

PLANUNTERLAGE (Vorläufig)

- Vorhandene Gebäude (Alle Gebäude im Plangebiet abgänglich)
Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung
SO Sonstige Sondergebiete, siehe § 2 der textl. Festsetzungen, § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
GR 2500 Grundfläche, siehe § 3 der textl. Festsetzungen

I Zahl der Vollgeschosse, siehe § 3 der textl. Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze, siehe § 4 der textl. Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: zu Gunsten des Anliegers

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Öffentlichkeit (Fuß-/Radwegverbindung)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sichtdreieck, siehe allg. Hinweis III

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans besteht generell die Möglichkeit des Auftretens archaischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen.

II. Bei Bekannt werden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten.

III. Hinsichtlich der verkehrlichen Belange der B 214, Celler Straße, gilt:
- Die eingezeichneten Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m frei zu halten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Räumliche und sachliche Abgrenzung nach § 12 BauGB
Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Ausnahme der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der B 214, Celler Straße, die nach § 12 Abs. 4 BauGB ergänzend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wird.

Die folgenden textlichen Festsetzungen sowie die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind Bestandteil des VEP und - soweit sie über die Regelungen auf Basis des § 9 BauGB hinausgehen - im Durchführungsvertrag abzusichern.

§ 2 Sonstiges Sondergebiet, SO, „Großflächiger Einzelhandel“, § 11 BauNVO
Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot für den periodischen Bedarf.

SO 1 „Vollsortimenter“:
Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von 1.750 m², die sich im Einzelnen wie folgt aufgliedert:
- Lebensmittelmarkt mit integriertem Getränkemarkt: max. 1.650 m².

Für die Shops gilt: Sofern sich deren Verkaufsfläche mit der des Lebensmittelmarktes auf eine Summe von über 1.750 m² addiert, sind diese als selbstständige betriebliche Einheiten mit eigenem Zugang und der Möglichkeit der räumlichen Trennung vom Hauptgeschäft herzustellen.

SO 2 „Discount“:
Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m².

Weiterhin zulässig sind in Zuordnung zu beiden Teilbaugebieten:
- Stellplätze.
- Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen.

Die zeichnerisch festgesetzte Trennung zwischen SO 1 und SO 2 darf max. 10 m in beide Richtungen variieren.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung, Höhen, Baugrenzen
Es wird für das Baugebiet SO eine summarische Grundfläche, GR, von 5.000 m² festgesetzt. Diese umfasst auch Flächen für Anlieferung, Zuwegung, Aufstell- und Bewegungsflächen, Nebenanlagen und innerhalb der überbaubaren Fläche gelegene Stellplatzflächen.

Die Gebäudehöhe, OK, darf 7,0 m über anstehenden Gelände (gewachsene Geländeoberfläche i.S. § 5 Abs. 9 BauNVO) nicht überschreiten.
1. Die angegebene OK darf durch Nebenanlagen wie z.B. Abluftanlagen, Kühlanlagen o.ä. sowie, soweit dies konstruktiv erforderlich ist, durch eine Dachflächen-Photovoltaik-Anlage überschritten werden.

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile im Sinne § 5 Abs. 3 NBauO, hier: Eingangsvorbauten und Dachüberstände, um max. 2,0 m überschritten werden.

Im Übrigen gelten die Vorschriften des § 5 der BauNutzungsverordnung (BauNVO).

§ 4 Stellplatzanlage
Die festgesetzten Flächen für Stellplätze, ST, dienen dem Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist eine Versiegelung von max. 3.900 m² zulässig.

Innerhalb der Stellplatzfläche ist dafür Sorge zu tragen, dass die Wegeverbindung am Westrand des Plangebietes in Richtung der Celler Straße als Fuß-/Radwegverbindung weiter geführt und an die Celler Straße angeschlossen werden kann.

