

ANHANG 1

**Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0-85 „Nahversorgung West“**

Dieser Vertrag wurde einseitig beschrieben.

Nr. 383 der Urkundenrolle Jahrgang 2009

V e r h a n d e l t
zu 31303 Burgdorf, Marktstr. 43
am 19. Oktober 2009

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar
Markus Wzietek
mit dem Amtssitz in 31303 Burgdorf, Marktstr. 43

erschieden heute:

1. für die Stadt Burgdorf
Marktstraße 55, 31303 Burgdorf

- nachfolgend "Stadt" genannt -

Herr André Scholz, geb. am 14.05.1966
dienstansässig Vor dem Hannoverschen Tor 1, 31303 Burgdorf

Vollmacht vom 12.10.2009 vorweisend

2. die Firma Rahlfs Immobilien GmbH
mit Sitz Lindenstraße 30, 31535 Neustadt a. Rbge.
- eingetragen im Handelsregister HRB 110968, Amtsgericht Hannover -

- nachfolgend "Vorhabenträger" genannt -

vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer
Günter Rahlfs, geb. am 10.06.1941
geschäftsansässig Lindenstraße 30, 31535 Neustadt a. Rbge.
- befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB -

Die Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt.

Vorbefassungsklausel

Der Notar fragte gemäß § 3 BeurkG, ob in der vorliegenden Angelegenheit

- a) er außerhalb seines Notaramtes tätig war oder ist,
- b) juristische Mitarbeiter seiner Kanzlei tätig waren oder sind.

Die Frage wurde von den Erschienenen verneint.

Notarbescheinigung
gem. § 21 Abs. 1 Bundesnotarordnung

Aufgrund Einsichtnahme in das elektronische Register des Amtsgerichts Hannover HRB 110968 bescheinige ich, dass zur alleinigen Vertretung der Firma Rahlfs Immobilien GmbH mit Sitz in Neustadt a. Rbge. Herr Günter Rahlfs, geb. am 10.06.1941, legitimiert und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist.

Die Erschienenen baten den Notar um die Beurkundung folgenden

**Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 0-85 "Nahversorgung West"**

und erklärten übereinstimmend Folgendes:

Teil I – Allgemeines

**§ 1
Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages sind das Vorhaben „Errichtung eines der Nahversorgung dienenden Lebensmittelmarktes“ und die Erschließung des Grundstücks im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die dargestellte Teilfläche des Flurstücks 187/2 der Flur 1, Gemarkung Heeßel im ungefähren Ausmaß, das Flurstück 185/2 der Flur 1, Gemarkung Heeßel sowie die dargestellte Teilfläche des Flurstücks 68/43 der Flur 24, Gemarkung Burgdorf im ungefähren Ausmaß gemäß **Anlage 2**.

**§ 2
Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der – mit der Stadt abgestimmte – Vorhaben- und Erschließungsplan [Stand 01.10.2009] (**Anlage 1**)
mit
dem Vertragsgebiet [Stand 02.10.2009] (**Anlage 2**),
der Bau- und Betriebsbeschreibung [Stand 17.09.2009] (**Anlage 3**) und
den Ansichten [Stand 02.10.2009] (**Anlage 4**)
- b) der Ausbauplan zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen [Stand 02.10.2009] mit der von der Stadt genehmigten Baubeschreibung [Stand 02.10.2009] (**Anlagen 5.1 und 5.2**).

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines der Nahversorgung dienenden Lebensmittelmarktes mit Stellplatzanlage gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlagen 1 bis 4**).

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Der Vorhabenträger erklärt sich zur Realisierung des Vorhabens in der Lage und weist dieses gegenüber der Stadt durch eine Finanzierungsbestätigung einer Bank / Sparkasse nach.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich:
 - binnen drei Monaten nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anhand von vollständigen Bauvorlagen eine Baugenehmigung für das in § 3 beschriebene Vorhaben zu beantragen,
 - binnen zwei Monaten nach erteilter Baugenehmigung mit dem Bau des Vorhabens zu beginnen und
 - das Vorhaben innerhalb von 12 Monaten nach Baubeginn fertiggestellt und mit der Nutzung begonnen zu haben.

§ 5 Sicherung

Zur Sicherung der in § 4 eingegangenen Bedingungen verpflichtet sich der Vorhabenträger, der Stadt für jede einzelne Zuwiderhandlung gegen eine in § 4 aufgeführte Regelung eine Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,00 € zu zahlen. Die Vertragsstrafe wird jeweils für jeden angefangenen Monat der Verspätung erhoben.

