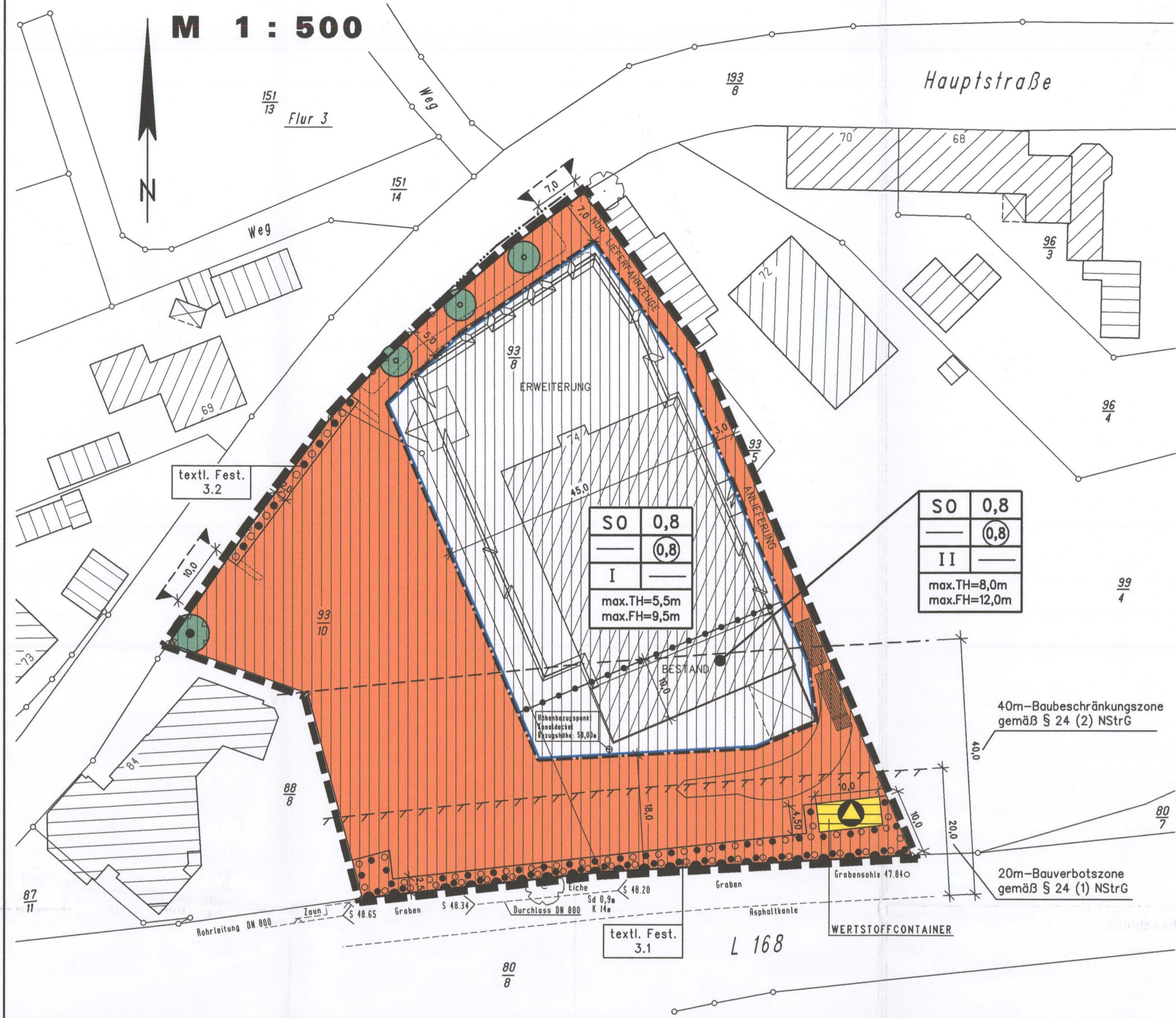


**Pflanzliste 1**

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Frangula alnus (Faulbaum)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Ilex aquifolium (Stechpalme)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Rosa canina (Hundrose)
- Salix caprea (Salweide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

**Pflanzliste 2**

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)



**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
höchstzulässige Traufhöhe (TH)	
höchstzulässige Firsthöhe (FH)	

**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Oyten diesen Bebauungsplan Nr. 44 "SO - Einkaufszentrum Alte Hauptstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 06.11.2000  
Bürgermeister: .....  
Gemeindedirektor: .....

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 20.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "SO - Einkaufszentrum Alte Hauptstraße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Oyten, den 06.11.2000  
Gemeindedirektor: .....

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:  
**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: (0441) 59 36 55  
Oldenburg, den 20.09.2000/06.11.2000

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 27.03.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.05.2000 bis 30.06.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Oyten, den 06.11.2000  
Gemeindedirektor: .....

**Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Oyten, den .....  
Gemeindedirektor: .....

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.11.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 06.11.2000  
Gemeindedirektor: .....

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan Nr. 44 "SO - Einkaufszentrum Alte Hauptstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.04.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 14/2001 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 44 ist damit am 06.04.2001 rechtswirksam geworden.

Oyten, den 23.04.2001  
Gemeindedirektor: .....

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht - geltend gemacht worden.

Oyten, den 23.04.2001  
Gemeindedirektor: .....

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung gegenüber der Gemeinde nicht - geltend gemacht worden.

Oyten, den 23.04.2001  
Bürgermeister: .....

**Planunterlagen**

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn  
OFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR  
BERATENDER INGENIEUR  
Georgstraße 15, 28832 Achim, Tel. 04202 / 9691-0, Fax 04202 / 9691-33, eMail: info@ehrhorn.de

Maßstab: 1:1000  
Blatt Nr.: 99601301  
Aktenzahlen: 99/6013  
EDV-Verz.: 99601301.plt

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 1999). 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.  
Achim, den 30.05.2001

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000  
Gemeinde: Oyten, Gemarkung: Oyten, Flur: 7

