



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 (1) und (3) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB)
Für den Bereich des Sondergebietes „Einzelhandel“ kommt ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Anwendung, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist (§ 12 Abs. 3 BauGB).

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) BauNVO)
2.1 Das Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Supermarktes (Lebensmittelvollsortimenter) und eines Backshops mit Café.

In dem Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - ein großflächiger Supermarkt (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m² (ohne Mall und Windfang),
 - ein Backshop mit angeschlossenem Café mit einer Verkaufsfläche von maximal 40 m², wobei die Fläche für die Sitzplätze des Cafés nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet wird,
 - Kundenverkehrsfläche (Mall) und Windfang mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 150 m²,
 - Lager- und sonstige Räume als Bestandteile der Betriebe,
 - Stellplätze gemäß § 12 BauNVO,
 - untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

2.2 Die Kundenverkehrsfläche (Mall) und der Windfang dürfen nicht zu Verkaufszwecken genutzt werden, sondern sie dienen der Erschließung der einzelnen Verkaufs-, Verwaltungs-, Service- und Lagerbereiche. Auch die temporäre Nutzung für Verkaufszwecke ist nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)
Zulässige Grundfläche
Im Sondergebiet „Einzelhandel“ darf die zulässige Grundfläche durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

4. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2 a BauGB)
4.1 Gebäudelänge
In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4.2 Grenzbebauung mit einem Rankgerüst / einer Kletterhilfe
An der westlichen Grundstücksgrenze ist innerhalb der bis an die Grundstücksgrenze heran reichenden überbaubaren Grundstücksfläche ein Rankgerüst / eine Kletterhilfe für Eingrünungsmaßnahmen mit einer Höhe von maximal 8,10 m oberhalb der Straßenoberkante der Mühlenstraße zulässig (als Bezugspunkt gilt die Höhe der Straßenoberkante in der Mitte der Straßenfront des Rankgerüsts / der Kletterhilfe); diese bauliche Anlage muss ohne Grenzabstand gemäß Landesbauordnung errichtet werden.

5. Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen Baum der gleichen Art zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm). Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
6.1 Begrünung der Stellplatzflächen
Die Stellplatzflächen sind durch Bäume zu gliedern. Im Bereich der Stellplatzflächen sind mindestens 8 Bäume, gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan, zu pflanzen. Die Pflanzenarten ergeben sich aus den Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm.

6.2 Raumkanten
Entlang der Straßengrundstückflächen sind als Raumkante Laubhecken entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes anzupflanzen und zu erhalten. Die Hecken müssen im Endzustand eine Höhe von mindestens 1 m aufweisen. Die Pflanzenarten ergeben sich aus den Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Pflanzqualität ist Heckenpflanze, 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 60 - 80 cm.

6.3 Durchführung der Pflanzmaßnahmen
Die Anpflanzung muss spätestens zwei Jahre nach Beginn der Baumaßnahme fachgerecht durchgeführt worden sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME BEZÜGLICH SICHTDREIECK

Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks sind in einer Höhe von mehr als 80 cm oberhalb der Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen jeglicher Art (mit Ausnahme einzelner Bäume) freizuhalten.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Archäologische Funde
Im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
 Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, hier Einzelhandel

Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

SO		Art der baulichen Nutzung	
0,5	--	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
l	a	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
--	--		

Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme
 Sichtdreieck
 Eiche, Teil des Naturdenkmals Nr. 19

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE SCHEESSEL HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.09.2015 DIE AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 72 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST VOM 03.03.2017 BIS 21.04.2017 GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

SCHEESSEL, DEN 07.09.2018

L.S. gez. Dittmer-Scheele
BÜRGERMEISTERIN

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE (ALKIS) MASSSTAB: 1:1000 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTS-KATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 26.10.2016). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWAND-FREI.

DIE ÜBERTRAGUNG DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

SCHEESSEL, DEN 30.08.2018

L.S. gez. Schröder
ÖFFENTL. BEST. VERM.-ING.

3. DER ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 72 WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG (WÜMME)
TELEFON 04261 / 92930 FAX 04261 / 929390
E-MAIL info@pgn-architekten.de

ROTENBURG (WÜMME), DEN 06.09.2018

gez. M. Diercks
PLANVERFASSER

4. DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE SCHEESSEL HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.02.2017 DEM ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 72 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 13 A BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN VOM 03.03.2017 BIS 21.04.2017 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 72 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 21.03.2017 BIS 21.04.2017 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SCHEESSEL, DEN 07.09.2018

L.S. gez. Dittmer-Scheele
BÜRGERMEISTERIN

5. DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE SCHEESSEL HAT IN SEINER SITZUNG AM 19.10.2017 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 72 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND ERNEUT SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 13 A BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB (WIEDERHOLUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG) BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 16.11.2017 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 72 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 27.11.2017 BIS 29.12.2017 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SCHEESSEL, DEN 07.09.2018

L.S. gez. Dittmer-Scheele
BÜRGERMEISTERIN

6. DER RAT DER GEMEINDE SCHEESSEL HAT DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 72 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSANNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 06.09.2018 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

SCHEESSEL, DEN 07.09.2018

L.S. gez. Dittmer-Scheele
BÜRGERMEISTERIN

7. DER BESCHLUSS DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 72 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 15.09.2018 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN NR. 72 IST DAMIT AM 15.09.2018 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

SCHEESSEL, DEN 17.09.2018

L.S. gez. Dittmer-Scheele
BÜRGERMEISTERIN

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 72 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIS DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

SCHEESSEL, DEN

BÜRGERMEISTERIN

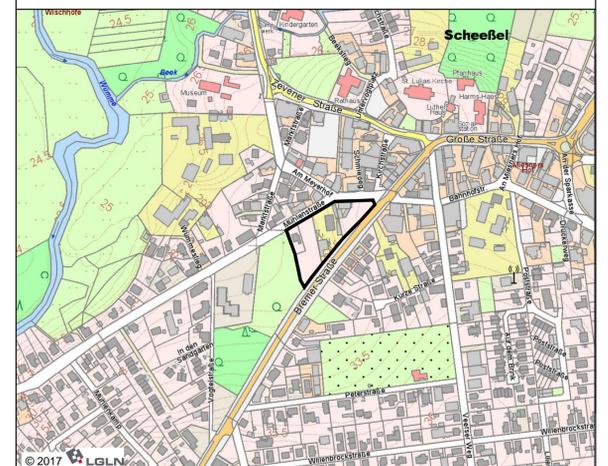
PRÄAMBEL

AUF GRUND DER §§ 1 ABS. 3, 10 UND 12 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) SOWIE DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE SCHEESSEL DIESEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 72, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SCHEESSEL, DEN 07.09.2018

L.S. gez. Dittmer-Scheele
BÜRGERMEISTERIN

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



GEMEINDE SCHEESSEL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 72
"Zwischen Bremer Straße und Mühlenstraße"

(mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

Abschrift

Maßstab 1 : 1.000
Stand 25.06.2018

