

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 80, 84 Abs. 3, 4, 6 der Nds. Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Laatzen den Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung, „Nordöstlicher Bereich Oesselser Straße“ im OT Gleidingen, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Laatzen, den

Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2026
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Öfftl. best. Vermessungsingenieur

Rohardt, Evensen, Dipl.-Ing

Siegel

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung, „Nordöstlicher Bereich Oesselser Straße“ mit ÖBV im OT Gleidingen wurde ausgearbeitet von:

H&P Ingenieure GmbH
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen

Laatzen, den

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 232, 1. Änderung, „Nordöstlicher Bereich Oesselser Straße“ mit ÖBV im OT Gleidingen beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Laatzen, den

Der Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 232, 1. Änderung, „Nordöstlicher Bereich Oesselser Straße“ mit ÖBV im OT Gleidingen und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 232, 1. Änderung, „Nordöstlicher Bereich Oesselser Straße“ mit ÖBV im OT Gleidingen und der Begründung wurden vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Laatzen, den

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Laatzen hat den Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung, „Nordöstlicher Bereich Oesselser Straße“ mit ÖBV im OT Gleidingen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Laatzen, den

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung, „Nordöstlicher Bereich Oesselser Straße“ mit ÖBV im OT Gleidingen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Laatzen, den

Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 232, 1. Änderung, „Nordöstlicher Bereich Oesselser Straße“ mit ÖBV im OT Gleidingen sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Laatzen, den

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung im SO

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“, § 11 BauNVO, dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung.

1.2 Zulässig sind:

- Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mind. 900 m² und max. 1.000 m². Der Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten darf insgesamt 10% der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Bäcker mit einer Verkaufsfläche von max. 50 m²,
- Weitere Schank- und Speisewirtschaften (Cafes, Imbiss) mit einer Grundfläche von summarisch max. 150 m².

1.3 Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen ST sind neben Stellplätzen auch Einkaufswagenboxen, Fahrradabstellplätze, Ladestationen (für Auto und Rad), dem Betrieb dienende Werbeanlagen sowie weitere dem Marktstandort dienende Nebennutzungen zulässig. Abholstationen für Pakete sind ebenfalls im Stellplatzbereich zulässig. Auf TF 8.1 wird verwiesen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung im WA

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
2.1 Das Allgemeine Wohngebiet, § 4 BauNVO, dient vorwiegend dem Wohnen.

2.2 Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2.4 Unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 3 Höhenlage / Bezugshöhe:

(§ 18 (1) BauNVO)
3.1 Im Sonstigen Sondergebiet gilt: Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberfläche der Oesselser Straße am zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP). Als oberer Bezugspunkt im SO gilt die Oberkante der Gebäude inklusive Dachaufbauten, ausgenommen Antennen.

3.2 Photovoltaikanlagen dürfen die Höhenfestsetzungen um das technisch-konstruktiv bedingte Maß überschreiten.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung / zulässige Grundfläche

(§ 19 (3, 4) BauNVO)
5.1 Die festgesetzten privaten Grünflächen sind jeweils im SO bzw. WA Bestandteil der anrechnungsfähigen Grundfläche gemäß § 19 (3) Satz 2 BauNVO.

5.2 Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen / Nebenanlagen nach § 19 (4) Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden.

§ 6 Abweichende Bauweise

(§ 22 (4) BauNVO)
Im Sonstigen Sondergebiet SO gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Gebäudelängen von über 50 m. Ansonsten gelten die Regelungen zur Offenen Bauweise.

§ 7 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Nr. 25a/b BauGB)
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten - Konkretisierung zum Entwurf nach Baumeinmaß.

§ 8 Anpflanzung von Bäumen / Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15, 25a/b BauGB)
8.1 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sind mind. 10 standortheimische Laubbäume zu pflanzen, ST.U. mind. 12-14 cm und zu erhalten sowie bei Abgang entsprechend zu ersetzen (Konkretisierung zum Entwurf). Davon sind mind. 6 Bäume zur Gliederung innerhalb der Stellplatzfläche vorzusehen.

8.2 Die Pflanzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind als mind. 2-reihige Heckenpflanzung unter Verwendung standortheimischer Sträucher anzulegen - Konkretisierung zum Entwurf.

