

# VERFAHRENSVERMERKE

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2017 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Sept. 2014).

## Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Mühlenberg" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.  
Hannover, im Oktober 2017 gez. Vogel

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.03.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Mühlenberg" mit örtlicher Bauvorschrift als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 10.03.2017 bis einschließlich 10.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

## Frühzeitige Unterrichtung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde durch Aushang vom 10.03.2017 bis einschließlich 10.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgt vom 27.03.2017 bis einschließlich 07.04.2017.

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.08.2017 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans "Mühlenberg" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 31.08.2017 bis 16.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans "Mühlenberg" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Montag, den 11.09.2017 bis einschließlich Freitag, den 13.10.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.08.2017 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans "Mühlenberg" mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 12.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

## Genehmigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Mühlenberg" mit örtlicher Bauvorschrift bedarf nach § 10 Abs. 2 des BauGB nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Hanstedt, den 12.12.2017 Der Gemeindedirektor  
Seigel gez. O. Muus

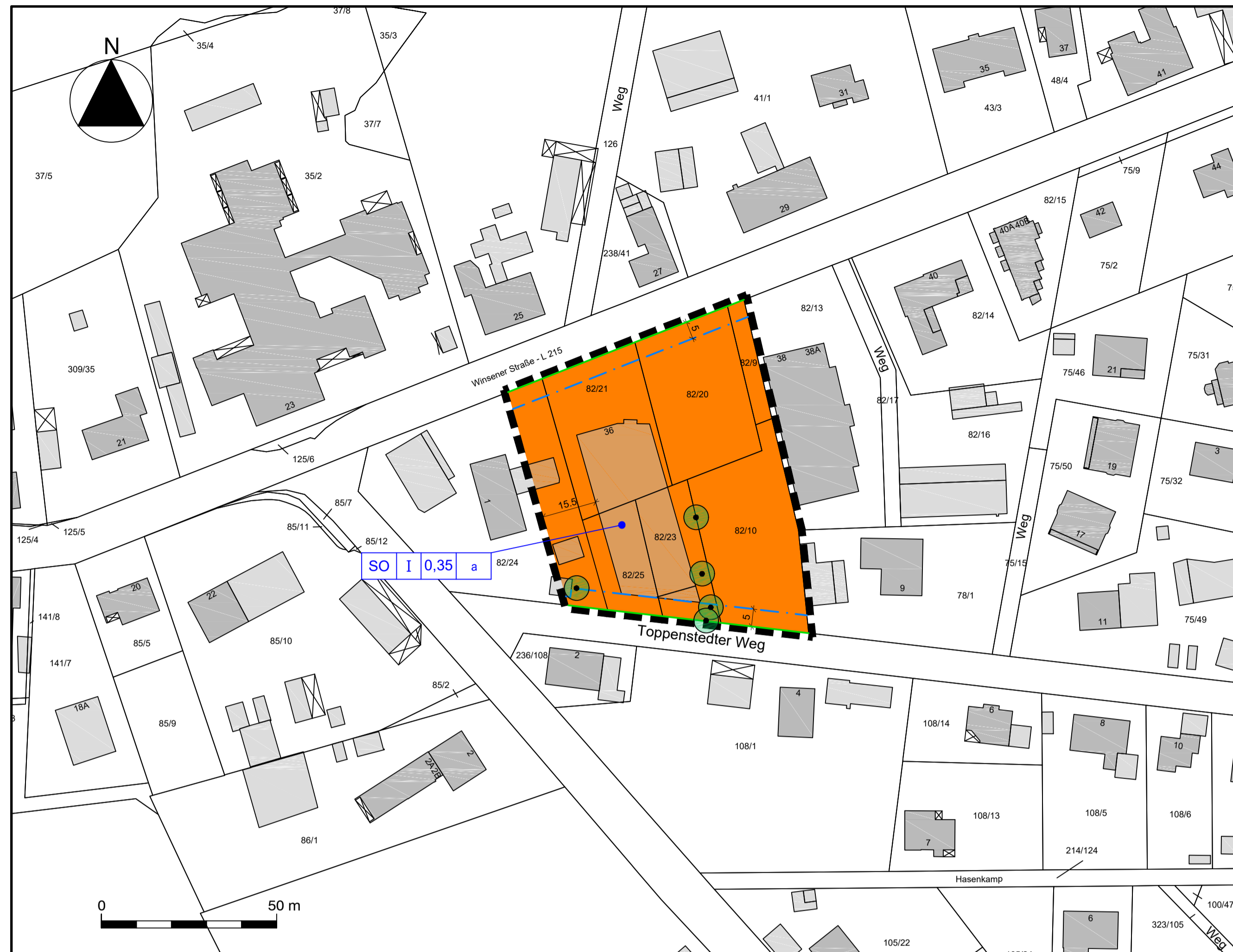
## Inkrafttreten

Die Gemeinde Hanstedt hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.01.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekannt gemacht, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans "Mühlenberg" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit am 18.01.2018 rechtsverbindlich geworden.  
Hanstedt, den 19.01.2018 Der Gemeindedirektor  
Seigel gez. O. Muus

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 2. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.  
Hanstedt, den \_\_\_\_\_ Der Gemeindedirektor



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1

#### Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ (SO)

Das Sonstige Sondergebiet (SO) wird für einen Betrieb des Einzelhandels mit Lebensmitteln (Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke) festgesetzt. Die Verkaufsfläche darf 1.300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Untergeordnete Nebenbetriebe (z.B. Bäcker mit angeschlossenen Café) sind zulässig.

Für den Lebensmittelbereich typische Nebensortimente aus dem Nicht-Nahrungsmittelbereich (z. B. Drogerie- und Körperpflegeartikel, Tiernahrung, Zeitschriften, Tabakwaren, Schnittblumen) sind zulässig.

Von der festgesetzten Verkaufsfläche dürfen maximal 10 % für Warensortimente des aperiodischen Bedarfs genutzt werden.

### § 2

#### Grundflächenzahl

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

### § 3

#### abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Regelungen der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.

### § 4

#### Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen und die Zulässigkeit von Garagen im Sinne von § 12 BauNVO wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

### § 5

#### Fläche mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes

- Die Bäume auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortheimische Laubbäume zu ersetzen.
- Ausnahmen von der Erhaltungsbinding nach Satz 1 können zugelassen werden, wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen oder wenn der Baum krank ist. Auch im Fall der Ausnahme ist ein Ersatz durch standortheimische Laubbäume vorzunehmen.

## HINWEIS

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Bebauungsplan "Mühlenberg" mit örtlicher Bauvorschrift gilt unverändert weiter.

Für den westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung gilt die „Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für das Ortszentrum von Hanstedt“.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48), hat der Rat der Gemeinde Hanstedt diese 2. Änderung des Bebauungsplans "Mühlenberg" mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 12. Dezember 2017

Seigel

gez. O. Muus

Gemeindedirektor

gez. Schierhorn

Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen


- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

## PLANZEICHENERKLÄRUNG




### Art der baulichen Nutzung

 sonstiges Sondergebiet "Lebensmitteleinzelhandel" (SO)  
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

**0,35** Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**a** abweichende Bauweise Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!  
 Baugrenze  
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

### Sonstige Planzeichen

 Straßenbegrenzungslinie  
 Fläche mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes  
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans

## BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenberg“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Hanstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

