

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenvordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

 Sonstige Sondergebiete "Großflächiger Einzelhandel"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

H. max.: maximale Höhe baulicher Anlagen
z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ

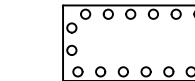
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
 Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

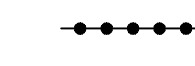
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Einfaahrtbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textliche Festsetzungen)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

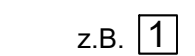
 Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

 Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St-Stellplätze)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

 Höhenbezugsymbol (22,06 m ü NNH)

z.B.  Nummerierung der Teilgebiete

 Sichtdreiecke (siehe nachrichtlichen Hinweis)

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 **Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“**
- Das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO).
- 1.1.1 Im Teilgebiet 1 sind folgende Nutzungen zulässig: großflächige Lebensmittelmärkte (nahversorgungsrelevante Sortiment) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.750 m².
- 1.1.2 Im Teilgebiet 2 sind folgende Nutzungen zulässig: Apotheken mit einer Nutzfläche von maximal 200 m².
- 1.1.3 Im Teilgebiet 3 sind folgende Nutzungen zulässig: Backshops mit einer Verkaufsfläche von 200 m² und mit einem Bistrobereich / Gastronomiebereich sowie Fachmärkte für Agrar-, Garten- und Heimtextilbedarf mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m² und folgender Sortimentsstruktur:

Sortiment	VKF in m²
Gartenbedarf, Pflanzen	375
Tierhaltung, Tierpflege, Landwirtschaft	175
Reisport	75
Arbeits- und Funktionsbekleidung	50
Haushalt, Spielwaren, Landmarkt, Shop	25
GESAMT	700

- 1.1.4 Im gesamten sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:
- Werbeflyer, Fahnenmasten,
 - sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 **Überschreitung der Grundflächenzahl**
- Innerhalb des Sondergebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

- 2.2 **Höhe baulicher Anlagen**
- Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 10 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Lüftungsanlagen, sonstige technische Anlagen) bis zu 1,5 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugspunkt gilt der Höhenbezugspunkt im südöstlichen Teil des Plangebietes, welcher bei 22,06 m ü NNH liegt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. **Bauweise**
- Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. **Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

5. **Ein- und Ausfahrten**
- Zur Erschließung des Sondergebietes (SO) sind Grundstückszufahrten- und -ausfahrten ausschließlich im Bereich der festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Ausgenommen sind Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer.

6. **Zulässigkeit von Stellplätzen**

- 6.1 Stellplätze sind im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist die Aufstellung von Einkaufswagenboxen, Fahrradabstellanlagen (auch überdacht) sowie von E-Ladestationen zulässig. Außerdem ist die Errichtung eines Werbepoles zulässig.

7. **Grünordnung**

- 7.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist spätestens in der auf die Inbetriebnahme des Vorhabens folgenden Pflanzperiode jeweils eine einreihige Strauchhecke gemäß Artenliste und Mindestqualität anzulegen.
- Artenliste:

Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) als verpflanzter Strauch mit 3 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm. Der Pflanzabstand der Sträucher zueinander beträgt 1,5 m.

Die Bepflanzung ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer in der auf die Rohbaunahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Alle anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

- 7.2 Anpflanzen von Einzelbäumen
- Innerhalb des Sondergebietes (SO) sind 22 einheimische Laubbäume (z. B. Spitzahorn, Eberesche, Stieleiche, Sommerlinde, Winterlinde; Qualität: Hochstamm, 10 - 12 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Die Bepflanzung ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung der Stellplatzanlage folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

8. **Fläche für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ sind Leuchten an und außerhalb von Gebäuden mit Leuchtmitteln nach dem Stand der Erkenntnisse und dem Stand der Technik die geringsten Beeinträchtigungen für Insekten verursachen. Dies gilt insbesondere bezüglich der Lichtfarbe und der Temperatur der Leuchtmittel.

Diese müssen folgende Anforderungen erfüllen:

- Vollständige Abschirmung gegenüber nicht zu beleuchtenden Räumen, vor allem dem oberen Halbraum (d. h. dem freien Himmel),
- Abschattung gegen das Eindringen von Insekten und Spinnen,
- Die Leuchten sind so niedrig wie möglich anzubringen.

Aus Sicherheitsgründen können Ausnahmen zugelassen werden, wobei Beleuchtungen mit reinweißem Licht unzulässig sind.

Nachrichtliche Hinweise

Altlasten

Gemäß der Schadstoffuntersuchung zeigt der Boden im Plangebiet leichte Belastungen und ist nach Ersatzbaustoffverordnung BM-F2 nur eingeschränkt wieder verwendbar.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwassercontaminierungen festgestellt werden, ist der Landkreis Rotenburg (Wümme) als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkennung durchgeführt. Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfauste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme) als unterer Denkmal-schutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmal-schutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen sind im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nicht-vorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,80 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnhöhe des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtbarverringender bzw. sichtbarbehindernder Nutzung, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NStrG).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

1. **Dachgestaltung**

Zulässig sind nur nach geneigte Dächer und Flachdächer mit einer Neigung bis 20 Grad.

2. **Fassadengestaltung**

Als Material für die Außenfassaden baulicher Anlagen ist im Plangebiet nur Verblend- bzw. Klinkermauerwerk zulässig, deren Farbgebung innerhalb des nachstehenden Farbspektrums liegt:

Rot/Rotbraun:	RAL 2001 Rotorange	RAL 3009 Oxidrot
	RAL 3000 Feuerrot	RAL 3011 Braunrot
	RAL 3001 Signalrot	RAL 8004 Kupferbraun
	RAL 3002 Karmiro	RAL 8012 Rotbraun
	RAL 3003 Rubinrot	

Für die baulichen Anlagen der Teilbereiche 1 und 2 gilt diese Festsetzung ausschließlich für jene Gebäudesseiten, die an die in der Planzeichnung festgesetzte Stellplatzfläche angrenzen.