§ 6 Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten alle im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Gutachten und Planungsunterlagen, die für den Erlass der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich sind, beibringen sowie die erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke durchführen. Die Vertragsparteien werden die Gutachter und Planer, die die erforderlichen Aufträge bearbeiten sollen, einvernehmlich bestimmen. Hierzu gehören insbesondere:

- Erstellung einer Planunterlage nach der Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Erstellung eines Lärmschutzgutachtens.

Die Beauftragung erfolgt spätestens nach dem (VA-)Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Teil III – Erschließung

§ 7

Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der in § 9 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § 8 ergebenden Vorgaben auf eigene Kosten.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 14 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 8

Fertigstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in dem beigefügten Plan dargestellte Erschließungsmaßnahme (**Anlagen 5.1 und 5.2**) in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung ergibt. Die Fertigstellungsfrist des § 4 Abs. 3 gilt entsprechend. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung erstellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung des anzuschließenden Gebäudes benutzbar sein.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 9

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:
 - a) Die Freilegung der öffentlichen Erschließungsanlagen,
 - b) die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Vertragsgebiet nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung,
- (2) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen. Das Vertragsgebiet liegt in einem beantragten Wasserschutzgebiet. Die Versickerungsanlagen sind in Anlehnung an andere bestehende Schutzgebietsverordnungen auszuführen. Die Baustoffe haben den Anforderungen an Wasserschutzgebiete zu genügen (z. B. kein Recyclingmaterial).

§ 10

Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Die Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen übernimmt der Vorhabenträger.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Inhalt der Ausschreibung von Bauleistungen, die Leistungsverzeichnisse (vor deren Ausgabe) sowie die Auswahl der aufzufordernden Bieter mit der Stadt abzustimmen. Die Auftragserteilung für Bauleistungen bedarf jeweils der vorherigen Zustimmung der Stadt.

- (3) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden vom Vorhabenträger einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

§ 11 Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Telekomkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsfläche gelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließung nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
- (2) Der Baubeginn ist der Stadt schriftlich anzuzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (3) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden Richtlinien Proben zu entnehmen und diese auf seine Kosten in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten angemessenen Frist zu entfernen.

§ 12 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Die schließt auch den eventuell erforderlichen Winterdienst ein.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsarbeiten an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahme ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (Personenschäden bis zu 3 Millionen €, für Sachschäden bis zu 1 Million €) nachzuweisen.

§ 13 Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche richtet sich nach den Vorschriften der VOB / VOL Teil B. Die Verjährungsfrist für sämtliche vom Vorhabenträger erbrachten Leistungen beginnt mit der Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen. Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur

Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten Frist nicht nach, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen.

- (3) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlage schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Die Abnahme erfolgt durch Plattendruckversuche zum Nachweis ausreichender Verdichtungsgrade. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tag der gemeinsamen Abnahme gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

§ 14

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist und der Vorhabenträger vorher
 - a) in zweifacher Ausfertigung die sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen. Bestandspläne sind im dxf- oder dwg-Format sowie zusätzlich im pdf-Format zu übergeben. Mit dieser Forderung sollen der Stadt Rückschlüsse auf die Einhaltung der vereinbarten Qualitätsstandards gegeben werden;
 - b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
 - c) Nachweise über die nach der Ausbauplanung geforderten Materialien erbracht hat.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
- (4) Die Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch die Stadt, der Vorhabenträger stimmt hiermit der Widmung zu.
- (5) Die Verkehrssicherungspflicht für das Flurstück 185/2 der Flur 1, Gemarkung Heeßel, soweit es nicht Teil des öffentlichen Gehwegs wird, verbleibt beim Vorhabenträger. Diese Regelung gilt auch für etwaige Rechtsnachfolger.

§ 15

Abwasserbeiträge

Für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage sind vom Vorhabenträger Abwasserbeiträge nach den Regelungen der Entwässerungsabgabensatzung der Stadt Burgdorf zu zahlen. Der Beitrag wird gesondert angefordert.

Teil IV – Schlussbestimmungen

§ 16 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Durchführung des Vertrages.
- (2) Sofern der Stadt ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Vorhabenträger innerhalb eines Monats nach Aufforderung erstattet.

§ 17 Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird ihre Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen. Die Stadt wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu bewerten. Sie behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.
- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (3) Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften gemäß § 19 zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

§ 18 Anpflanzmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen einschließlich der Entwicklungs- und Bestandspflege durchzuführen.
- (2) Die Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen sind spätestens sechs Monate nach Fertigstellung der Hochbauten vorzunehmen.

