

# PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Oyten diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "SO - Einkaufszentrum Alte Hauptstraße", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Oyten, den .....

Bürgermeisterin

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "SO - Einkaufszentrum Alte Hauptstraße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oyten, den .....

Bürgermeisterin

## 2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Verden (Aller), den .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## 3. Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "SO - Einkaufszentrum Alte Hauptstraße" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390  
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den .....

Planverfasser

## 4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "SO - Einkaufszentrum Alte Hauptstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den .....

Bürgermeisterin

## 5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "SO - Einkaufszentrum Alte Hauptstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den .....

Bürgermeisterin

## 6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "SO - Einkaufszentrum Alte Hauptstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie der Begründung beschlossen.

Oyten, den .....

Bürgermeisterin

## 7. Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "SO - Einkaufszentrum Alte Hauptstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Oyten, den .....

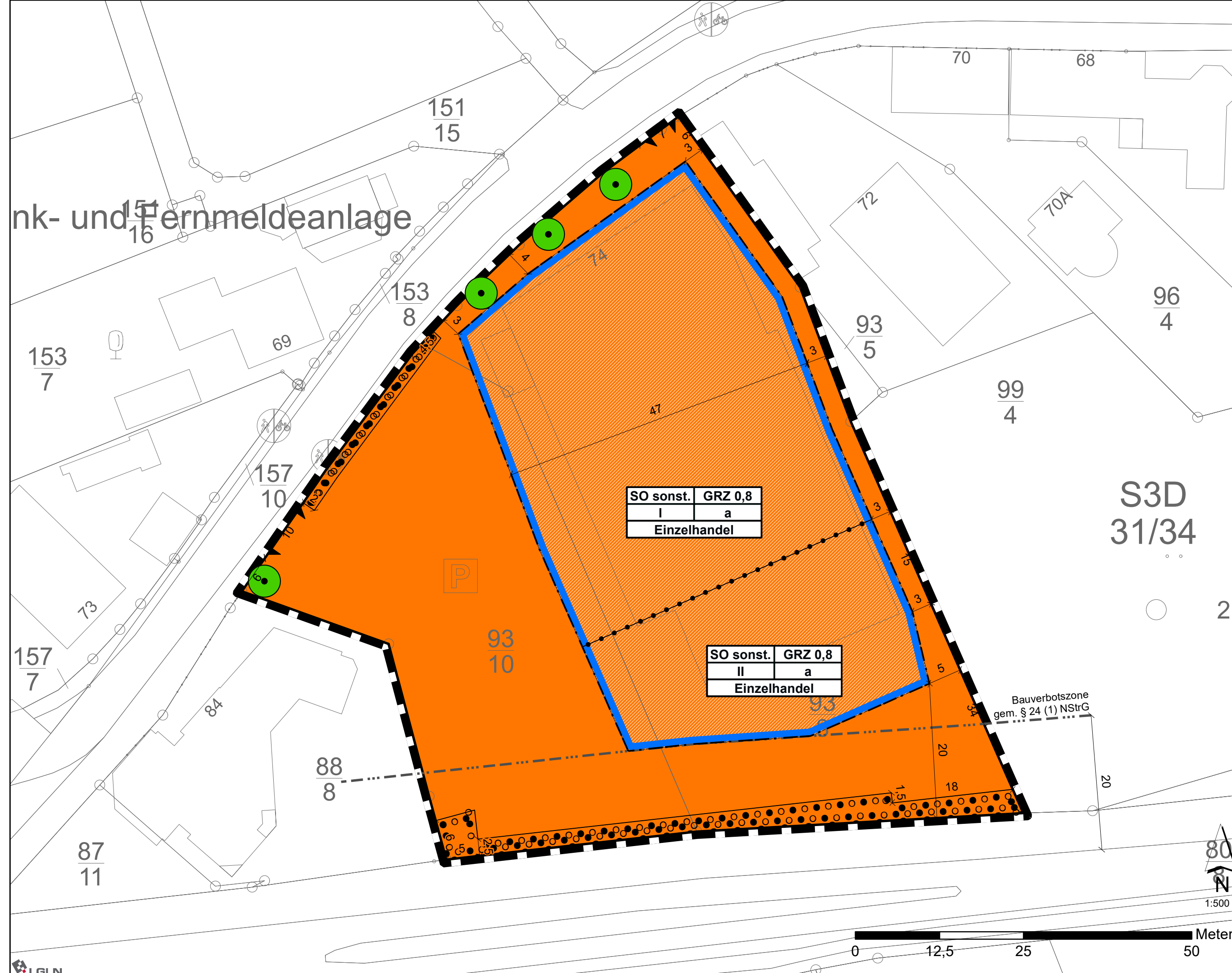
Bürgermeisterin

## 8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "SO - Einkaufszentrum Alte Hauptstraße" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Bebauungsplanänderung und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Oyten, den .....

Bürgermeisterin



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

SO sonst. Einzelhandel  
Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung: Einzelhandel  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

**GRZ 0,8**  
Grundflächenzahl als Höchstmaß  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

**I / II**  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**a**  
Abweichende Bauweise  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Baugrenzen  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

## 4. Verkehr

Einfahrtsbereich  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

## 5. Naturschutz

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung und Erhalt von Einzelbäumen  
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

## 6. Sonstige Planzeichen

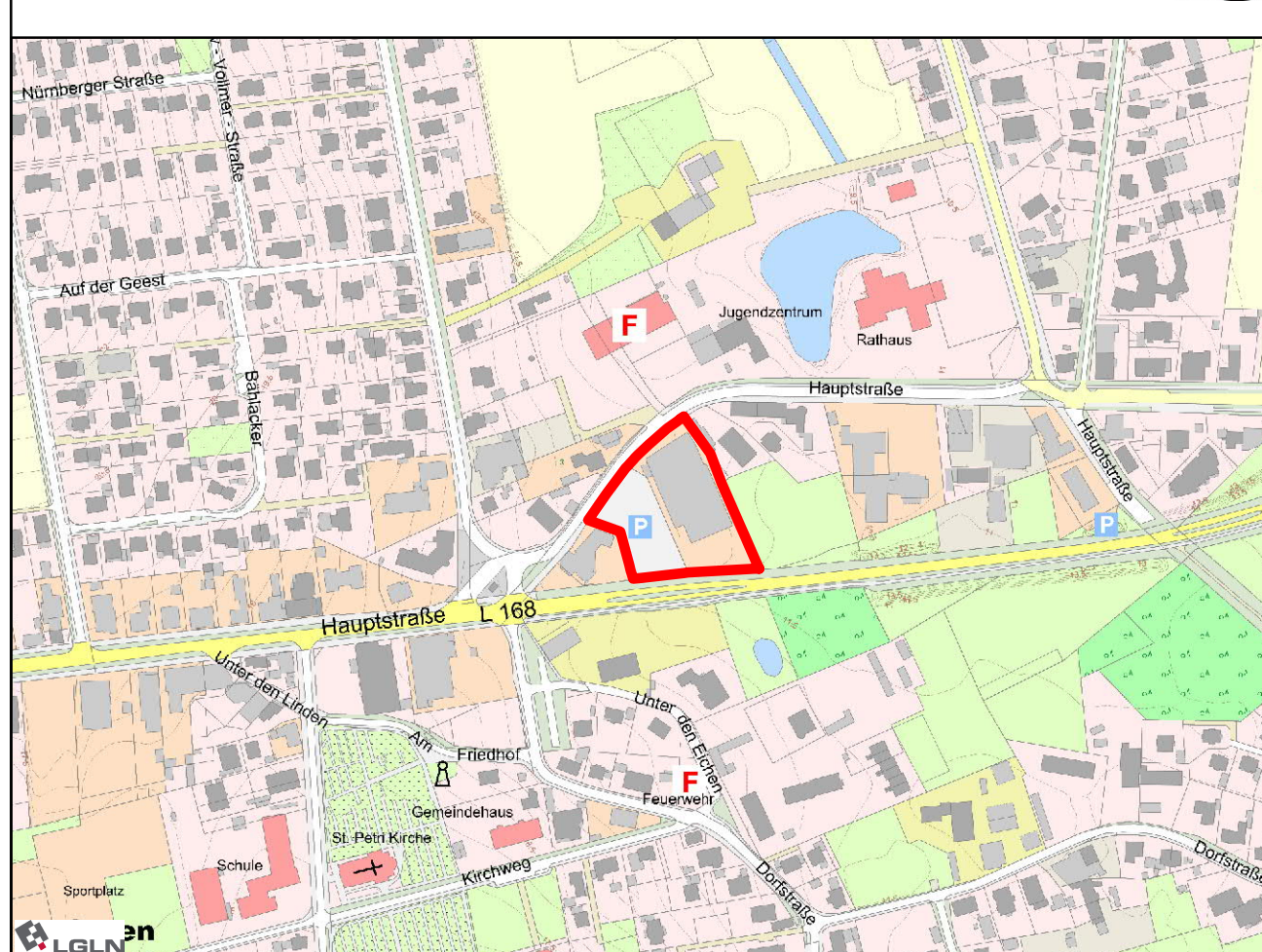
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