§ 5 Naturschutzrechtlich-grünordnerische Festsetzungen
Zur Minderung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild werden folgende Einzelmaßnahmen festgesetzt:
- Im Stellplatzbereich ist je 10 Einstellplätze ein Laubbaum gemäß Pflanzliste (siehe ANHANG zur Begründung), ST.U., von 12 - 14 cm zum Pflanzzeitpunkt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle vorgenannten Maßnahmen sind müssen spätestens in der auf die Beendigung der Bauvorhaben folgenden Pflanzperiode erfolgen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

§ 6 Artenschutzrechtliche Vorgaben
Voraussetzung für eine Umsetzung dieses Bebauungsplanes ist eine detaillierte örtliche Erfassung potentiell anzutreffender Fledermausarten unter Berücksichtigung der Aussagen der artenschutzrechtlichen Beurteilung der Gruppe Freiraumplanung vom 28.03.2014, siehe Anlage 4 zur Begründung.

Auch potentielle Vogelbrutquartiere sind zwischen Ende Mai und Ende Juni örtlich zu überprüfen. Soweit erforderlich sind CEF-Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, durchzuführen.

Die Räumung des Baufeldes inkl. Baumfällungen darf nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. zwischen Anfang September und Ende Februar erfolgen.

Soweit ein Besatz nicht aufgrund der vorhergehenden Untersuchungen sicher ausgeschlossen werden kann, muss die Fällung von Bäumen, die potentielle Fledermausquartieren sind, unter Expertengleitung sowie unter Auflagen zur Quartierserhaltung analog der Vorgaben der artenschutzrechtlichen Beurteilung erfolgen.

Wurden in einem Gebäude Fledermäuse festgestellt, sind diese unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten daraufhin zu kontrollieren, dass keine Tiere mehr vor Ort sind

Sollten infolge der vorgenannten Handlungsanweisungen Maßnahmen (insbesondere sog. CEF-Maßnahmen), innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs dieses Verfahrens erforderlich sein, sind diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, im Durchführungsvertrag abzusichern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ I Fassadengestaltung
Die Fassadengestaltung beider zulässiger Märkte hat einheitlich zu erfolgen.

Im Eingangsbereich sowie auf max. 20 % der übrigen Fassade ist eine Farbgebung entsprechend der Corporate Identity der marktbetreibenden Lebensmittel-/Handelsketten zulässig. Die 20%-Angabe gilt für jeden Markt einzeln.

§ II Werbeanlagen
Im Sonstigen Sondergebiet inkl. der zugeordneten Stellplatzfläche ist nur Werbung für die innerhalb des Sonstigen Sondergebietes erbrachten Leistungen zulässig.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze an der Celler Straße ist eine freistehende Gemeinschafts-Werbetafel mit einer Höhe von max. 9,0 m über anstehendem Gelände nach anstehenden Gelände (gewachsene Geländeoberfläche i.S. § 5 Abs. 9 BauNVO) und einer beworbenen Flächen von max. 16 m² pro Seite zulässig.

Dauerhafte Werbeanlagen am Hauptgebäude sind nur bis unterhalb der Oberkante Attika zulässig. Ausnahmen hiervon sind temporäre, wechselnde Werbemittel und -schilder, die bis 2,0 m über die OK Attika hinausragen dürfen, sowie Flaggen / Fahnen.

Für alle Werbeanlagen im Sonstigen Sondergebiet inkl. der zugeordneten Stellplatzfläche gilt: Wechselwerbung und Wechsellicht als Beleuchtung sind nicht zulässig.

- Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:
- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 84 i.V.m. § 88 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schwarmstedt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 „Kerngebiet“ i.d.F. der ersten Ergänzung - bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem Durchführungsvertrag beschlossen. Das Verfahren wurde als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Schwarmstedt, den . . .2014
Bürgermeister L. S.
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schwarmstedt hat in seiner Sitzung am 05.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 „Kerngebiet“ i.d.F. der ersten Ergänzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwarmstedt, den . . .2014
Gemeindedirektor

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS) Maßstab 1: 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2014 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Verden - Katasteramt -

Die Planunterlage 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 baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Verden - Katasteramt Fallingb. -

Im Auftrage Bad Fallingb., (Siegel)
Az.:

Planverfasser
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37 „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 „Kerngebiet“ i.d.F. der ersten Ergänzung wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen.