§ 19 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus den §§ 7 – 14 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von 20.000,00 € durch die Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines als Zoll- und Steuerbürgen zugelassenen Kreditinstituts.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

Der Vorhabenträger kann diese Verpflichtung auch dadurch erbringen, dass er der Stadt Gewährleistungsbürgschaften der von ihm mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen in entsprechender Höhe übergibt. Der Vorhabenträger tritt seine Rechte aus den Bürgschaften an die Stadt bereits jetzt ab; diese nimmt die Abtretung hiermit an. Eine etwaige Übergabe / Abtretung der Bürgschaft berührt die Mängelansprüche der Stadt nicht. Der Vorhabenträger tritt ferner mit Übergabe der Anlage die ihm gegenüber den mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen zustehenden Gewährleistungsansprüche an die Stadt ab. Die Stadt nimmt bereits jetzt diese Abtretung an.

- (4) Die Bürgschaften sind entsprechend den Vorgaben der Stadt als Vertragserfüllungs- und Mängelansprüchebürgschaft auszustellen.

§ 20

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 21

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Be-

§ 23
Teilunwirksamkeit

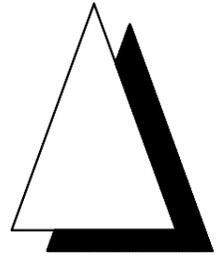
Im Falle der Unwirksamkeit einer in der heutigen Urkunde getroffenen Vereinbarung bleiben alle übrigen Bestimmungen dennoch gültig.

Die Vertragsparteien sind in diesem Fall verpflichtet, die ungültige Bestimmung so umzudeuten oder zu ergänzen oder durch eine gültige Bestimmung so zu ersetzen, dass der beabsichtigte Zweck möglichst erreicht wird.

Die Anlagen lagen zur Durchsicht vor, wurden von den Vertragsparteien genehmigt und eigenhändig unterzeichnet.

Die vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig - wie folgt - unterschrieben:

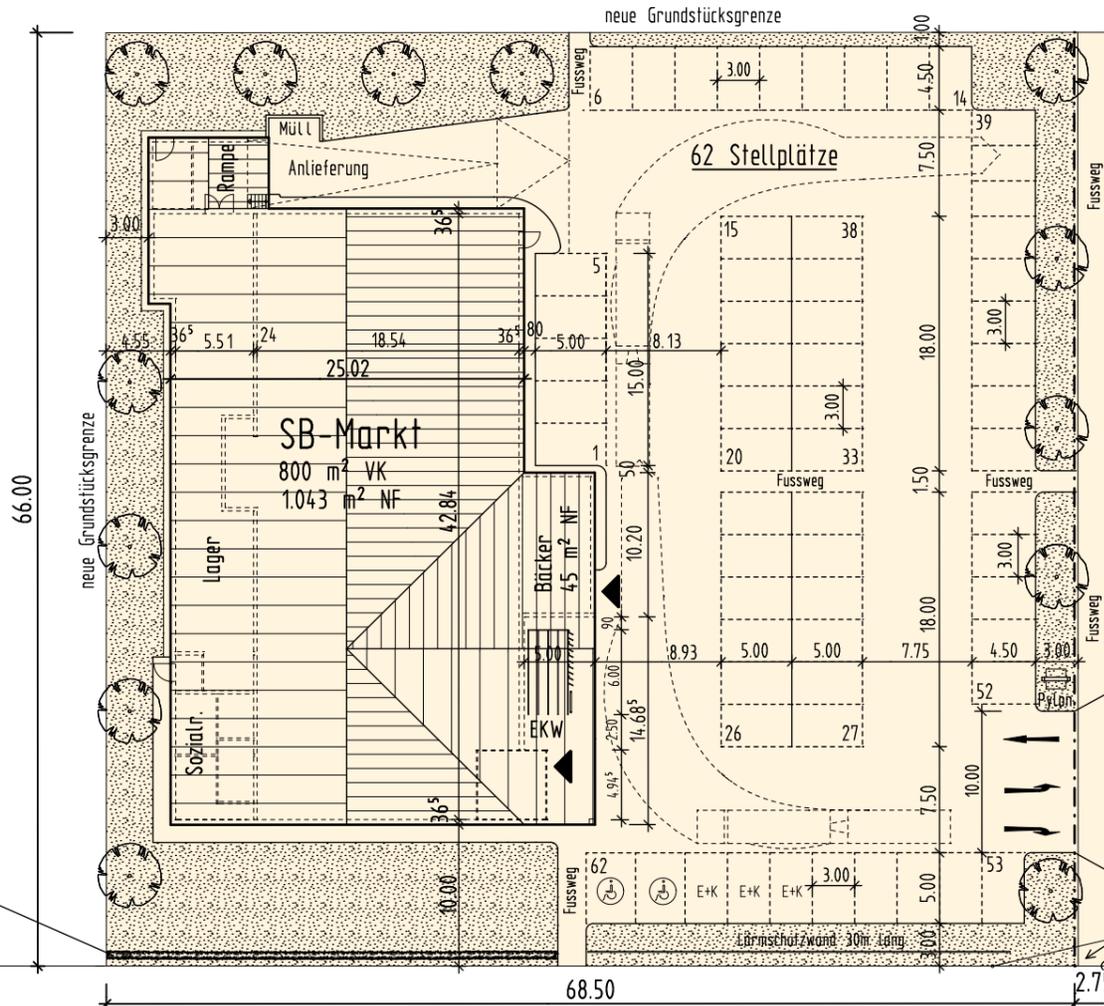
Andri Schuy
Günther Rallt
Ma



188
3

187
2

Hainbuchenhecke
später 1,80 m hoch



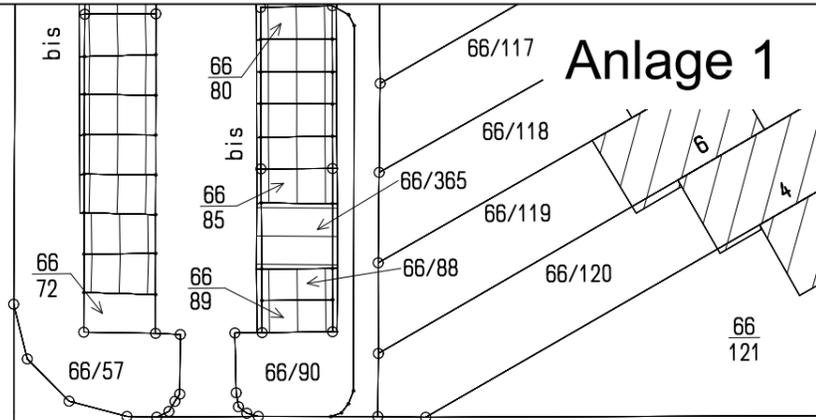
Mönkeburgstraße

Zu- und
Abfahrt

185
2

68
43

65
1



Elserstraße

Weg

Weg

Konzeptplan

Gebäude :	ca. 1.195 m ²
Vordächer :	ca. 72 m ²
Stellplätze, Fahr- und befestigte Flächen :	ca. 2.290 m ²
Grünflächen :	ca. 968 m ²

Grundstücksfläche : ca. 4.525 m²

GRZ : 0,79
0,26

Burgdorf, Mönkeburgstraße

Konzept 3 M 1:500 07.10.08

geändert: 14.10.08, 22.10.08, 28.10.08, 21.11.08
27.11.08, 28.04.09, 12.05.09, 06.07.09,
15.09.09, 29.09.09, 01.10.09, 17.11.09,
09.12.09, 18.01.2010

Planung: Neustädter Bauplanung
Lindenstraße 30, 31535 Neustadt
Tel: 05032 9820-0 Fax: 05032 9820-11