8.3 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen sind privat. Für die Grünflächen, ausgenommen diejenigen mit Gehölzerhaltungsbündung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, gilt: Sie sind mit Bodendeckern unter Verwendung standortheimischer Pflanzen zu bepflanzen und innerhalb der Grünflächen sind (bei Bedarf) Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz gemäß (in Bearbeitung befindlichen) Lärmgutachten zulässig (Wall, Wand), Lärmschutzwände sind einzugrünen (Randbepflanzung oder vorgelagerte Hecke oder vergleichbare Maßnahme) – Konkretisierung zum Entwurf.

8.4 Die Pflanzungen gemäß TF 8.1 bis 8.3 erfolgen gemäß folgender Pflanzlisten / Pflanzqualitäten - Ergänzung zum Entwurf.

§ 9 Eingriffsvermeidung und -minimierung

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
9.1 Für Beleuchtungen von Stellplätzen im Plangebiet sind nur nach unten oder schräg-unten gerichtete insektenfreundliche Lichtquellen zulässig - Konkretisierung zum Entwurf.

9.2 Für die Beleuchtung von Werbeschildern gilt:

- Diese ist zeitlich auf die Ladenöffnungszeiten zu reduzieren.
- Sofern die Schilder nicht selbstleuchtend sind, ist gerichtetes Licht ohne Abstrahlung jenseits des zu beleuchtenden Objektes zu verwenden.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

9.3 Für das festgesetzte SO gilt: Zur Vermeidung von Vogelschlag sind großflächige Glasfassaden > 20 m² mit geprüften, wirksamen punkt- oder linienförmigen Mustern / Markierungen z.B. in Anlehnung an den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte (Rössler et al. 2022) zu versehen (integriert oder von außen aufgeklebt).

§ 10 Immissionsschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
10.1 Auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB markierten Abschnitten sind Maßnahmen zum Schutz vor Schalleinwirkungen gemäß Vorgaben Schalltechnisches Gutachten (in Bearbeitung) vorzusehen.

10.2 Regelungen zur Lärminderung im SO-Gebiet: Die summarischen Schallpegel von außerhalb des Gebäudes aufgestellten technischen Anlagen (Klima- und Kältetechnik) dürfen unter Beachtung des Standes der Lärminderungstechnik zusammen betragen: tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) max.: L_{WA} ... dB(A), nachts max.: L_{WA} ... dB(A).

10.3 Der Verladebereich des Lebensmittelvollsortimenters ist einzuhausen.

Die Regelungen zum Immissionsschutz werden auf Grundlage des in Bearbeitung befindlichen schalltechnischen Gutachtens zum Entwurf konkretisiert.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ÖBV)

0. Anwendungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gemäß der folgenden baugebietsbezogenen Regelungen.

1. Regelungen für das Sonstige Sondergebiet, SO

1.1 Gestaltung von Fassaden
Zum Entwurf.

1.2 Werbeanlagen
Zum Entwurf.

2. Regelungen für das Allgemeine Wohngebiet, WA

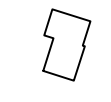
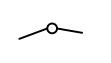
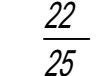
2.1 Gestaltung von Fassaden
Zum Entwurf.

2.2 Dächer
Zum Entwurf.

3. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

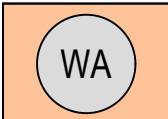
PLANUNTERLAGE

-  Vorhandene Gebäude
-  Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
-  Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

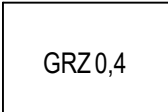
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

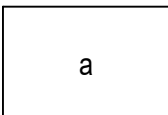
 Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO)

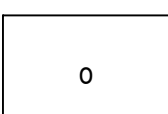
Maß der baulichen Nutzung

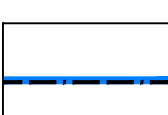
 Grundflächenzahl

 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

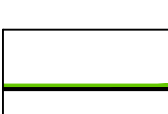
 abweichende Bauweise

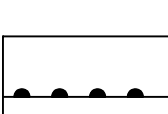
 offene Bauweise

 Baugrenze

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

 Straßenbegrenzungslinie

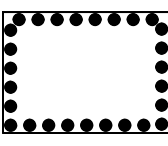
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

 Grünflächen, privat

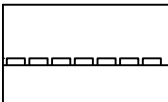
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

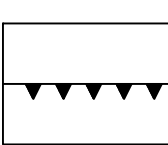
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

