

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Im sonstigen Sondergebiet SO gem. § 11 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, ist ein Lebensmittelmarkt/-betrieb bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zulässig. Folgende Handelsgüter sind zulässig:

- Lebensmittel und Getränke (einschließlich Heim- und Kleintierfutter)
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel und Drogerieartikel
- Zeitungen, Zeitschriften und Tabakwaren

Andere Handelsgüter sind im Rahmen von Sonderaktionen auf einer Fläche von maximal 10 % der tatsächlich realisierten Warenpräsentationsfläche (Regal-, Truhen-, Tisch- und Thekenfläche, etc.) zulässig.

1.2. Ein Café mit Backshop oder eine Imbisseinrichtung mit einer Gastraumfläche incl. Verkaufsbereich von max. 150 m<sup>2</sup> ist zulässig. Flächen für die Außenbewirtschaftung der Einrichtungen (z.B. Café-Terrasse) sind zusätzlich zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

In den SO-Gebieten darf die Oberkante der Gebäude (Oberkante Attika des obersten Geschosses bei Gebäuden mit Flachdach bis 5° Dachneigung, Oberkante First, bei Pultdächern der höchste Dachabschluss) die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (OK) von 78 m über Normalhöhenull (NHN) nicht überschreiten. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

## 3. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das GE-Gebiet die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften zur offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit dem Unterschied, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

## 4. Stellplätze, Zufahrten

Stellplätze und Carports mit ihren Zufahrten sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur auf der mit St festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Eine Überbauung der Stellplätze/ Carports mit Photovoltaikanlagen ist im Bereich der überbaubaren Grundstücks- und Stellplatzfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden

5.1. Nicht überdachte Stellplätze mit Ausnahme von Behinderten-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form zu gestalten oder die Ableitung des Niederschlagswassers von diesen befestigten Flächen in angrenzende Grün- oder sonstige unbefestigte Flächen zwecks Versickerung ist sicherzustellen. Als wasserdurchlässig ist eine Flächenbefestigung in Form von wassergebundener Wegedecke, Rasengittersteinen, Dränbeton/-asphalt oder Fugenpflaster mit mind. 12 % Fugenanteil anzusehen (§ 1a Abs. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

5.2. Schotter- und/ oder Kiesflächen (Schotter-Gärten) sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege sowie Kies- und Schotterstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, im GE-Gebiet und den privaten und öffentlichen Grünflächen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

5.3. Die Grünanlagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün (V) sind zu erhalten und die durch Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen nach Abschluss der Arbeiten als Extensivgrün (z.B. Extensivrasen, Grasflur) mittels Ansaat einer Saatgutmischung aus heimischen Kräutern und Gräsern mit einem Mindestkräuteranteil von 30 % sowie Baum- und Strauchnachpflanzungen wieder herzustellen und extensiv zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Innerhalb der Flächen sind die vorhandenen Entwässerungsgräben und -mulden sowie die vorhandenen verkehrs- sowie ver- und entsorgungstechnischen Anlagen zulässig.

5.4. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage (GA) ist mit Bäumen und

Strauchgruppen zu gestalten. Dazu sind innerhalb der Fläche mind. 15 Bäume und auf mind. 160 m<sup>2</sup> Sträucher der Artenliste unter 5.11 (mit \* markiert) zu pflanzen. Für die Bäume ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Die verbleibenden Flächen sind mit Re-giosaatgut (Mindestkräuteranteil 30%) einzusäen und extensiv zu pflegen. Innerhalb der Grünfläche sind Versickerungs- und Rückhalte-mulden in Erdbauweise sowie Ein- und Aus-laufbauwerke bis insgesamt 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