Zilleweg

Weg

bis

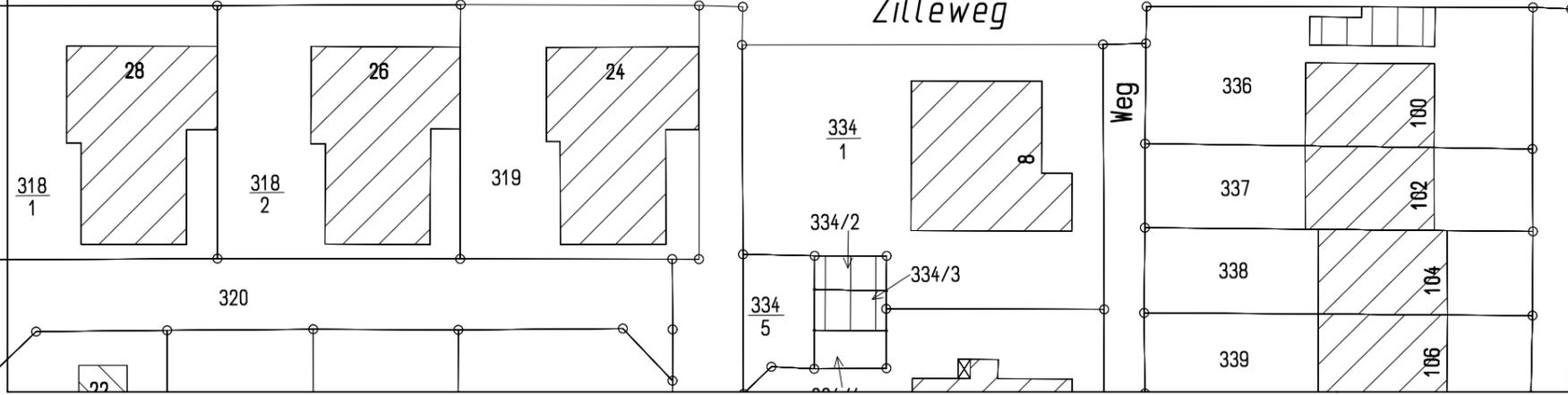
bis

66
185

66
172

66
186

66
189



Neubau eines SB-Marktes mit Backshop in 31303 Burgdorf, Mönkeburgstraße

Bau- und Betriebsbeschreibung

1. Das Gebäude:

Das Gebäude verfügt über eine Geschossfläche von ca. 1.190 m² und über eine Netto- Nutzfläche von ca. 1.090 m², diese Fläche ist aufgeteilt in 800 m² Verkaufsfläche für den SB-Markt sowie 35 m² Verkaufsfläche für den Bäcker. Für den SB-Markt ergeben sich damit ca. 245 m² Nebenflächen (Lager und Sozialräume) sowie Anlieferungsrampe und für den Bäcker ca. 10 m² Nebenflächen.

Höhen:

Firsthöhe 9,30 m, Traufen 3,80 m, Geschosshöhe bis OK Dämmung, d.h. Oberkante der Binderkonstruktion 4,00 m.

Das Gebäude wird in Nord- / Südrichtung errichtet, mit der Rückseite des Gebäudes nach Westen und der Frontseite nach Osten zur Mönkeburgstraße ausgerichtet.

Fassadenmaterial:

SB-Markt Außenputz weiß, Sockel steingrau mit Riemchenlisenen (rot bunt glatt)
Backshop komplett Riemchen (rot bunt glatt)

Das Material:

Betondachsteine klassisch rot, Giebeldreiecke in Aluminium Wellprofiltafeln 18/76, Alu Natur.

Fassadenöffnungen mit Aluminiumrahmen gemäß Ansichtszeichnung, weitere Öffnungen eine Notausgangstür auf Ostseite sowie eine Tür zum Hausanschlussraum auf der Westseite.

Fenster der Nebenräume aus Einbruchschutz vergittert.

Die Ansaug- und Ausblasöffnungen für Lüftungsanlagen sind auf der Ostseite des Daches angeordnet.

Die LKW-Anlieferung ist um ca. 1,25 m abgesenkt und hat zum Schutz der Anlieferung ein ca. 1,00 m auskragendes Vordach. Die Kühlanlagen befinden sich auf Wandkonsolen im Bereich der Rampe auf der Nordseite des Gebäudes.

2. Außenanlagen:

Es werden insgesamt 64 Einstellplätze auf einer befestigten Fläche von ca. 2.320 m² hergestellt.

Davon sind

- 14 Plätze 3,00 m x 4,50 m groß
- 11 Plätze 2,50 m x 4,50 m groß
- 34 Plätze 3,00 m x 5,00 m groß
- 2 Plätze 3,50 m x 5,00 m groß = Behindertenparkplätze
- 3 Plätze 3,00 m x 5,00 m groß = Eltern und Kind Parkplätze

Die Stellplatzanlage wird durch 8 Bäume (z.B. Feldahorn) Stammumfang 18/20 cm mit Ballen 3 x verpflanzt gegliedert. Darüber hinaus werden im Bereich der Grünanlagen 10 weitere Bäume in der gleichen Ausführung gepflanzt.

Auf der Südseite wird die Eingrünung der Parkplatzanlage einerseits durch eine durchgängig gepflanzte Hainbuchenhecke, die zunächst ca. 0,80 – 0,90 m hoch sein wird, und später eine Höhe von 1,80 m erreichen wird, eingerahmt und andererseits durch eine bepflanzte 1,80 m hohe Lärmschutzwand abgeschirmt. Im Bereich der beiden Gehweganschlüsse an dem hier verlaufenden Geh-/Radweg zwischen Mönkeburgstraße und Ahrbergenweg sind Sichtdreiecke einzuhalten. Die Höhe der Bepflanzung wird hier dauerhaft max. 0,80 m betragen.