## 7. Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbotszone  
(§ 24 (1) NStrG)

# ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## 1. GESTALTUNG DER KFZ-STELLPLÄTZE (§ 84 (3) NR. 6 NBauO)

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 zu verwenden. Je Baum ist ein unversiegeltes Pflanzbeet von 8 m² anzulegen.

## 2. DACH- UND OBERFLÄCHENWASSER (§ 84 (3) NR. 8 NBauO)

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.

# HINWEISE

## 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## 2. ALTLASTEN

Dem Landkreis Verden als untere Bodenschutzbehörde liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem o.g. Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Aktuelle schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Verden zu benachrichtigen.

## 3. DENKMALSCHUTZ

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden anzuzeigen (§ 14 NDSchG).

## 4. BAUVERBOTSZONE

Die Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG wurde, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nachrichtlich übernommen.

## 5. ARTENSCHUTZ

Mit der Umsetzung der Planung sind keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu erwarten bzw. können vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodung der Gehölze im Sinne des § 39 BNatSchG innerhalb der Schnittperiode von Oktober bis Februar durchzuführen ist und die Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu untersuchen sind.

# PFLANZLISTE

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

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

1.1 Das Sondergebiet Einzelhandel dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums bzw. großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

1.2 Zulässig sind:

1.2.1 Ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.800 m². Der maximale Verkaufsflächenanteil im Haushaltswaren- und Non-Food-Bereich beträgt 30%. Leergutannahme, sofern räumlich getrennt, Bäckersitzcafé und Gastronomie zählen nicht zu der Verkaufsfläche.

1.2.2 Fachgeschäfte bzw. Dienstleistungsbetriebe mit maximal 240 m² Verkaufs- bzw. Nutzfläche.

1.2.3 Zulässig sind ebenfalls der allgemeinen Zweckbestimmung dienende Nutzungen und Nebenanlagen wie Lagerräume, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Bäckerverkaufstheke, Bäckersitzcafé und Gastronomie 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. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

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).

## 3. NEBENANLAGEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)

Im Sondergebiet dürfen Standorte für E-Ladesäulen überdacht werden. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 4. WERTSTOFFCONTAINER (§ 9 (1) NR. 14 BAUGB)

Im Sondergebiet ist ein Standort für Wertstoffcontainer (Textilien) vorzusehen.

## 5. ANPFLANZUNG UND ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)

5.1 Die Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang der Landesstraße (L 168) ist mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen bzw. zu erhalten. In einem Abstand von höchstens 10 m sind hochstämmige Laubbäume (Stammumfang 10 - 12 cm) zu verwenden. Eine Unterpflanzung mit Bodendeckern und Blumen ist zulässig.

5.2 Auf der Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen entlang der Hauptstraße ist eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen der Pflanzliste (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen bzw. zu erhalten. Der Abstand zwischen den Einzelbäumen soll mindestens 8 m und höchstens 10 m betragen. Die übrige Fläche ist als offene Vegetationsfläche zu gestalten.

5.3 Die festgesetzten Einzelbäume entlang der Hauptstraße sind zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch Neuanpflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes der Pflanzliste (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu ersetzen. Je Baum ist ein unversiegeltes Pflanzbeet von mindestens 20 m² anzulegen.

# GEMEINDE OYTEN Landkreis Verden

# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 44 - SO - Einkaufszentrum Alte Hauptstraße -

- Mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO -  
- Entwurf für die Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB -