

Bebauungsplan

Gemeinde Tarmstedt

"Reesenshoff"

zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 "Ortsmitte"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Vorentwurf -



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 (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Tarmstedt diesen Bebauungsplan Nr. 46 "Reesenshoff", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Tarmstedt,
(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,
(Moje) Gemeindedirektor

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

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens 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 Valer: Straße 180
Tel.: (0421) 45 57 9-0
Fax: (0421) 45 46 84
Internet: www.instarade
E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 10.10.2025
(instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Tarmstedt hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde 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 veröffentlicht. Zusätzlich lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichung in der Rathaus der Gemeinde Tarmstedt öffentlich aus.

Tarmstedt,
(Moje) Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Tarmstedt hat in seiner Sitzung am den gesetzlichen Entwurf des Bebauungsplanes und den Begründung zugestimmt und seine erneute 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 veröffentlicht. Zusätzlich lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichung im Rathaus der Gemeinde Tarmstedt öffentlich aus.

Tarmstedt,
(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,
(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,
(Moje) Gemeindedirektor

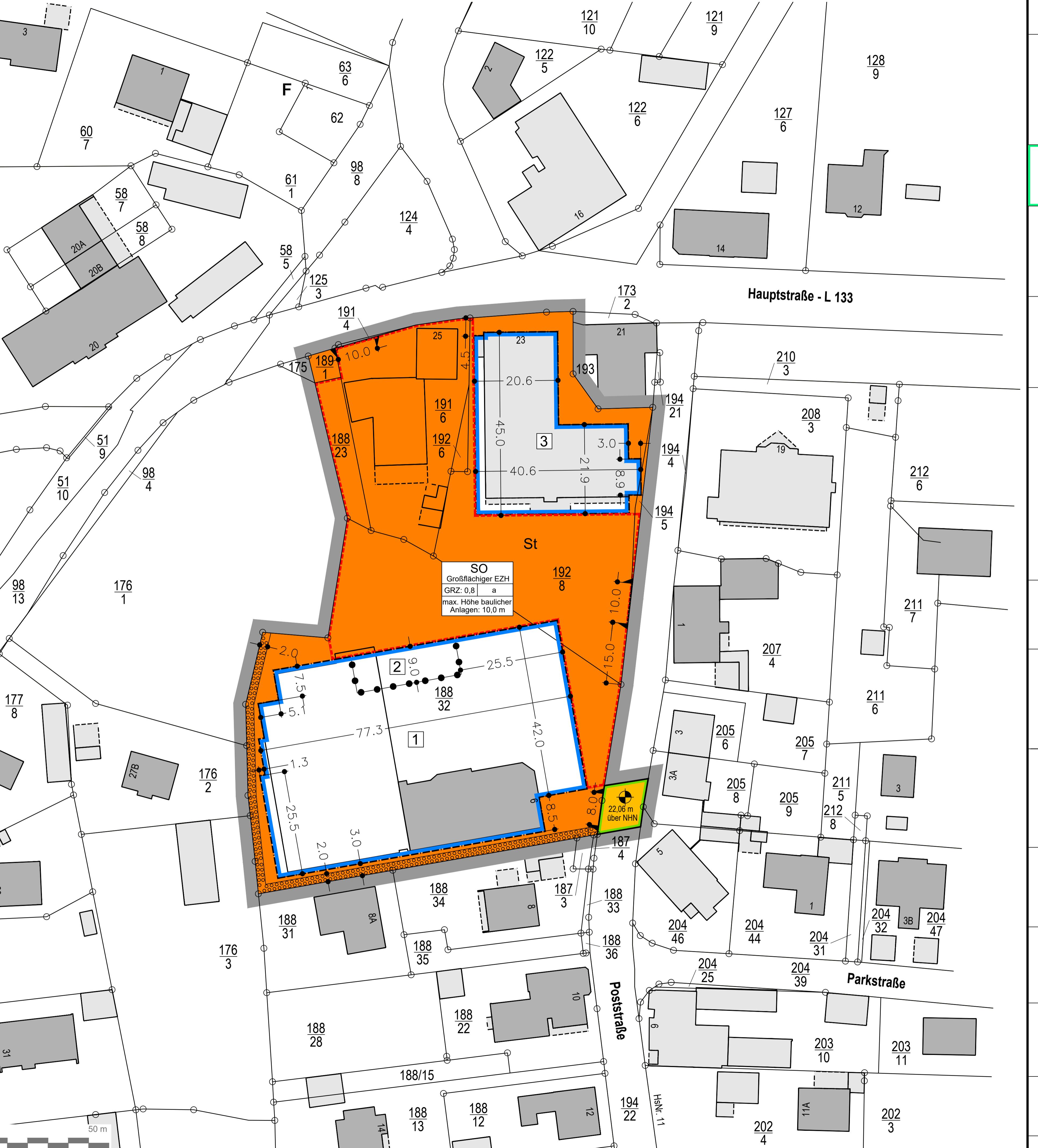
Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Tarmstedt,
(Moje) Gemeindedirektor

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Tarmstedt,
(Moje) Gemeindedirektor

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



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerklärung v. 1990)

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

SO 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)

St Straßenverkehrsflächen

SB Straßenbegrenzungslinie

E Einfahrbereich

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

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

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenlager, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St - Stellplätze)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

Höhenbezugspunkt (1,34 m ü NHN)

z.B. 1 Nummerierung der Teilgebiete

Nummerierung der Teilgebiete

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 v. a. § 11 Abs. 2 BauNVO).

1.1.1 Im Teilgebiet 1 sind folgende Nutzungen zulässig: großflächige Lebensmittelmärkte (nahversorgungsrelevante Sortimente) 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-, Hand- und Heimtierbedarf mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m² und folgender Sortimentsfläche:

Sortimente VKF in m²

Gartenbedarf, Pflanzen 375

Tierhaltung, Tierpflege, Landwirtschaft 175

Reitsport 75

Arbeits- und Funktionsbekleidung 50

Haushalt, Spielwaren, Landmarkt, Shop 25

GESAMT 700

1.1.4 Im gesamten sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Stellplätze / Stellplatzflächen,

- Werbegöralen, Fahnenmasten,

- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

Innenhalb 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 16 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudestrukturen (z. B. Lüftungsanlagen, sonstige technische Anlagen) bis zu 1,5 m können zugelassen werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO). Als Bezugspunkt gilt der Höhenbezugspunkt im südöstlichen Teil des Plangebietes, welcher bei 22,06 m ü NHN liegt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Bauweise

Innenhalb 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 Grundflächen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

5. Ein- und Ausfahrten

Zur Errichtung des Sondergebietes (SO) sind Grundstückszufahrten- und -ausfahrten ausschließlich im Bereich der festgesetzten Einfahrbereiche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Ausgenommen sind Zuwegeungen für Fußgänger und Radfahrer.

6. Zulässigkeit von Stellplätzen

Stellplätze sind im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundflächen 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 Werbepylons zulässig.