Das Material der Fahrbahn besteht aus fest verlegten grauen Verbundsteinen, Stärke 8,00 cm auf ca. 20,00 cm Mineralgemisch und fristsicherem Aufbau. Für die Regenwasserentwässerung ist eine Versickerung vorgesehen.

Das Material der Parkplätze besteht aus fugenoffenen Steinen mit ca. 1,50 cm Abstand, die mit Splitt verfüllt werden.

3. Betriebsabläufe:

Der Betreiber für den SB-Markt wird der Discounter Penny von der Rewe Gruppe sein. Der Backshop wird an einen selbständigen Bäcker vermietet werden.

Die Öffnungszeiten von Penny werden an den 6 Wochentagen von 7.00 Uhr bis 21.30 Uhr geplant. Backshops schließen aus Erfahrung in aller Regel früher, öffnen dafür am Sonntagvormittag für einen variablen Zeitpunkt.

Die LKW-Anlieferungen für den Penny erfolgen zwischen 6.00 Uhr und 21.30 Uhr, wobei täglich eine Hauptanlieferung mit einem Schwerlastzug (ca. 19 m lang) erfolgt, zusätzlich erfolgen tägliche Anlieferungen mit kleineren LKW (7,5 t oder 12,5 t) für die Bereiche Back, Obst und Gemüse sowie andere Frischwaren.

Die Anlieferung des Backshops erfolgt in aller Regel durch Fahrzeuge in der Größenordnung VW LT oder ähnlich.

Die Lage der Heizungs- und technischen Räume befinden sich auf der Westseite im Lagerbereich. Wobei von der Heizung (Gasbrennwerttherme) keine Immissionen ausgehen. Die Lüftungsanlagen werden mit Dachkrümmern über Dach auf der Ostseite geführt sowohl die Ansaugöffnung im vorderen südlichen Bereich ca. oberhalb der späteren Kassenzone die Abluftanlage mehr im nördlichen Bereich.

Die Verflüssigeranlage der Kältemaschine befindet sich auf der Nordseite der Anlieferungsrampe und verursacht einen Schallschutzpegel in 5 m Entfernung in Höhe von ca. 37 dB(A).

Die Einkaufswagen befinden sich in 3 offenen Sammelgestellen unter dem Vordach zwischen der Ein- und Ausgangsanlage Penny und dem Eingang zum Backshop.

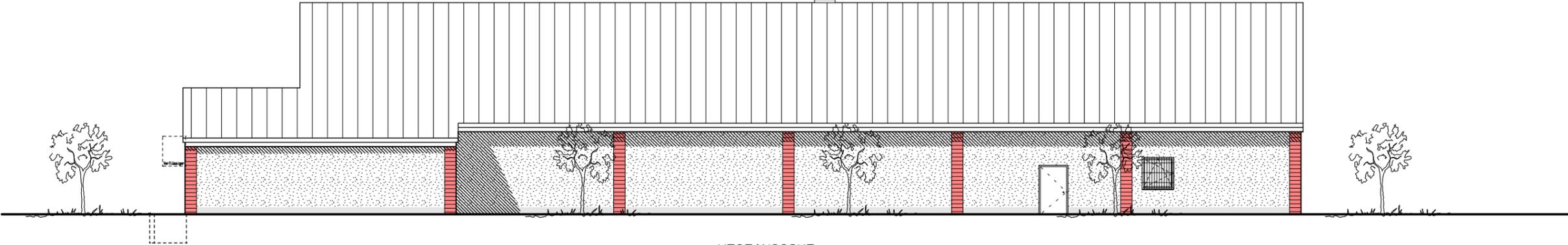
4. Sonstiges:

Die Grundflächenzahl bezogen auf das Gebäude beträgt ca. 0,26, die des Grundstücks, einschließlich Stellplatzanlage und aller befestigten Flächen, beträgt ca. 0,79. Ein Trafo ist auf dem Grundstück, sofern aus dem öffentlichen Netz 70 kw zur Verfügung gestellt werden können, nicht erforderlich.

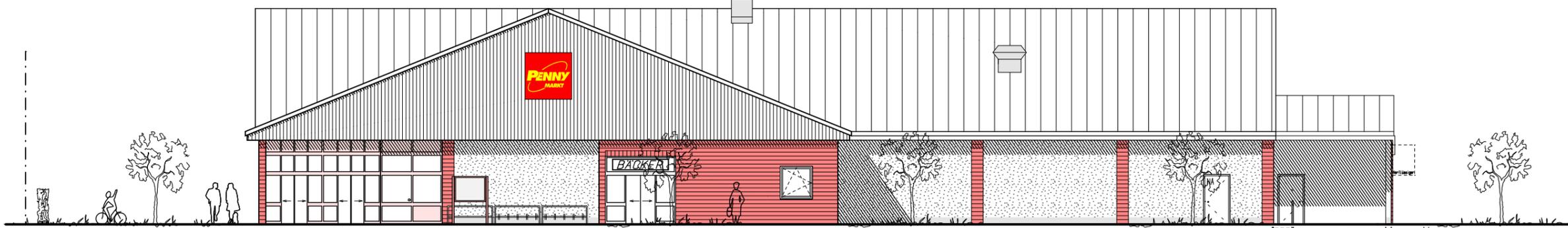
Als Werbeanlagen sind die in der Ansichtszeichnung dargestellten Werbungen auf den 3 Giebeln vorgesehen, sowie ein Pylon im Einfahrtsbereich.

Neustadt, den 17. September 2009.

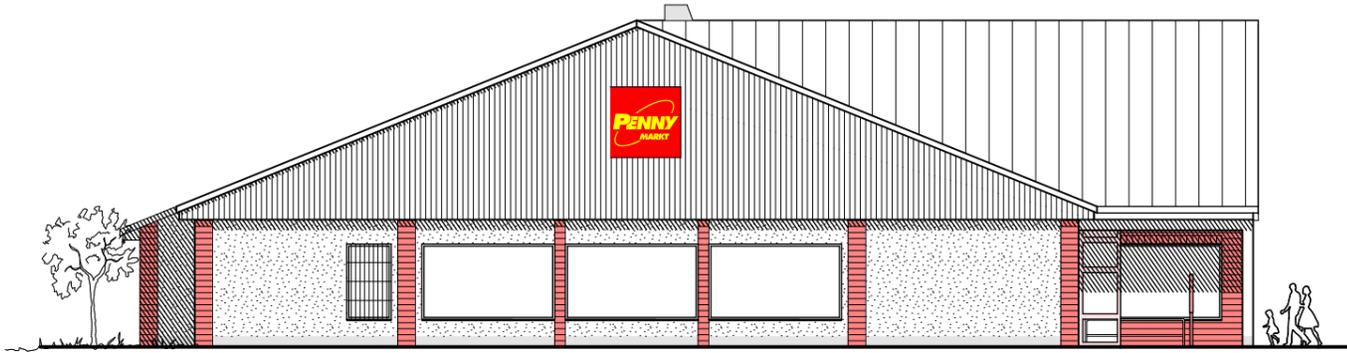
 Seite 2 von 2 -



WESTANSICHT



OSTANSICHT



SUDANSICHT



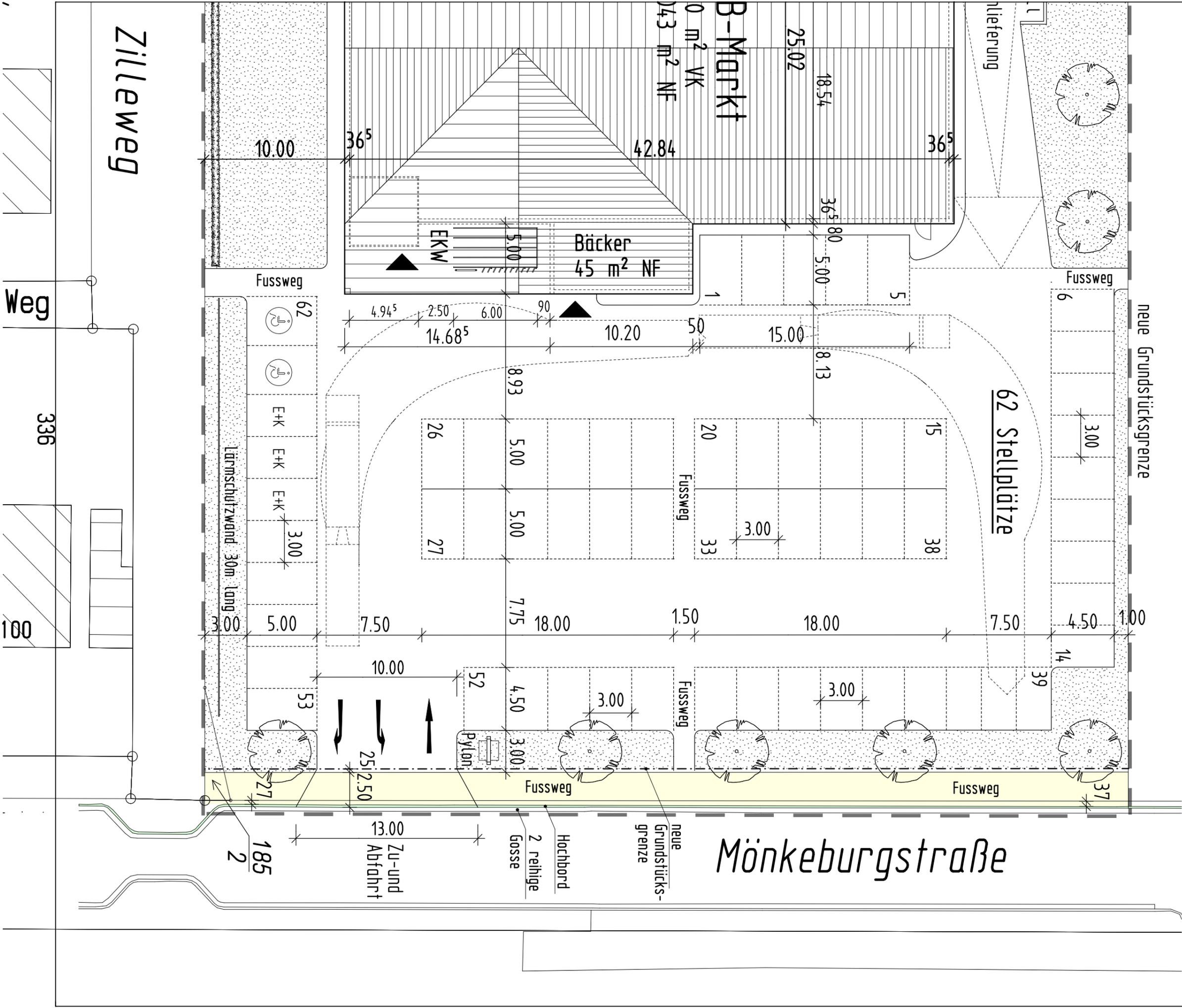
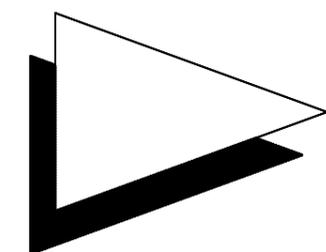
NORDANSICHT

Eine Lisenen in der Ostansicht ergänzt	18.01.10	RZ
Ein- und Ausgangsanlage geändert, Sprossen aus den Schaufenstern	09.12.09	RZ
Einkaufswagenbox und Schauvitrine ergänzt, Bäume verschoben	02.10.09	RZ
Gebäude 50 cm breiter, dadurch neue Firsthöhe	15.09.09	RZ
Sockelfarbe, Riemchen-/Lisenenfarbe und Lüftungsanlage auf dem Dach ergänzt	17.06.09	RZ
GEGENSTAND DER ÄNDERUNG:	DATUM:	

OBJEKT : Neubau eines SB-Marktes mit Backshop in 31303 Burgdorf, Mönkeburgstraße

BAUTEIL :	Ansichten zum Konzept 3	MASZSTAB:	1:200
BAUHERR :	Rahlf's Immobilien GmbH Lindenstr. 30 31535 Neustadt	PROJEKT - NR.	
		DATUM	12.05.09
PLANUNG :	NEUSTÄDTER BAUPLANUNG Dipl.-Ing. G. Rahlf's GmbH 31521 Neustadt, Lindenstr. 30 Postfach 1360 Tel.: 05032/9820-0, Fax 05032/9820-11	GEZEICHNET	RZ
		BLATTGRÖSSE	30x42
		BLATT - NR.	

Anlage 5.1



Gebäude :	ca. 1.195 m ²
Vordächer :	ca. 72 m ²
Stellplätze, Fahr- und befestigte Flächen :	ca. 2.290 m ²
Grünflächen :	ca. 968 m ²

Grundstücksfläche : ca. 4.525 m²

GRZ :	0,79
GFZ :	0,26

Burgdorf, Mönkeburgstraße

Konzept 3 1:250 07.10.08

geändert: 14.10.08, 22.10.08, 28.10.08, 21.11.08, 27.11.08, 28.04.09, 12.05.09, 06.07.09, 15.09.09, 02.10.09, 19.01.10

Planung: Neustädter Bauplanung
Lindenstraße 30, 31535 Neustadt
Tel: 05032 9820-0 Fax: 05032 9820-11