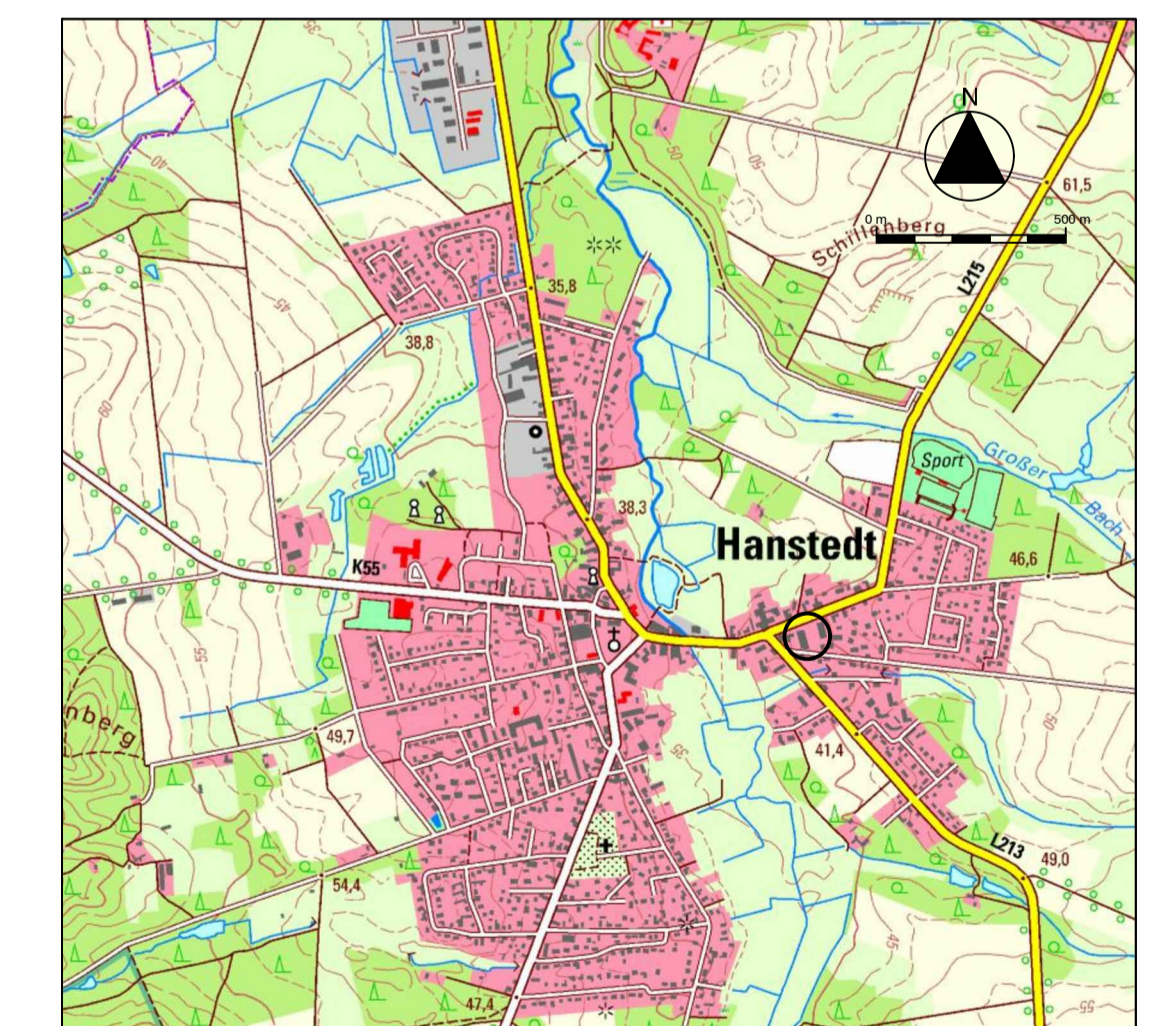
Hanstedt, den \_\_\_\_\_ Der Gemeindedirektor

## Gemeinde Hanstedt Landkreis Harburg



## 2. Änderung des Bebauungsplans "Mühlenberg" mit örtlicher Bauvorschrift Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

**Susanne Vogel**  
Architektin  
Bauleitplanung

Konkordanzstr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: www.eike-gelfers.de  
E-Mail: vogel@eike-gelfers.de