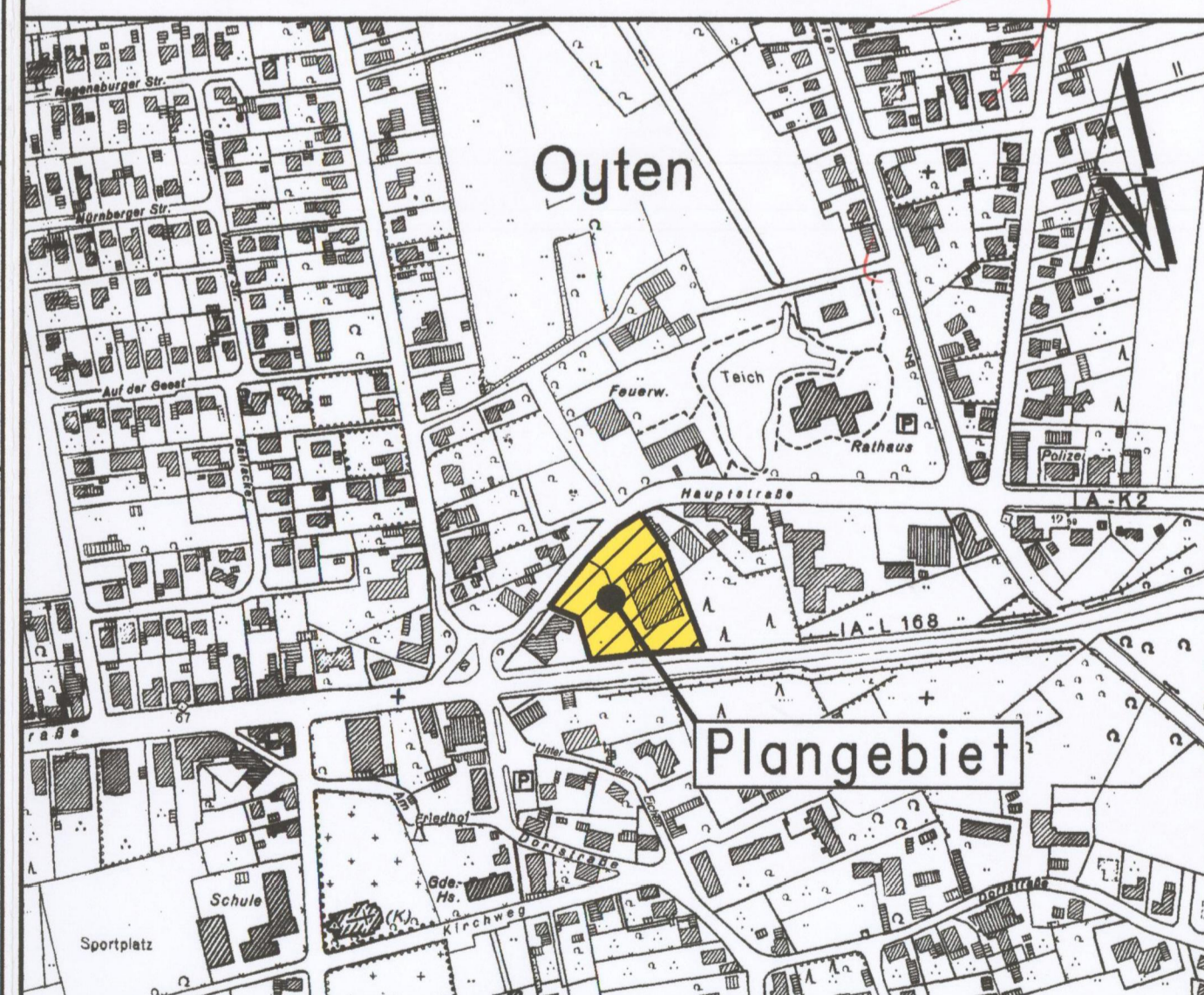
**Erlaubnisvermerk:**  
Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 27.1985 - Nieders.GVB1. S. 187)

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- SO Sondergebiet Einzelhandel
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- max.TH=8,0m maximale Traufhöhe
- max.FH=12,0m maximale Firsthöhe
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für die Abfallentsorgung
- Hier: Wertstoffcontainer
- neu zu pflanzender Einzelbaum (siehe Pflanzliste)
- eingemessener, zu erhaltender Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1:5000



Gemeinde Oyten  
Landkreis Verden

**Bebauungsplan Nr. 44**  
**"SO - Einkaufszentrum Alte Hauptstraße"**

Mit örtlichen Bauvorschriften

**A Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB/BauNVO 1990)**

- 1 Sondergebiet Einzelhandel**
  - 1.1 Das Sondergebiet Einzelhandel dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums bzw. großflächigen Einzelhandelsbetriebes.
  - 1.2 Zulässig sind:  
Ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.600 qm. Der maximale Verkaufsflächenanteil im Haushaltswaren- und Non-Food-Bereich beträgt 30%.  
Fachgeschäfte bzw. Dienstleistungsbetriebe mit mindestens 150 qm und maximal 240 qm Verkaufs- bzw. Nutzfläche.  
Zulässig sind ebenfalls der allgemeinen Zweckbestimmung dienende Nutzungen und Nebenanlagen: wie Lagerräume, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Garagen und Stellplätze.
- 1.3** Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2 Höhe der baulichen Anlagen**  
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Mitte der Achse der Fahrbahn vor dem jeweiligen Gebäude.  
Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.
- 3 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) i.V.m. § 1a BauGB)**
  - 3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (L 168)**  
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Als Anfangspflanzung ist mindestens ein Gehölz pro 1,0 qm Fläche zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu mindestens 15 % zu verwenden.  
Im Abstand von höchstens 10 m sind hochstämmige Laubbäume (Stammumfang 10 - 12 cm) der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
  - 3.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen - Baumreihen - (Hauptstraße)**  
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ist eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen zu entwickeln. Der Abstand zwischen den Einzelbäumen soll mindestens 8 m und höchstens 10 m betragen. Es ist eine Art der Pflanzliste 2 (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu verwenden.  
Die übrige Fläche ist als offene Vegetationsfläche zu gestalten.

**3.3 Einzelbäume (Hauptstraße)**

Als festgesetzte Einzelbäume ist eine Art hochstämmiger Laubbäume der Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Je Baum ist ein unversiegeltes Pflanzbeet von mindestens 20 qm anzulegen.

**4 Grundflächenzahl**

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einem Wert von 0,9 zulässig, soweit diese in einer wasserdurchlässigen Bauweise erstellt werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

**B Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)**

- 1 Dach- und Oberflächenwasser**  
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist im Plangebiet zu versickern bzw. zu verrieseln.  
Das im Bereich der Zufahrten und Stellplätze anfallende Oberflächenwasser ist der zentralen Regenwasserableitung zuzuleiten.
- 2 Dachneigung**  
Die Hauptdächer sind zum Sichtbereich nach Norden, Osten und Westen als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 ° oder als Flachdach mit einer Dachrandausbildung mit mindestens der festgesetzten Dachneigung (30 °) herzustellen. Dieser Dachrand muß mindestens 2,50 m hoch sein. Ausgenommen von der o. g. Festsetzung ist der vorhandene Baukörper, der zur L 168 orientiert ist.
- 3 Dachfarbe**  
Als Dacheindeckung sind für die geeigneten Dächer Ton- oder Betonsteine in der Farbe Rot zu verwenden.
- 4 Fassadenmaterial**  
Die Außenflächen der Umfassungswände sind als Ziegelsichtmauerwerk in der der Farbe Rot auszuführen.  
Auf mindestens 20 % der Außenwandfläche der Hauptgebäude sind durch Fenster und Türöffnungen oder verputzte Fassadenoberflächen in heller Farbe gliedernde Elemente einzufügen. Diese sollen eine Breite von mindestens 1,20 m und einen Abstand von maximal 10 m aufweisen.

**5 Gestaltung der Kfz-Stellplätze**

Bei der Herstellung der erforderlichen Kfz-Stellplätze ist je 8 Stellplätze ein Laubbaum (Stammumfang mind. 10 - 12 cm) zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Je Baum ist ein unversiegeltes Pflanzbeet von 8 qm anzulegen.

**6 Wertstoffcontainer**

Der festgesetzte "Stellplatz für Container, die der Erfüllung der Rücknahmepflicht für Verkaufsverpackungen nach § 6 Abs. 3 der Verordnung über die Vermeidung und Verwertung von Verpackungsabfällen (VrpackV) vom 21.08.1998 dienen", ist an seiner West-, Süd- und Ostseite durch einen mindestens 1,50 m hohen Holzschichtschutzzaun zu verkleiden.

**C Hinweis**

- Bodenfunde**  
Es wird darauf hingewiesen, daß ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Die Meldung sollte bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden erfolgen.
- In unmittelbarer Nähe des Plangebietes ist ein Urnengrab, d.h. ein Bodendenkmal nach § 3 Abs. 4 NDSchG bekannt. Daher ist nach § 13 NDSchG die Kreisarchäologie Verden rechtzeitig vor Baubeginn (Abschiebung des Mutterbodens) schriftlich zu benachrichtigen, damit das Abschieben des Mutterbodens überwacht und evtl. auftretende archäologische Funde geborgen werden können.

**D Nachrichtliche Übernahmen**

- 1 Bauverbotszone**  
20m- Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn
- 2 Baubeschränkungszone**  
40m- Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn