




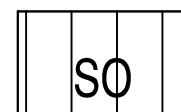



PLANUNTERLAGE

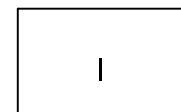
-  Vorhandene Gebäude
(Alle Gebäude im Plangebiet abgänglich)
-  Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
-  Flurstücksnummer
-  Gartenland



PLANZEICHENLEGENDE


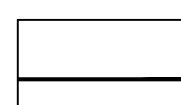
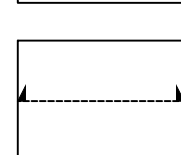
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB


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

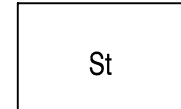
Maß der baulichen Nutzung
 Grundfläche, siehe § 3 der textl. Festsetzungen

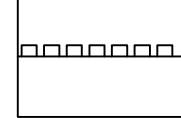
 Zahl der Vollgeschosse, siehe § 3 der textl. Festsetzungen

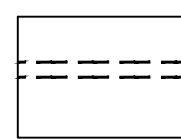
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche

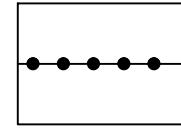
Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Einfahrtbereich

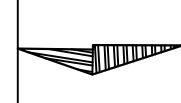
Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

 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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 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.

§ 2 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 anstehendem Gelände (gewachsene Geländeoberfläche i.S. § 5 Abs. 9 BauNVO) und einer beworbenen Fläche von max. 16 m² pro Seite zulässig.

Dauerhafte Werbeanlagen am Hauptgebäude sind nur bis unterhalb der Oberkante Attika / Gebäudeoberkante zulässig. Eine Ausnahme hiervon ist pro Markt jeweils ein durch das Hauptplog des Marktbetreibers gekennzeichnetes Eingangsportal, das die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten darf.

Eine weitere Ausnahme sind temporäre, wechselnde Werbeanlagen 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.

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. Es wird unterteilt in die Teilbaugebiete SO 1 „Vollsortimenter“ und SO 2 „Discountmarkt“, für die folgende Einzelfestsetzungen gelten:

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.
- 1 Backshop: max. 80 m².
- 1 weiterer Shops (z.B. Blumenladen, Post): max. 40 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 „Discountmarkt“:
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. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig. (Zur Stellplatzfläche ST siehe im Übrigen § 4 der textlichen Festsetzungen).

Die Gebäudehöhe, OK, darf 7,0 m über anstehenden Gelände (gewachsene Geländeoberfläche i.S. § 5 Abs. 9 BauNVO) nicht überschreiten. Hiervon gelten folgende Ausnahmen:

1. Die angegebene OK darf durch Nebenanlagen wie z.B. Abluftanlagen, Kühlanlagen o.a. sowie, soweit dies konstruktiv erforderlich ist, durch eine Dachflächen-Photovoltaik-Anlage überschritten werden.
2. Die angegebene OK darf durch untergeordnete Gebäudeteile, hier: Eingangsportale, um max. 2,0 m überschritten werden (vgl. § II der ÖBV).

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. Es sind dort im Rahmen der zulässigen Versiegelung weitere dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen / Nebeneinrichtungen inkl. Werbeeinrichtungen 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. Eine gesonderte (eigenständige) Wegeführung ist nicht erforderlich.

§ 5 Naturschützerisch-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.
- Die Randbereiche des Stellplatzes sind mit niedrig wachsenden Gehölzen zu bepflanzen oder als Grünflächen anzulegen.

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. Soweit erforderlich sind CEF-Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, durchzuführen.

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 Besitz nicht aufgrund der vorhergehenden Untersuchungen sicher ausgeschlossen werden kann, muss die Fällung von Bäumen, die potentielle Fledermausquartieren sind, unter Expertenbegleitung 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. chern.