3. **Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

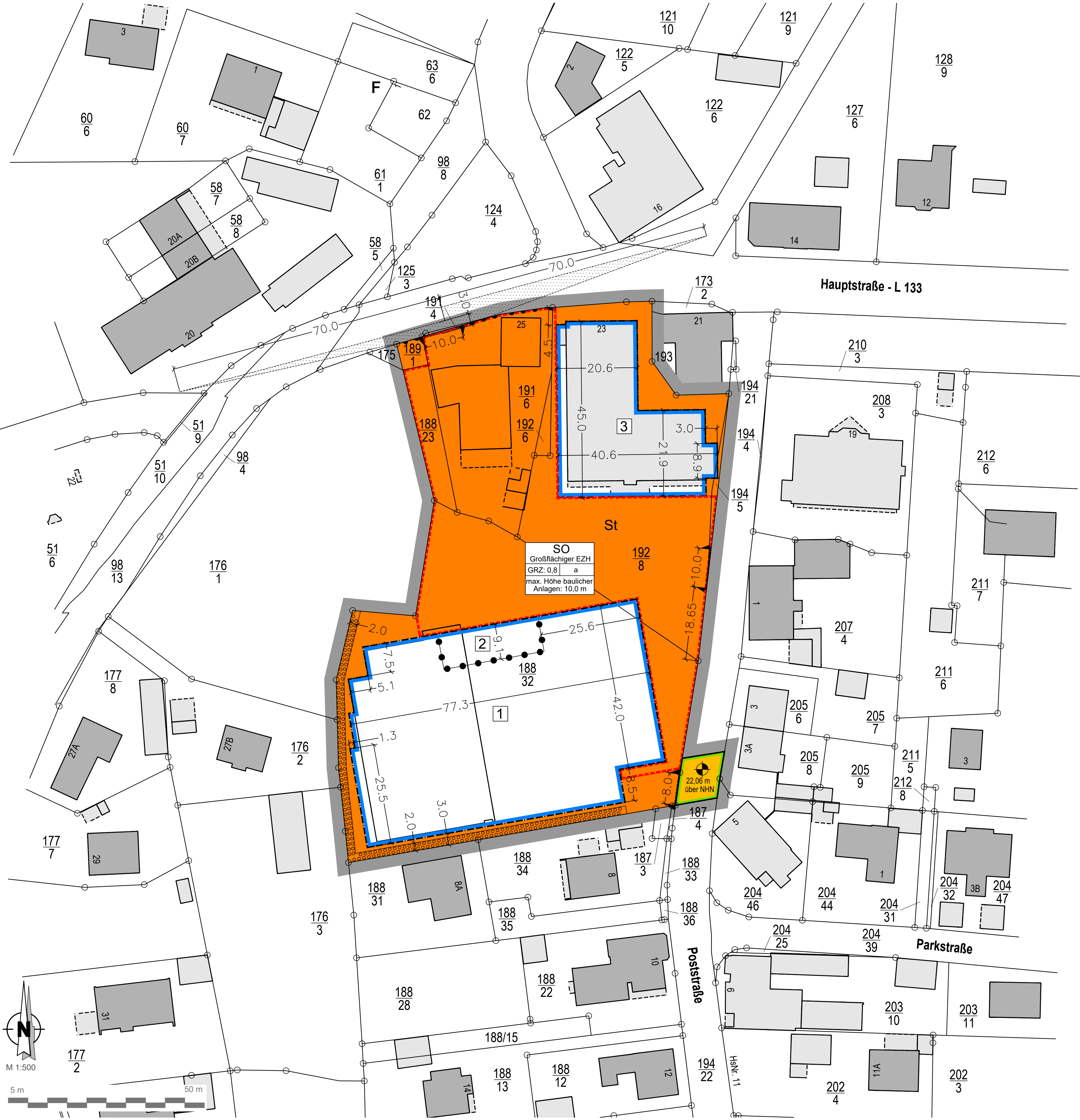
Nachrichtlicher Hinweis

Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,80 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnhöhe des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtbarverringender bzw. sichtbarbehindernder Nutzung, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NStrG).

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.



Bebauungsplan

Gemeinde Tarmstedt

"Reesenshoff"
zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 "Ortsmitte"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Tarmstedt diesen Bebauungsplan Nr. 46 "Reesenshoff", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Tarmstedt, den (Moje) Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Tarmstedt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tarmstedt, den (Moje) Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2025 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.04.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den
O. b. V. I. Bruns

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Wahner Straße 150 28309 Bremen
Tel.: (0421) 45 37 9-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 10.10.2025 / 17.03.2026 (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Tarmstedt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis auf der Internetseite der Gemeinde Tarmstedt www.tarmstedt.de veröffentlicht. Zusätzlich lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichung im Rathaus der Gemeinde Tarmstedt öffentlich aus.

Tarmstedt, den (Moje) Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Tarmstedt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis auf der Internetseite der Gemeinde Tarmstedt www.tarmstedt.de veröffentlicht. Zusätzlich lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Tarmstedt öffentlich aus.

Tarmstedt, den (Moje) Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Tarmstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tarmstedt, den (Moje) Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Tarmstedt, den (Moje) Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Tarmstedt, den (Moje) Gemeindedirektor

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Tarmstedt, den (Moje) Gemeindedirektor

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH Bebauungsplan Nr. 46
Alle Rechte vorbehalten Gemeinde Tarmstedt