Laatzen, den . . .2014
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schwarmstedt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 „Kerngebiet“ i.d.F. der ersten Ergänzung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am . . . . . in der Böhme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 „Kerngebiet“ i.d.F. der ersten Ergänzung und der Begründung haben vom . . . . . bis einschließlich . . . . . gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schwarmstedt, den . . .2014
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 „Kerngebiet“ i.d.F. der ersten Ergänzung in seiner Sitzung am . . . . . als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den . . .2014
Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37 „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 „Kerngebiet“ i.d.F. der ersten Ergänzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37 „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 „Kerngebiet“ i.d.F. der ersten Ergänzung ist damit am . . . . . in Kraft getreten.

Schwarmstedt, den . . .2014
Gemeindedirektor

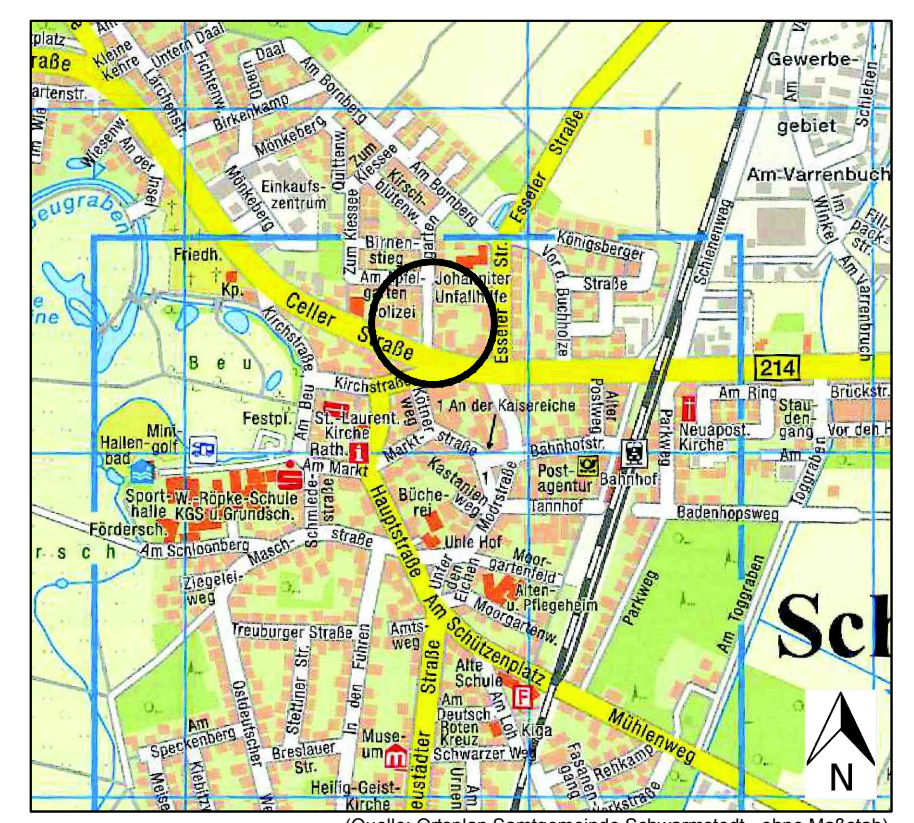
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 „Kerngebiet“ i.d.F. der ersten Ergänzung sind
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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.

Schwarmstedt, den . . .2015
Gemeindedirektor



Gemeinde Schwarmstedt
Landkreis Heidekreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 „Kerngebiet“ i.d.F. der ersten Ergänzung mit örtlicher Bauvorschrift



Verfahren nach § 13 a BauGB
Öffentliche Auslegung, § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 4 (2) BauGB

Stand: ENTWURF - 30.04.2014

