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf in dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen“ maximal auf der Höhe von 39 m ü NHN liegen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO
- 2.3 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf in dem Urbanen Gebiet maximal auf der Höhe von 39,5 m ü NHN liegen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO
- 2.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände in Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 3 BauNVO



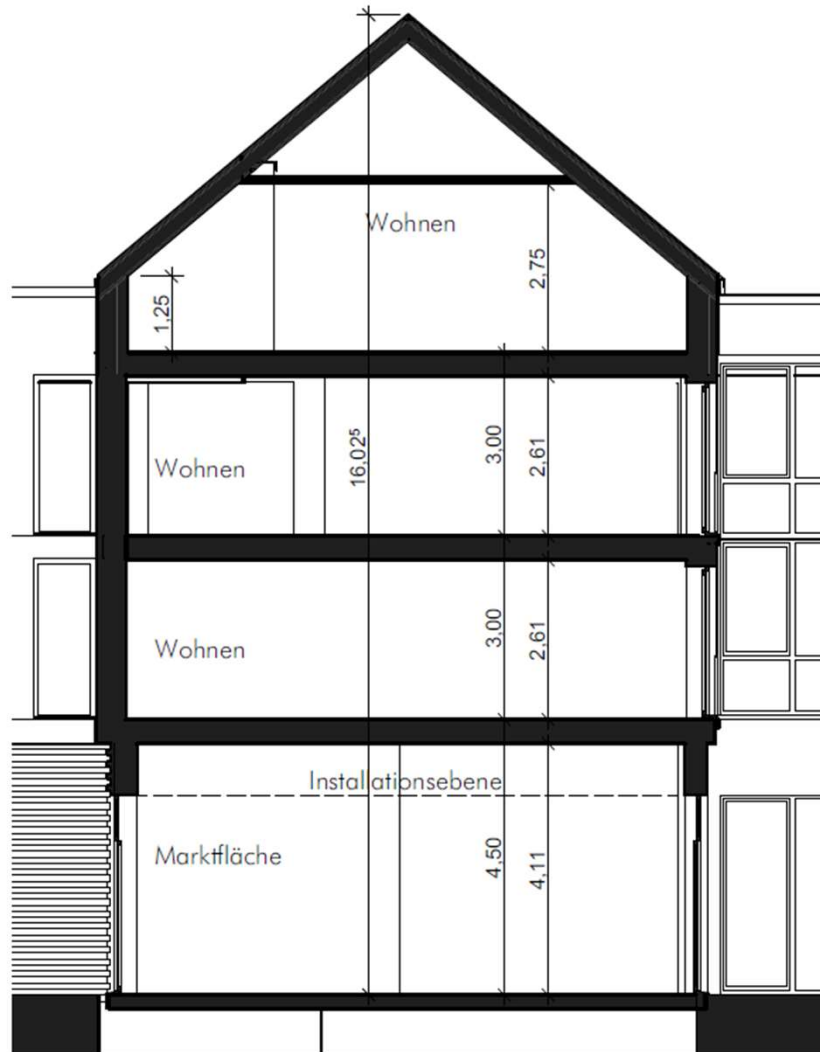
Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift
Entwurf 2025
Maß der baulichen Nutzung, Firsthöhe



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf 2025

Maß der baulichen Nutzung, Firsthöhe



Prinzipalschnitt Jup Architektur

Firsthöhe 16,02 m



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf 2025

Textliche Festsetzungen

3. Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO

4. Klimaschutz/ Wasserrückhaltung

(vorab bereits vorgestellt)

5. Immissionsschutz

(vorab bereits vorgestellt)



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf 2025

Textliche Festsetzungen

6. Grünordnung

6.1 Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die in das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen“ sowie das Urbane Gebiet hereinragenden Kronentraufen randlicher Waldbäume eines geschützten Waldbiotops dauerhaft zu erhalten. Im Rahmen der Gefahrenabwehr und Verkehrssicherungspflicht ist die Entnahme von Kronenteilen oder die fachgerechte Baumpflege zulässig.

§ 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB

6.2 Der als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder der erforderlichen Entnahme im Zuge der Gefahrenabwehr Verkehrssicherung ist Ersatz im Verhältnis 1:1 gemäß der Pflanzenliste 1 zu leisten.

§ 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB

Pflanzenliste 1

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche in Sorten
Corylus colurna	Baumhasel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere in Sorten

Mindestqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 12 bis 14 cm.



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf 2025

Textliche Festsetzungen

7. Artenschutz

- 7.1 Als funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme für potentiell verlorengehende Fledermausquartiere durch Baumentnahmen sind 2 Flachkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 1FF) an dem als zu erhalten festgesetzten Baum oder an Bäumen in der Umgebung anzubringen.
Die Anbringung der Fledermausnisthilfen hat aufwärts einer Höhe von 4 Metern zu erfolgen.
Als funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme für potentiell verloren gehende Brutvogelnisthöhlen durch Baumentnahmen sind 2 Nisthöhlenkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 2GR) an dem als zu erhalten festgesetzten Baum oder an Bäumen in der Umgebung anzubringen.
Installierte Nisthilfen sind jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von Kot, alten Nestern, verendete Tiere, etc.) erfolgen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.v.m. § 44 BNatSchG
- 7.2 Die funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen „CEF-Maßnahmen“ 7.1 sind vor Beginn der Baumentnahmen vollständig und funktionstüchtig herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.v.m. § 44 BNatSchG



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf 2025

Hinweise

Hinweise

Bodendenkmalpflege

Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

Artenschutz

Die Fällung von Bäumen hat entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

Immissionsschutz

In dem Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen" sind vorgesehene Ladezonen (beispielsweise an einem Lebensmitteleinkauf) einzuhausen. Der Umfang der möglichen Einhausung (Schalldämmmaße etc.) ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nach genauer Kenntnis der Lage und des Nutzungsumfanges zu ermitteln.

In dem Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen" sind ggf. Immissionsschutzmaßnahmen zu ergreifen, um Überschreitung des Immissionsrichtwertes tags ausgehend von der Einkaufswagenbox zu vermeiden. Dies kann durch eine geeignete Wahl des Standortes erfolgen oder durch die Errichtung einer Box im Inneren des Marktgebäudes.



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf 2025

Örtliche Bauvorschrift

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst das Sonstige Sondergebiet mit der Zeckbestimmung "Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen" und das Urbane Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ der Gemeinde Reppenstedt.

§ 2 Dächer von Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 7 NBauO)

1. Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern, Walmdächern, Zeltdächern oder Pultdächern zulässig. Flachdächer sind nur als Gründächer zulässig.
2. Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz zulässig. Es sind Farbtöne in Anlehnung an die nachfolgend aufgeführten RAL-Farben oder ähnliche handelsübliche Mischungen zu verwenden.
RAL rot: 3000-3005, 3013
RAL rotbraun: 3011, 8012
RAL anthrazit: 7016
RAL schwarz: 8022, 9004, 9005, 9011, 9017
Glänzende Dachdeckungsmaterialien sind mit Ausnahme von Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und anderen technischen Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie nicht zulässig.
Gründächer sind zulässig.



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf 2025 Örtliche Bauvorschrift

3. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

§ 3 Außenwände von Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Außenwände von Hauptgebäuden sind zu einem Anteil von mindestens 50 % an der gesamten Gebäudeaußenfläche ohne Fensterflächen aus Verblendmauerwerk in roter bis rotbrauner Färbung herzustellen. Untergeordnet sind Putz in weißer Farbe und Holz in farblosen, transparenten Anstrichen, grau oder schwedenrot zulässig.

Ziegelmauerwerk darf mit Holzfachwerk kombiniert werden.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Es sind Farbtöne in Anlehnung an die nachfolgend aufgeführten RAL-Farben oder ähnliche handelsübliche Mischungen zu verwenden.

RAL rot: 3000-3005, 3013

RAL rotbraun: 3011, 8012

RAL sandfarben: 1002

RAL grau: 7000-7005, 7012, 7015, 7030-7044

RAL schwedenrot: 3009, 3011



Bebauungsplan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf 2025

Örtliche Bauvorschrift

§ 4 Nebengebäude (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 7 NBauO)

1. Die Außenwände von Garagen und Carports sind in den Materialien des jeweiligen Hauptgebäudes oder in Holz zu gestalten.
2. Nebengebäude ab einer Grundfläche von 30 m² sind mit Gründächern herzustellen.

§ 5 Werbeanlagen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

1. Freistehende oder an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungserbringung und nur bis zu einer Höhe bis maximal 8 m über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.
2. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur kleiner als 3.000 Kelvin (warmweiße LED-Lampen) zu betreiben. Bei beleuchteten Werbeanlagen sind grelle Farben und wechselndes Licht ausgeschlossen.