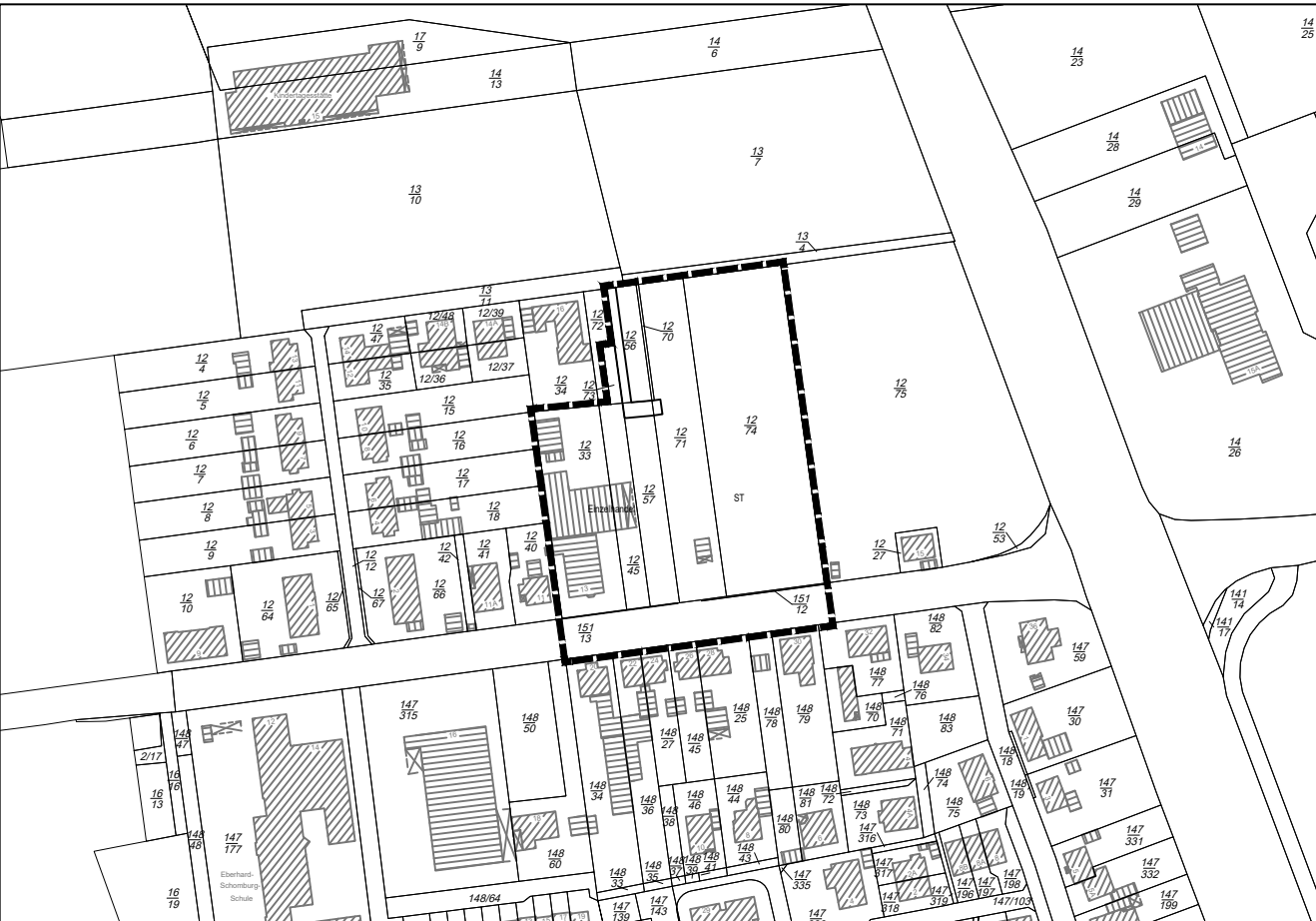
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

 Mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Übersichtsplan



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. (unmaßstäblich)

Stadt Laatzen



Bebauungsplan Nr. 232
1. Änderung

„Nordöstlicher Bereich Oesselser Straße“
mit örtlichen Bauvorschriften
im OT Gleidingen

Fassung für die frühzeitige Beteiligung

 Maßstab 1:1000

Anlage 2
zu DS-Nr. 2026/253

Stand: 23. Juli 2026