- 5.5. Unbebaute Grundstücksflächen innerhalb des SO-Gebietes sind als artenreichen Scherrassen mittels Ansaat einer Saatgutmischung aus Kräutern und Gräsern (Mindestkräuteranteil 30 %) herzustellen und extensiv zu pflegen. Auf einer Gesamtfläche von 250 m<sup>2</sup> sind gruppenweise Sträucher (100-150 cm, oB) gem. Artenliste unter 5.11 zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 5.6. Je 5 nicht überdachte Einstellplätze ist ein heimischer Laubbaum mind. 2. Ordnung (StU 18-20, 3xv, mDb) der Artenliste gem. 5.11 in einer mind. 10 m<sup>2</sup> unversiegelten Pflanzfläche (Mindesttiefe 1,5 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen für Einstellplätze sind im Bereich der Stellplätze bzw. Stellplatzanlagen vorzunehmen und so anzuordnen, dass sie zur Verschattung der Stellplätze und der Zufahrten beitragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 5.7. Pro 800 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung (StU 18-20, 3xv, mDb) gem. Artenliste unter 5.5 in einer mind. 10 m<sup>2</sup> unversiegelten Pflanzgrube (Mindesttiefe 1,5 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Bäume sind vor Anfahren zu schützen. Diese Bäume sind auf die Pflanzpflicht gem. Festsetzung Nr. 5.6 anrechenbar.
- 5.8. Innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzflächen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Fläche darf mit einem bis zu 2,0 m breiten befestigten Gehweg gequert werden. (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)  
Hinweis: Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind während der Bauarbeiten vor Beschädigungen gemäß DIN 18920, RAS LP-4 und ZTV-Baumpfleger zu schützen. Dies bedeutet während der Bauphase insbesondere einen Schutz der oberirdischen und unterirdischen Pflanzenteile vor Beschädigung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, Bodenauftrag und Austrocknung.
- 5.9. Die Dächer der zulässigen Gebäude mit Dachflächen > 10 m<sup>2</sup> sind zu mind. 25 % als Gründächer mit mind. extensiver Dachbegrünung und mind. 10 cm Substratstärke auszubilden. Die Errichtung von technischen Anlagen sind auf Gründächern zulässig. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- 5.10. Die Ostfassade des Marktgebäudes ist auf einer Fläche von mind. 300 m<sup>2</sup> zu begrünen. Pro 2 laufende Meter entsprechender Fassadenlänge ist eine Schling-/Rank-/Klimm- oder Kletterpflanze zu pflanzen (siehe Artenliste unter 5.12). Die Funktion der Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 5.11. Die Maßnahmen und Pflanzungen der Festsetzungen 5.1 bis 5.10 sind von den Grundstückseigentümern den Festsetzungen entsprechend umzusetzen und Neupflanzungen spätestens in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des Bauvorhabens herzustellen (§ 9 (1a) BauGB). Die Laubbäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ihrem Wuchscharakter nach zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

#### 5.12. Artenliste

<p><u>Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig):</u>  <i>Acer pseudoplatanus</i> – Bergahorn  <i>Alnus glutinosa</i> – Schwarz-Erle*  <i>Castanea sativa</i> – Ess-Kastanie  <i>Populus nigra</i> – Schwarz-Pappel*  <i>Prunus avium</i> - Vogelkirsche  <i>Quercus cerris</i> – Zerr-Eiche    <i>Quercus pubescens</i> – Flaum-Eiche  <i>Quercus robur</i> – Stieleiche*  <i>Salix caprea</i> – Sal-Weide  <i>Salix fragilis</i> – Bruch-Weide*  <i>Sorbus torminalis</i> - Elsbeere</p>	<p><u>Laubbäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig):</u>  <i>Acer campestre</i> – Feldahorn*  <i>Acer monspessulanum</i> – Burgenahorn  <i>Aesculus x carnea 'Briotii'</i> – Scharlach-Roskastanie  <i>Carpinus betulus</i> – Hainbuche*  <i>Corylus colurna</i> – Baum-Hasel  <i>Crataegus laevigata</i> - Zweigriffeliger Weißdorn  <i>Crataegus monogyna</i> - Eingriffeliger Weißdorn  <i>Frangula alnus</i> - Gemeiner Faulbaum*  <i>Mespilus germanica</i> – Echte Mispel  <i>Ostrya carpinifolia</i> - Hopfenbuche</p>
---	--

<i>Tilia cordata</i> – Winter-Linde <i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant' - Silberlinde <i>Ulmus laevis</i> – Flatter-Ulme*	<i>Pryrus pyraeaster</i> – Wild-Birne* <i>Sorbus domestica</i> – Speierling <i>Sorbus aucuparia</i> – Vogelbeere* Hochstammobstbäume in Sorten
<u>Sträucher:</u> <i>Aronia melanocarpa</i> – Schwarze Apfelbeere <i>Amelanchier ovalis</i> – Gewöhnliche Felsenbirne <i>Cornus mas</i> – Kornelkirsche* <i>Cornus sanguinea</i> - Roter Hartriegel* <i>Corylus avellana</i> - Gemeine Hasel* <i>Euonymus europaeus</i> – Pfaffenhütchen* <i>Genista tinctoria</i> - Ginster <i>Lonicera xylosteum</i> - Heckenkirsche <i>Perovskia atriplicifolia</i> - Silberstrauch	<u>Schling-/Rank-/Klimm- oder Kletterpflanzen:</u> <i>Clematis montana</i> – Berg-Waldrebe <i>Fallopia baldschuanica</i> – Schling-Knöterich <i>Hedera helix</i> – Gewöhnlicher Efeu <i>Hydrangea petiolaris</i> - Kletterhortensie <i>Lonicera henryi</i> – Immergrünes Geißblatt <i>Parthenocissus tricuspidata</i> – Selbstklimmender Wein

## Hinweise

### 1. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Planbereich liegen Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen sind diese zu schützen bzw. zu sichern. Die Leitungen dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen verringert werden. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen die Umlegung von Leitungen erforderlich werden, so sind die Kosten der Umlegung vom jeweiligen Verursacher, von der Verursacherin zu tragen. Der Beginn und der Ablauf der Baumaßnahmen ist den Ver- und Entsorgungsträgern frühzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

### 2. Baumpflanzungen bei Leitungen

Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVWG-Regelwerkes GW 125 und DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

### 3. Nachbarschutz

Bei der Umsetzung der Festsetzungen für Neupflanzungen ist hinsichtlich der Abstände der Bäume zur Grundstücksgrenze das Niedersächsische Nachbarrecht zu berücksichtigen.

### 4. Gehölzschnitt

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten ist es gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Bei nicht vermeidbaren Rodungen oder Rückschnitten von Bäumen und Gehölzen, welche über schonende Form- und Pflegeschnitte hinausgehen, innerhalb des o.g. Zeitraumes ist eine entsprechende Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Die Freimachung des Baufeldes darf nur in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. §§ 39, 44 BNatSchG auszuschließen.

Bei Auftreten oder Verdacht eines artenschutzrechtlichen Tatbestandes sind die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen und ist die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover zu informieren.

### 5. Artenschutzmaßnahme Feldlerche

Die CEF-Maßnahmen und Umsetzungszeitpunkte zur Feldlerchenkompensation sowie die Vorgaben zu Bauzeitregelungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen und werden gem. § 1a Abs. 3 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verbindlich geregelt.

### 6. Beleuchtung

Neu errichtete Außenbeleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißen Licht) erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein. Nach Betriebsschluss des Lebensmittelmarktes und Backshops (in der Nachtzeit zwischen 21 Uhr und 6 Uhr) ist eine Werbebeleuchtung abzuschalten.

## **7. Bodenschutz**

Im Umweltbericht sind Vorgaben und Empfehlungen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden und sonstigen Auswirkungen während der Bauphase sowie betriebsbedingter Auswirkungen aufgeführt. Diese sind bei den Baumaßnahmen zu beachten.

## **8. Nicht überbaute Flächen**

Gemäß § 9 (2) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

## **9. Grabenverrohrung**

Für erforderliche Grabenverrohrungen im Zuge der Erstellung notwendiger Grundstückszufahrten sind die wasserrechtlichen Genehmigungen gemäß § 57 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover seitens der Bauenden zu beantragen.

## **10. Löschwasserversorgung**

Über die Trinkwasserleitung wird eine Löschwassergrundversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden bereitgestellt. Der darüber hinaus erforderliche Löschwasserbedarf ist projektbezogen durch den Bauherrn bereitzustellen. Der tatsächliche Löschwasserbedarf ist seitens der Bauenden durch Fachplaner zu ermitteln und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bewerten.

## **11. Bodenfunde**

Bei Bau- oder Erdarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde sind gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Ronnenberg gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

## **12. Baumschutzsatzung**

Da sich innerhalb und am Rande des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Bäume und Sträucher befinden, die durch die „Satzung über den Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken innerhalb des Gebietes der Stadt Ronnenberg“ (vom 26.08.1992, zuletzt geändert mit der 1. Änderung vom 16.03.1994) geschützt sein können, wird auf die Beachtung dieser Satzung bei Baumaßnahmen, die geschützte Pflanzungen beeinträchtigen oder zerstören können, verwiesen.

## **13. Versickerung von Oberflächenwasser**

Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser von versiegelten Flächen ist vor Ort breitflächig oder durch Versickerungsanlagen zu versickern.

Bei der Versickerung über Versickerungsanlagen ist eine Erlaubnis nach § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover zu beantragen. Den Antragsunterlagen ist ein bodengutachterlicher Nachweis zur Versickerungsfähigkeit sowie eine Bemessung der Versickerungsanlagen gemäß DWA A-A 138-1 beizufügen. Dabei ist auch die Beschaffenheit des Oberflächenwassers nach DWA-102-1 und DWA 102-2 zu betrachten und ggf. eine geeignete Vorbehandlung vorzusehen.

## **14. Städtebaulicher Vertrag**

Zum Bebauungsplan wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Ronnenberg ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

# **Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 vom 22.12.2023)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanZV)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808) mit Inkrafttreten am 23. Juni 2021 (Art. 4 des Gesetzes vom 14. Juni 2021)

- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**  
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl., S. 576), vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl., S. 576),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012,  
S. 46), zuletzt geändert am 12. Dezember 2023 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Verbesserung  
des Klimaschutzes (Nds. GVBl. Nr. 25 vom 19.12.2023, S. 289)