



Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhe baulicher Anlagen	

Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist i. V. m. der Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1. Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiete (§ 6 BauNVO); Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungs- markt“; Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 BauGB
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen

- Sichtdreieck 3/30 mit Höhenbeschränkung 0,80 m ü. OK Kreisstraße 220
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Haren (Ems) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11-18 „Nahversorgungsmarkt an der Rütenbrocker Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Sitzung am 12.07.2022 als Satzung beschlossen.

Haren (Ems), den 28.07.2022



(Honnigfort)
Bürgermeister

Planverfasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11-18 „Nahversorgungsmarkt an der Rütenbrocker Hauptstraße“, Ortschaft Rütenbrock wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement
Nordring 21 · 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 · Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 27.7.2022

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2022

Planunterlage erstellt von: Auftragsnummer: 220766
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
26892 Dörpen
Tel.: 04963-919170
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Gemarkung: Rütenbrock; Lindloh Flur: 20; 17

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.05.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dörpen, den 09.10.22



ÖbVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)
Haarmann
(Unterschrift)

Textliche Festsetzungen

- Durchführungsvertrag**
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teilfläche 1 (TF1) des Geltungsbereiches) sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt Haren (Ems) verpflichtet hat. Andere Nutzungen im gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Vorhabenbeschreibung mit den dazugehörigen Vorhabenplänen (Lageplan als Vorhaben- und Erschließungsplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan).
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO):**
 - Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (Teilfläche 2 (TF2) des Geltungsbereiches) die folgenden innerhalb eines Mischgebietes (MI) allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
 - Arbeitnehmerunterkünfte im Sinne von sonstigen Gewerbebetrieben (§ 6 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) mit mehr als zehn Betten
 - Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).
 - Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (Teilfläche 2 (TF2) des Geltungsbereiches) die innerhalb eines Mischgebietes (MI) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (Teilfläche 2 (TF2) des Geltungsbereiches) nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden zur Erschließung bestimmten Straße „Rütenbrocker Hauptstraße“, gemessen in der Mitte der Fahrbahn der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straße und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen. Die Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)**
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (Teilfläche 2 (TF2) des Geltungsbereiches) sind im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und Baugrenze (= vordere Bauflucht) Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11-18 „Nahversorgungsmarkt an der Rütenbrocker Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock.
- Werbeanlagen**
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11-18 „Nahversorgungsmarkt an der Rütenbrocker Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, werden die Regelungen der „Örtliche Bauvorschrift Nr. 11-17 gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 Nieders. Bauordnung (NBauO) über die Gestaltung von Werbeanlagen für die Ortschaften Rütenbrock und Lindloh-Schwartenberg“, rechtskräftig seit dem 30.06.2022, für das gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ (Teilfläche 1 (TF1) des Geltungsbereiches) aufgehoben.
- Oberflächenwasser**
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser örtlichen Bauvorschrift zu einer ungewollten Härte führen würde (z. B. aufgrund der Bodenverhältnisse).
Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

Hinweise

- In dem Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archaische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archaische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.
Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als örtlich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.
- Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- Von der K 220 (Rütenbrocker Hauptstraße) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Emissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
- Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können bei der Stadt Haren (Ems), Fachbereich „Bauen, Planen und Liegenschaften“, Neuer Markt 1, 49733 Haren (Ems), zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
- Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.
Als Tatbestand gilt die Nichtbeachtung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.
- Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11-18 „Nahversorgungsmarkt an der Rütenbrocker Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11-01/2 „Im Ortskern - 2. Änderung“, Ortschaft Rütenbrock, rechtskräftig seit dem 15.08.1981, sowie der „Satzung der Stadt Haren (Ems) über die Festlegung der Grenzen für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in den Ortschaften Rütenbrock und Lindloh-Schwartenberg“, rechtskräftig seit dem 28.02.1998, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 25.01.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11-18 „Nahversorgungsmarkt an der Rütenbrocker Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, beschlossen sowie dem Plankonzept zugestimmt.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 15.03.2022 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11-18 „Nahversorgungsmarkt an der Rütenbrocker Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, nebst Begründung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11-18 „Nahversorgungsmarkt an der Rütenbrocker Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, und der Begründungsentwurf haben vom 14.04.2022 bis 16.05.2022 (einschließlich) gem. § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) hat in seiner Sitzung am 12.07.2022 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11-18 „Nahversorgungsmarkt an der Rütenbrocker Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Haren (Ems), den 28.07.2022



Der Bürgermeister
Im Auftrag:
(Brinker)
Stadtbaurat

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11-18 „Nahversorgungsmarkt an der Rütenbrocker Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.08.2022 im Amtsblatt Nr. 312/2022 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.08.2022 in Kraft getreten.

Haren (Ems), den 06.09.2022



Der Bürgermeister
Im Auftrag:
(Brinker)
Stadtbaurat

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11-18 „Nahversorgungsmarkt an der Rütenbrocker Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Rütenbrock, ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Haren (Ems), den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Brinker)
Stadtbaurat

Für weitere Planunterlagen:

Die Übereinstimmung dieser Planzeichnung mit der Urschrift des Bebauungsplanes wird hiermit amtlich beglaubigt.

Haren (Ems), den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

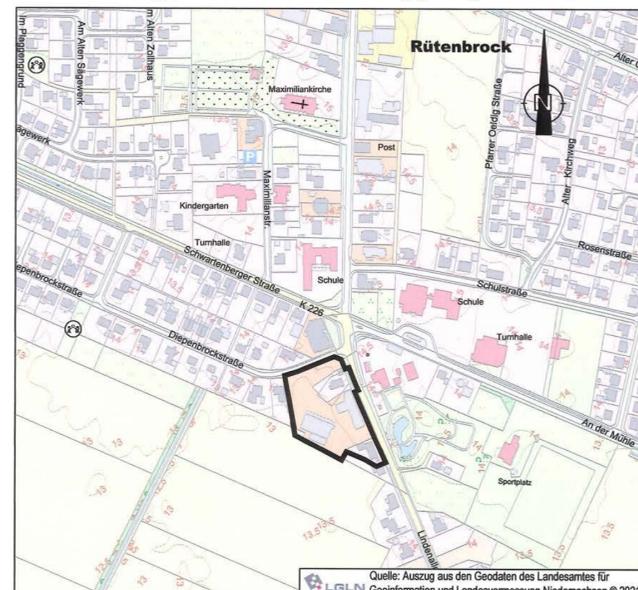


Stadt Haren (Ems)
Der Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11-18

„Nahversorgungsmarkt an der Rütenbrocker Hauptstraße“, Ortschaft Rütenbrock
- Urschrift -

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2021
Maßstab: 1 : 5.000

Stand: 12.07.2022

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung
Freiraumplanung · Projektmanagement

Stadt Haren (Ems)

Landkreis Emsland

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nr. 11-18

„Nahversorgungsmarkt an der Rütenbrocker Hauptstraße“ Ortschaft Rütenbrock

mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

**Vorhabenträger: Carolin und Hermann Bentlage GbR,
Alter Ortskern 33, 49733 Haren-Rütenbrock
i.V. Dipl.-Ing. Architekt Christoph Becker, 49733 Haren**

Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort • Bauleit-/Erschließungs-/Landschafts-/Freiraumplanung
Nordring 21 • 49733 Haren (Ems)
Telefon 05932-503515 • Telefax 05932-503516
www.honnigfort.de • info@honnigfort.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Beschreibung	3
2	Erschließung des Vorhabens.....	3
3	Nutzungskonzept des Vorhabens.....	3
4	Anhang Architektenpläne.....	4

Verfahrensvermerk

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan hat dem Satzungsbeschluss des Rates vom 12.07.2022 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11-18 "Nahversorgungsmarkt an der Rütenbrocker Hauptstraße", Ortschaft Rütenbrock, gemäß § 13a i. V. m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zu Grunde gelegen.

Haren (Ems), 28.07.2022


(Honnigfort)
Bürgermeister



Beschreibung, Erschließung und Nutzungskonzept des Projektes

1 Allgemeine Beschreibung

Die Vorhabenträgerin plant an der „Rütenbrocker Hauptstraße“ (K 220) in der Ortschaft Rütenbrock den Neubau eines Netto-Nahversorgungsmarktes mit Backshop. Das Vorhaben wird auf der Grundlage des gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit der Stadt Haren (Ems) abgestimmten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11-18 „Nahversorgungsmarkt an der Rütenbrocker Hauptstraße“ durchgeführt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt südlich des Kreuzungsbereiches Rütenbrocker Hauptstraße“ (K 220) – „Diepenbrockstraße“.

Mit dieser Planung wird der Standort eines ehemaligen Baustoffhandels überplant und neu geordnet.

2 Erschließung des Vorhabens

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen „Rütenbrocker Hauptstraße“ (K 220) und „Diepenbrockstraße“ erschlossen. Diese Bereiche wurden schon von dem ehemaligen Baustoffhandel als Zufahrt zum Betriebsgelände genutzt.

Stellplätze werden im Sondergebiet in ausreichender Anzahl entsprechend dem Durchführungsvertrag vorgehalten. Eine Entzerrung kann durch die geplanten zwei Zufahrten zum Verbrauchermarkt erfolgen.

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon etc.) ist gesichert. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über zwei unterschiedliche Rigolensysteme mit Überläufen in einen privatrechtlichen Graben. Teilflächen des Parkplatzes entwässern in die seitliche Vegetation.

Weiterhin ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über Hydranten gesichert.

3 Nutzungskonzept des Vorhabens

Der Netto-Nahversorgungsmarkt wird mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.080 m² betrieben. Diese Verkaufsfläche (VKF) unterteilt sich für die wohnortbezogene Nahversorgung in eine raumordnerische Größenordnung von 940 m² VKF Nahrungs- und Genussmittel plus 50 m² periodische Randsortimente sowie 90 m² aperiodische Randsortimente.

Das vorliegende Raumprogramm wird wie folgt beschrieben:

Verkaufsfläche Netto:	1.032,60 m ²
Verkaufsfläche Backshop:	46,87 m ²
Verkaufsfläche insgesamt	1.079,47 m²
<u>Nebenräume Netto und Bäcker</u>	<u>416,59 m²</u>
Summe Nutzfläche gesamt	1.496,06 m²

Die Betriebszeiten des Netto-Marktes sind an Werktagen von 6:00 bis 22:00 Uhr, der Bäcker hat ebenfalls Öffnungszeiten von 6:00 bis 22:00 Uhr. Die Öffnungszeiten an Sonntagen für den Bäcker sind von 7.00 bis 18.00 Uhr. Der Baukörper besteht aus einem großen, typischen, eingeschossigen Verkaufsgebäude aus weißem Putz mit einem Pultdach und großen Parkflächen für den Kundenverkehr. Der Baukörper hat eine Länge von 50,10 m und eine äußere Breite von 32,67 m zuzüglich der offenen Anlieferungsrampe und des geschlossenen Anlieferungskoffers hinter der Rampeanlage. Die Gebäudehöhe beträgt in der Ansicht ca. 6,50 m über dem anstehendem Gelände.

Für die zu erwartenden Kundenverkehre werden 116 Stellplätze auf dem Vorhabengelände vorgehalten.

Der Netto-Markt wird wöchentlich durch Lkw (> 7,5 t) mit Trockensortiment, Frischwaren und Getränken beliefert. Gemäß den Angaben aus der Betriebsbeschreibung verteilen sich die Anlieferungsfahrten wie folgt:

Die Warenanlieferung findet im Zeitraum zwischen 6:00 und 22:00 Uhr statt. Gemäß Betriebsbeschreibung wird an Werktagen maximal mit 4 Lieferfahrzeugen > 7,5 t (LKW), davon 1 Kühl-LKW, sowie mit bis zu 5 Fahrzeugen < 7,5 t (Transporter) angeliefert.

An Sonntagen findet in der morgendlichen Ruhezeit zudem eine Lieferung für den Bäcker mit einem Transporter statt.

Pro LKW wird durchschnittlich von einer Entladung von 20 Paletten mittels Stapler oder Hubwagen ausgegangen. Pro Transporter wird rechnerisch die Entladung von durchschnittlich 10 Rollcontainern berücksichtigt.

Die Anlieferung erfolgt über eine offene Rampeanlage mit geschlossener Warenanlieferung. Das Immissionsschutzgutachten vom 26.01.2022 des Büros I+B Akustik GmbH, Oldenburg, hat ergeben, dass keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Im Bereich der Stellplatzanlage sind Werbepylone vorgesehen. Entlang der Rütenbrocker Hauptstraße wird ein beidseitig beleuchteter Werbepylon aufgestellt, der neben der Eigenwerbung auch den Bäckerstandort anzeigt. Die Werbung am Gebäude erfolgt durch nach vorne beleuchtete Transparente. Im Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich dessen Anlagen sind die Werbeanlagen differenziert dargestellt.

4 Anhang Architektenpläne

Architektenpläne:

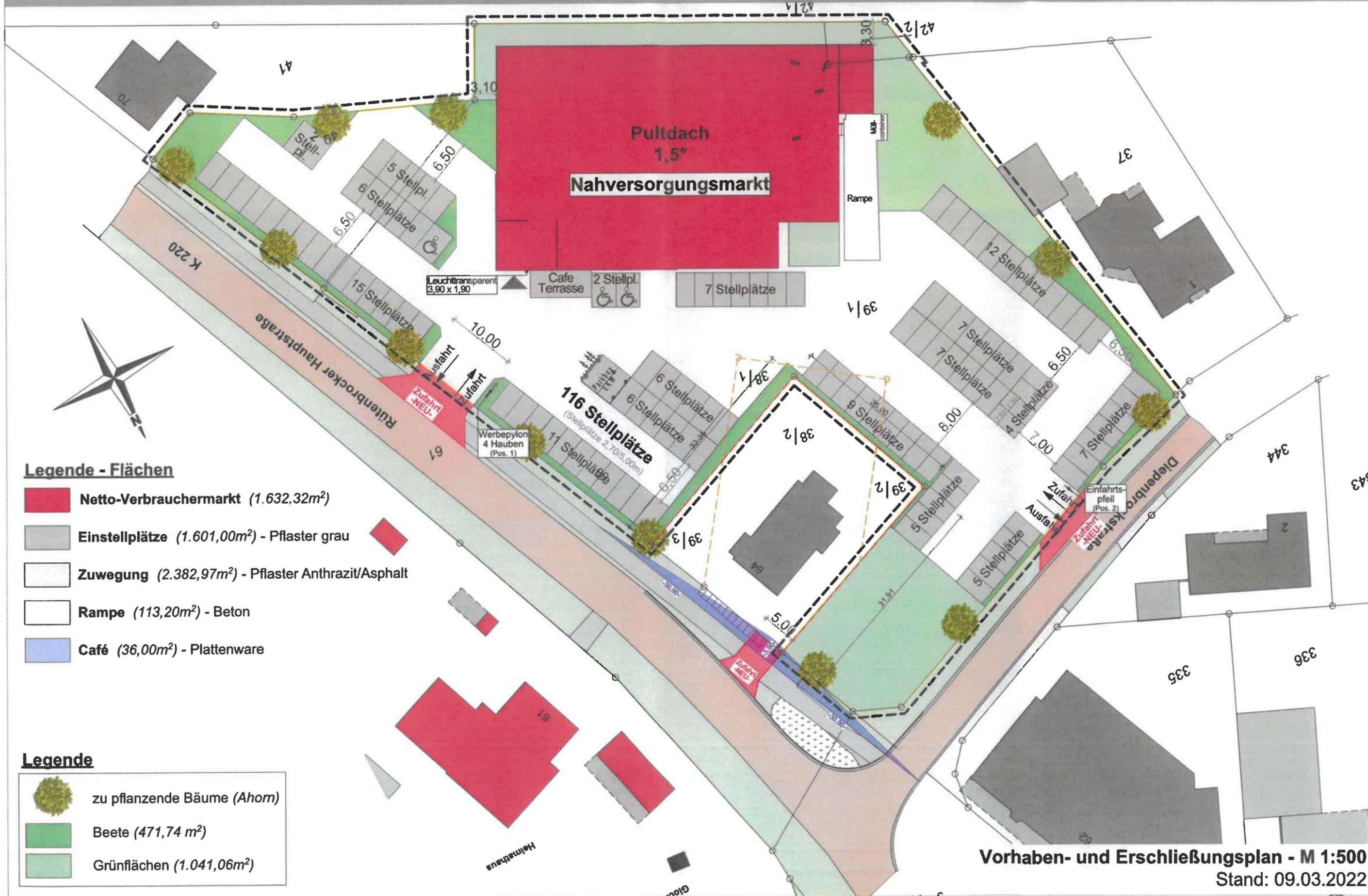
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan M. 1:500 (09.03.2022)
- Erdgeschoss, M. 1:200 (09.03.2022)
- Schnitte, M. 1:200 (09.03.2022)
- Ansichten, M. 1:200 (09.03.2022)

Errichtung eines Netto-Verbrauchermarktes

Bauort: Rütenbrocker Hauptstraße 66, 49733 Haren-Rütenbrock



Carolin und Hermann Bentlage GbR
Alter Ortskern 33, 49733 Haren-Rütenbrock



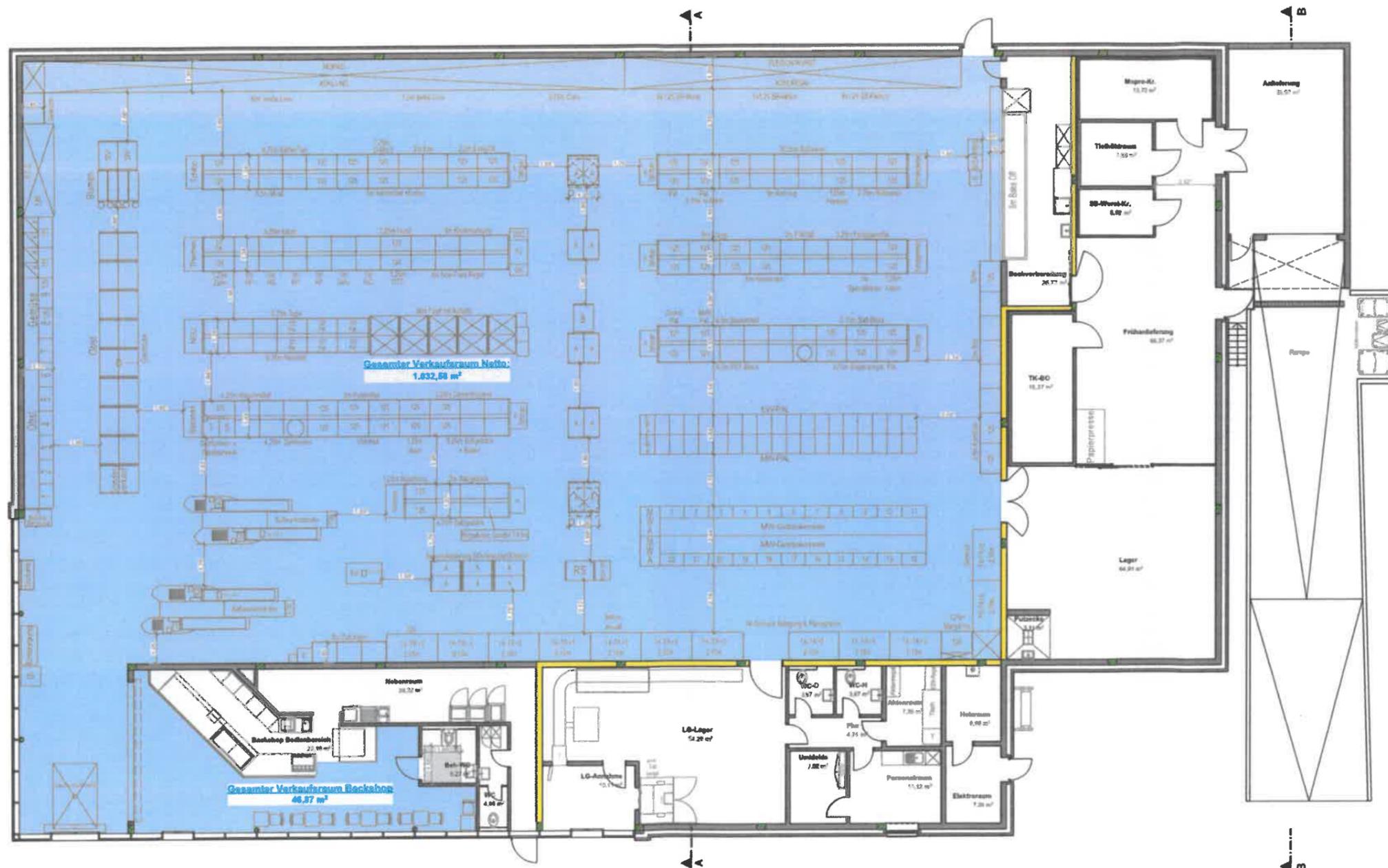
Legende - Flächen

- Netto-Verbrauchermarkt (1.632,32m²)
- Einstellplätze (1.601,00m²) - Pflaster grau
- Zuwegung (2.382,97m²) - Pflaster Anthrazit/Asphalt
- Rampe (113,20m²) - Beton
- Café (36,00m²) - Plattenware

Legende

- zu pflanzende Bäume (Ahorn)
- Beete (471,74 m²)
- Grünflächen (1.041,06m²)

Vorhaben- und Erschließungsplan - M 1:500
Stand: 09.03.2022



Errichtung eines Netto-Verbrauchermarktes

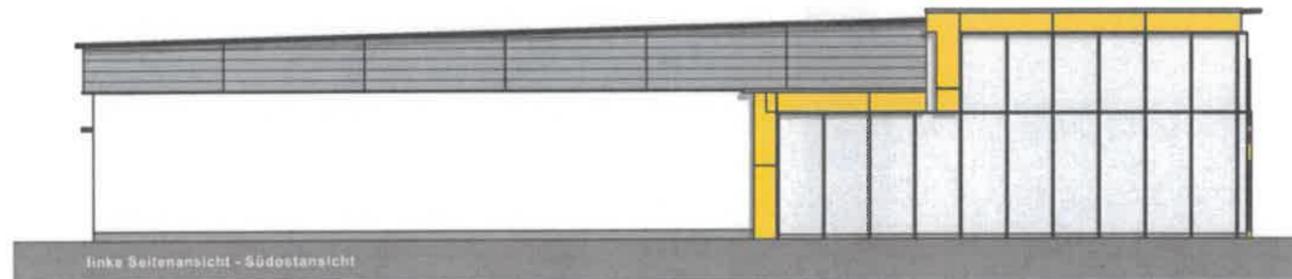
Bauort: Rütenbrocker Hauptstraße 66, 49733 Haren-Rütenbrock



Carolin und Hermann Bentlage GbR
Alter Ortskern 33, 49733 Haren-Rütenbrock



Vorderansicht - Nordostansicht



linke Seitenansicht - Südostansicht



Werbepylon Pos. 1



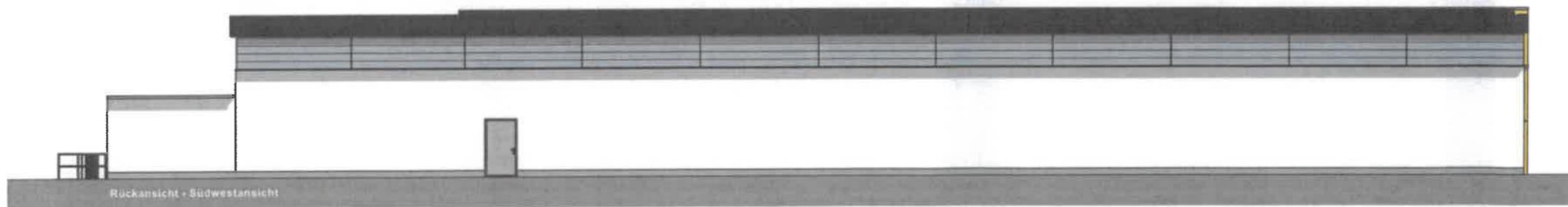
Werbepylon Pos. 1



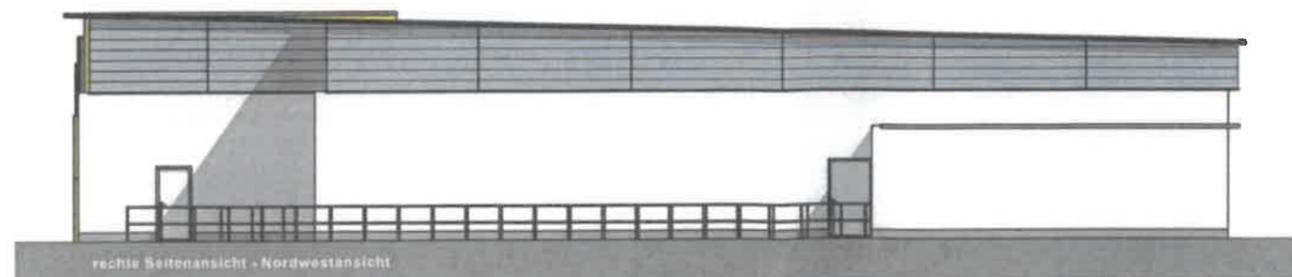
Einfahrtspfeil Pos. 2



Einfahrtspfeil Pos. 2

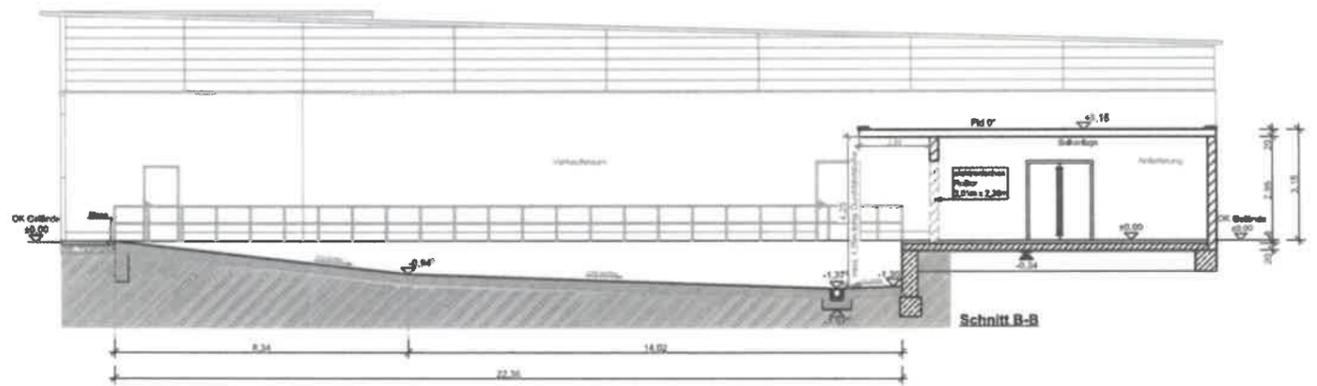
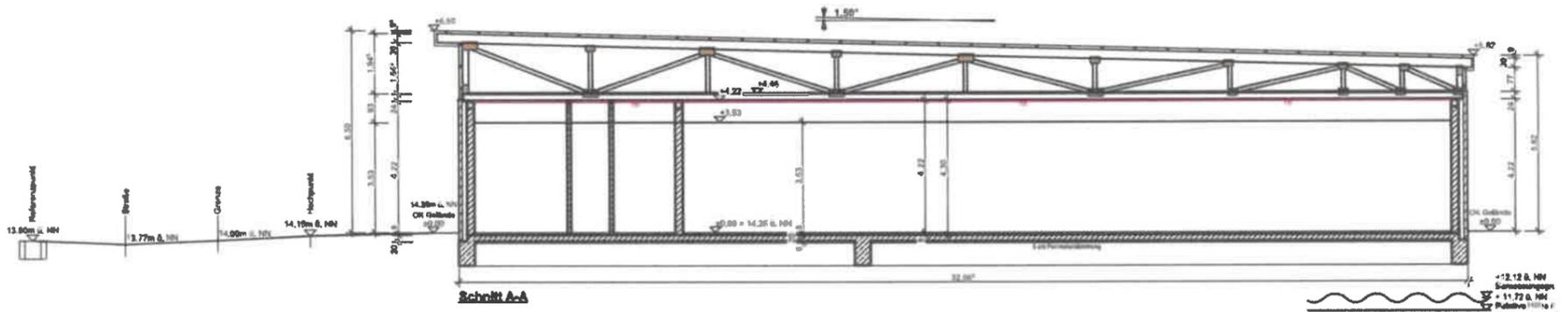


Rückansicht - Südwestansicht



rechte Seitenansicht - Nordwestansicht

Ansichten - M 1:200
Stand: 09.03.2022



Schnitte - M 1:200

Stand: 09.03.2022