Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Oyten den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95, 1. Änderung "Verlagerung eines Discounters", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Oyten, den - 8. APR. 2019

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2016 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.01.2016). 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. Die Höhen sind auf NN bezogen.

Erlaubnisvermerk:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs. 3 des Niedersächsichen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 – VORIS 21160 01 -).

Achim, den 29.03.2019

ÖffentlichBestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn Achim

(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 27.03.2019

Unterschrift

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 23.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.05.2018 im Amtsblatt Nr. 18/2018 bekannt gemacht.

Oyten, den - 8. APR. 2019

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 20.08.2018 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.08.2018 im ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95, 1. Änderung mit der Begründung haben vom 03.09.2018 bis 04.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den - 8. APR. 2019

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan Nr. 95, 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.04.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den - 8. APR. 2019

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 10.05.2019 im Amtsblatt Nr. 20/2019 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 95, 1. Änderung ist damit am 10.05.2019 in Kraft getreten.

Oyten, den 12. JULI 2019

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 95, 1. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 95, 1. Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Oyten, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Oyten, den .....

GEMEINDE OYTEN
Der Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:1.000

MENNERICH BauProjektManagement

Bauherr:
BGB-Grundstücksgesellschaft
BV 083 Oyten, Hauptstraße 118/120
Hohewardstraße 345-349
45699 Herten

Projekt: P033 /2015
Erweiterung ALDI-Markt
Hauptstraße 118-120
28876 Oyten

Planverfasser:
Mennerich GmbH
BauProjektManagement
Richard-Dunkel-Str. 120
28199 Bremen

Zeichnung: P033-Lageplan VEP
Blatt: 205

Maßstab 1 : 500 (DIN A3)
Stand: 17.01.2018

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(1)

Im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Discounter) mit food und non-food-Artikeln mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze.

(2)

Im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO sind gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Sondergebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

(3)

Die nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(4)

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 0,35 (0,6+0,35 = 0,95) überschritten werden.

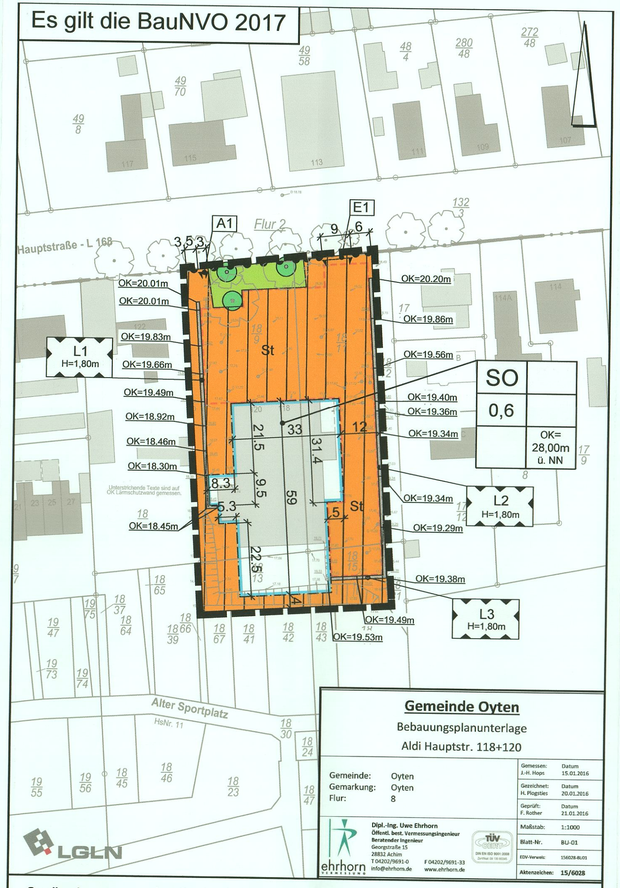
(5)

Die festgesetzten Lärmschutzwände müssen eine Höhe von 1,80 m aufweisen. Bezugspunkte für die Oberkanten der Lärmschutzwände sind die im Planteil angegebenen Höhenpunkte ü. NN. Zwischen den einzelnen angegebenen Höhepunkten sind die Wände linear oder in Abschnitten von maximal 3,00 m zu interpolieren.
Eine Unterbrechung der Lärmschutzwand L 2 für einen Fußweg ist zulässig.
Die im Planteil eingetragenen Lärmschutzwände müssen bei der Schallreflexion einen Absorptionsverlust von mindestens 1 dB(A) gewährleisten.

(6)

Das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Hauptstraße (L 168) darf nur für eine Ausfahrt (A1), die nur das Links- und Rechtseinbiegen vom Sonstigen Sondergebiet in die L 168 und eine Einfahrt (E1) die nur das Abbiegen von der L 168 in das Sonstige Sondergebiet und das Rechtseinbiegen vom Sonstigen Sondergebiet in die L 168 zulässt, unterbrochen werden.

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 der Gemeinde Oyten.
2. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht und Werbeanlagen in greller Farbe (Leuchtfarbe) sind unzulässig.

HINWEISE

1. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
4. Mit Rechtskraft der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 außer Kraft.
5. DIN-Normen und technische Regelwerke: Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Oyten während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
6. Besonderer Artenschutz: Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung:Großflächiger Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl

OK=28,00m ü. NN — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NormalNull (OK= Oberkante)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Einfahrt- und Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhalt von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

L3 H=1,80m — Lärmschutzwand, absolute Höhe

OK= 20.20m — Oberkante der Lärmschutzwand über NormalNull

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

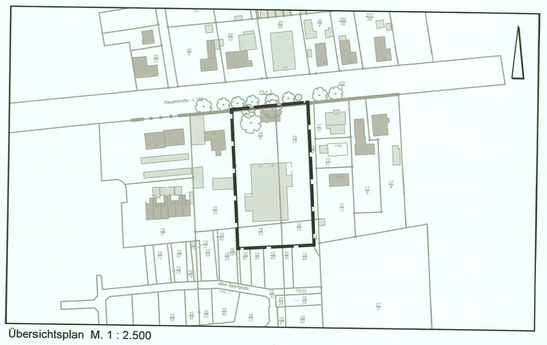
Gemeinde Oyten
Landkreis Verden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95, 1. Änderung

"Verlagerung eines Discounters"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung

Vorhabenträger: BGB-Grundstücksgesellschaft
Hohewardstraße 345-349
45699 Herten



Übersichtsplan M. 1 : 2.500

April 2019

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de