ALLGEMEINE HINWEISE

I.
Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans besteht generell die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

II.
Bei Bekannt werden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

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.
- Provisorische Zufahrten von der B 214 sind nicht zulässig. Vor Inbetriebnahme der Märkte müssen die baulichen Maßnahmen der Ein- und Ausfahrten fertig gestellt sein. Zur Bauphase muss die verkehrliche Erschließung soweit gesichert sein, dass eine Verschmutzung der Fahrbahn der B 214 ausgeschlossen ist und eine hinreichende verkehrliche Sicherheit gegeben ist.
- Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.
- Evt. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung gehen.

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),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1544),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorschrift 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

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 24.07.2014

gez. Schiesgeries
Bürgermeisterin

L. S.

gez. Gehrs
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat 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.

Schwarmstedt, den 11.08.2014

gez. Gehrs
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 01.07.2014). 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 gez. Arno Wittkugel Bad Fallingb., 05.08.2014



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 30.07.2014

gez. Schneider
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat in seiner Sitzung am 08.05.2014 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 13.05.2014 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 23.05.2014 bis einschließlich 23.06.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schwarmstedt, den 11.08.2014

gez. Gehrs
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 24.07.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 11.08.2014

gez. Gehrs
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 26.07.2014 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 26.07.2014 in Kraft getreten.

Schwarmstedt, den 11.08.2014

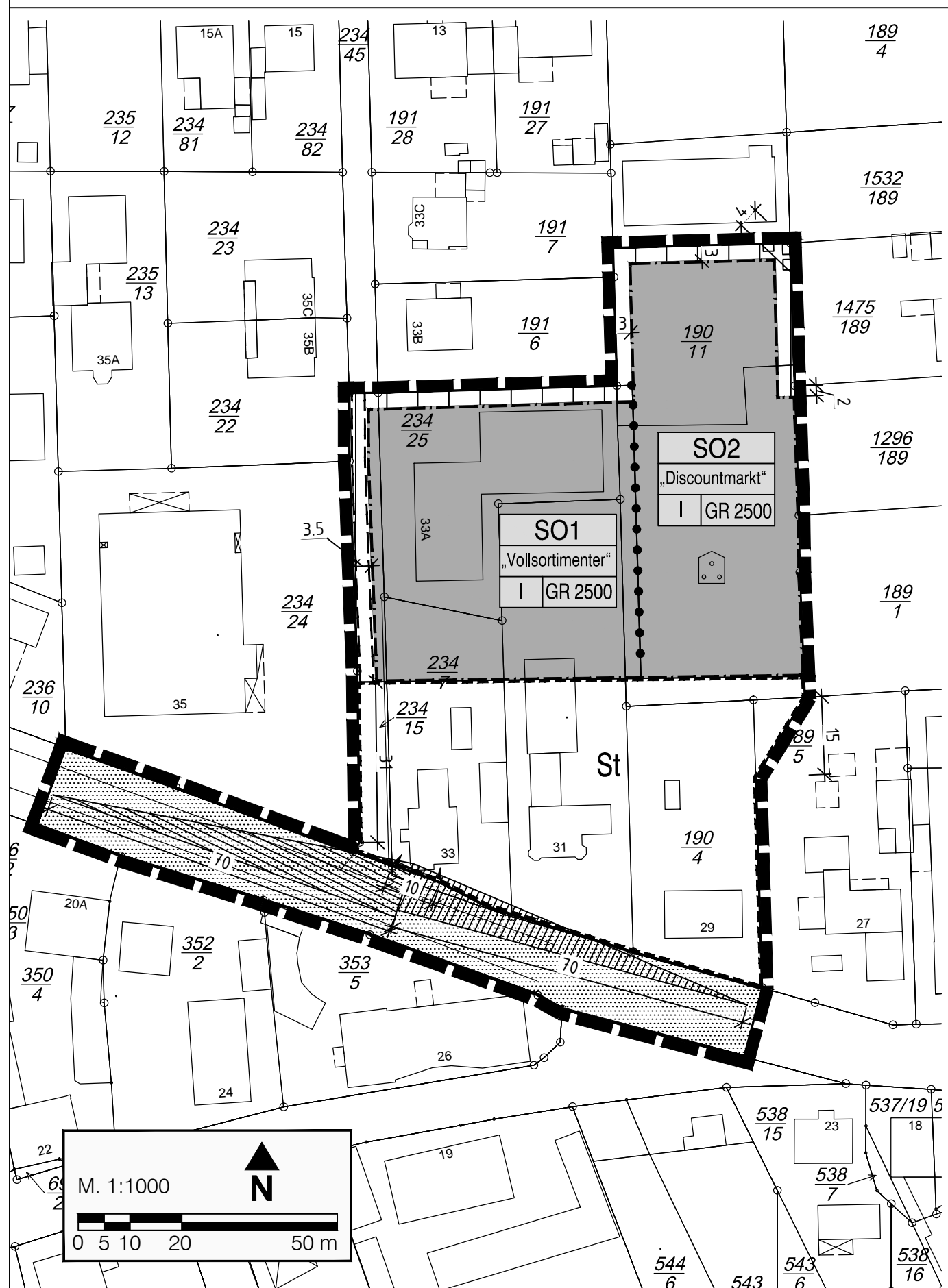
gez. Gehrs
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

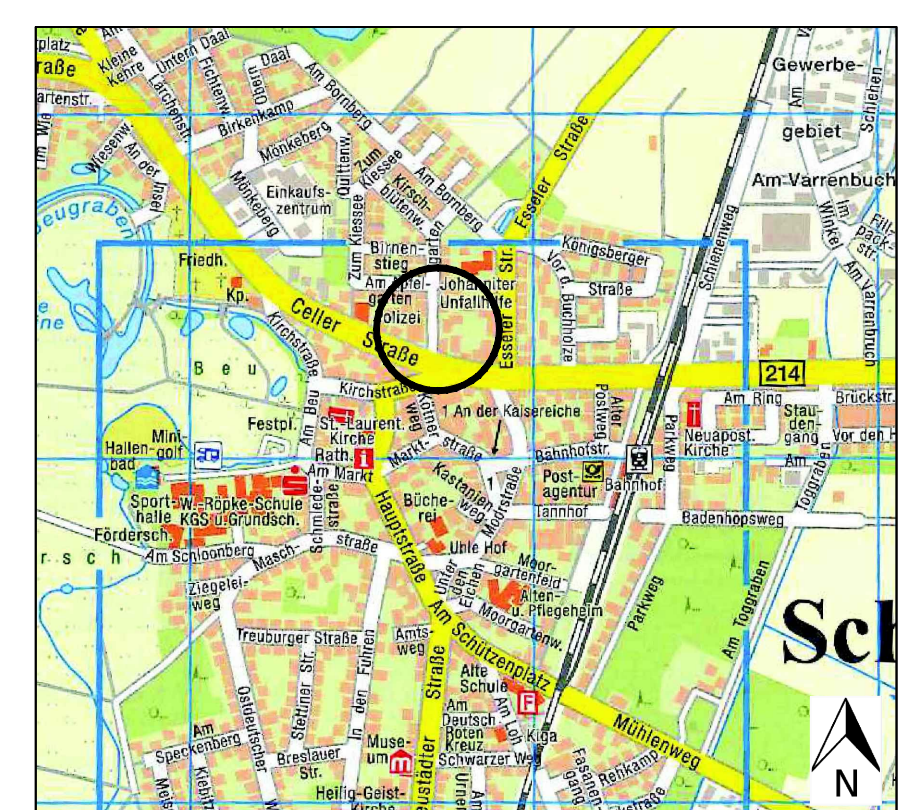
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 „Kerngebiet“ i.d.F. der ersten Ergänzung sind
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten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



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



ABSCHRIFT

Verfahren nach § 13 a BauGB
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB
Stand: 11.07.2014

Begleitungsvermerk:
Die vorliegende Abschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 der Gemeinde Schwarmstedt stimmt mit der Urschrift vollständig überein.

Schwarmstedt, L.S.