

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Oyten diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95 „Verlagerung eines Discounters“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Oyten, den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1.000 „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Verden GLL“

Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Verden

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und für Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...Mai 2009...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. 1)

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. 2)

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn, Öffentl. best. Vermessungsingenieur, Georgstraße 15, 28832 Achim

Achim, den 14.10.2010 OBV-Ing. Uwe Ehrhorn

3) Nichtzutreffendes bitte streichen

## Planverfasser

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

Oldenburg, den 13.10.2010 (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 23.03.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Oyten, den 18.10.2010 Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 08.03.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.05.2010 bis 17.06.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 18.10.2010 Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 18.10.2010 Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 95 ist damit am 01.10.2010 in Kraft getreten.

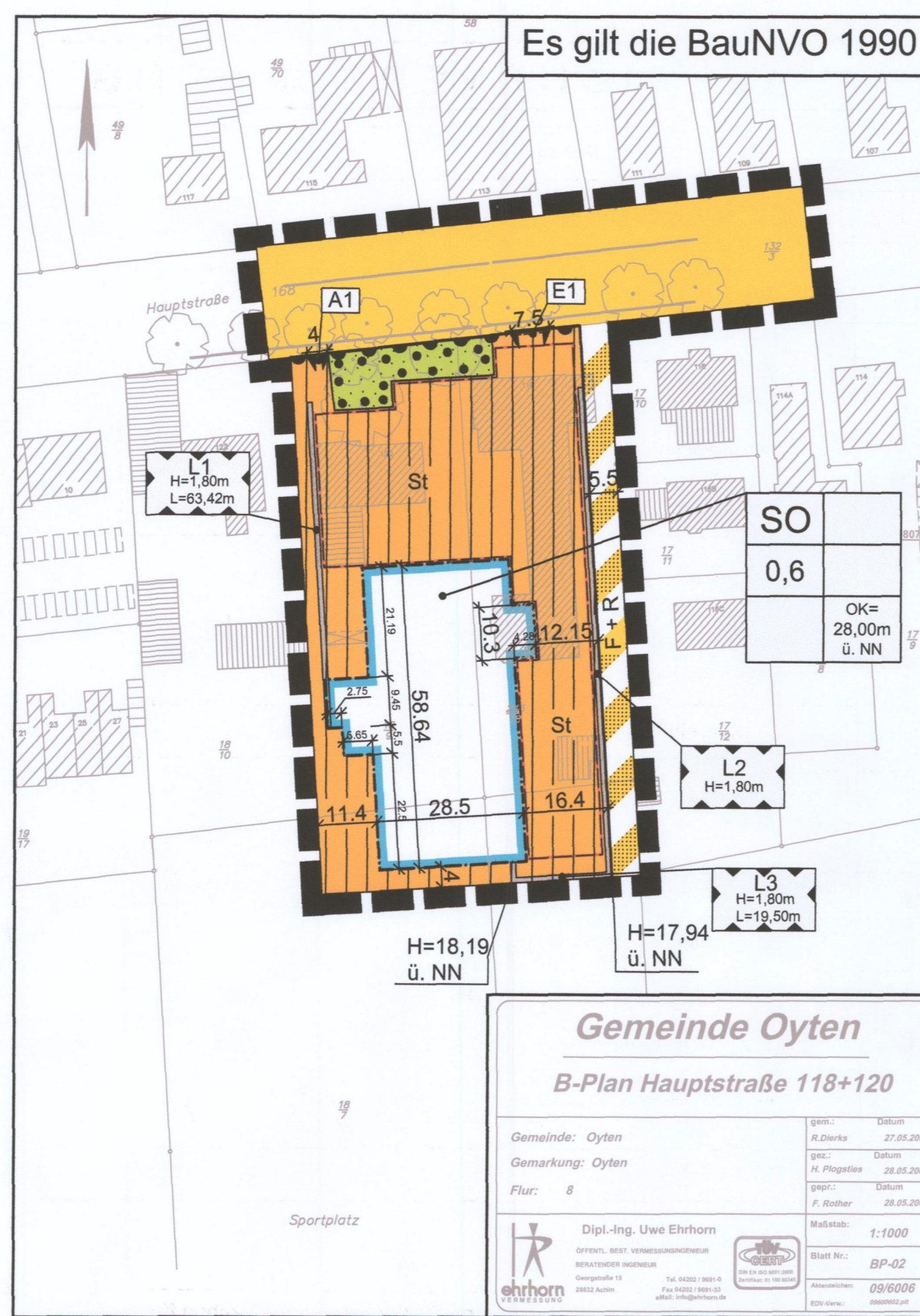
Oyten, den 18.10.2010 Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

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

Oyten, den ..... Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



## Gemeinde Oyten B-Plan Hauptstraße 118+120

Gemeinde: Oyten	Stand: 27.05.2009
Bemerkung: Oyten	gen.: Datum: 28.05.2009
Flur: 8	verf.: Datum: 28.05.2009
Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn	Maßstab: 1:1000
ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR	Blatt Nr.: BIP-02
VERMESSUNGSAMT VERDEN	Planungs-Nr.: 09/6006
VERDEN	Standort: Hauptstraße

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Oyten, den ..... GEMEINDE OYTEN  
Der Bürgermeister

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Einzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,6 Grundflächenzahl  
OK=28,00m ü. NN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NormalNull (OK= Oberkante)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg  
Einfahrt- und Ausfahrtbereich  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**  
Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**  
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen  
L3 H=1,80m L=19,50m Lärmschutzwand  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# HINWEISE

- 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.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 I „Ortsmitte West“ außer Kraft.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(1)  
Im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmitteleinzelhandel (Discounter) mit food und non-food-Artikeln mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm,
- eine Brief- und Paketdienstfiliale,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung,
- 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. Bei der Lärmschutzwand L 2 bezieht sich die Höhe von 1,80 m auf das angeschüttete Gelände von 17,94 m über NN (=OK Wand 19,74 ü. NN), bei der Lärmschutzwand L 1 auf eine Höhe von 18,14 über NN (= OK Wand 19,94 ü. NN). Bei der Lärmschutzwand L 3 bezieht sich die Höhe auf die im Planteil gekennzeichneten angeschütteten Geländehöhen von 17,94 m ü. NN bzw. 18,19 m ü. NN. 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.

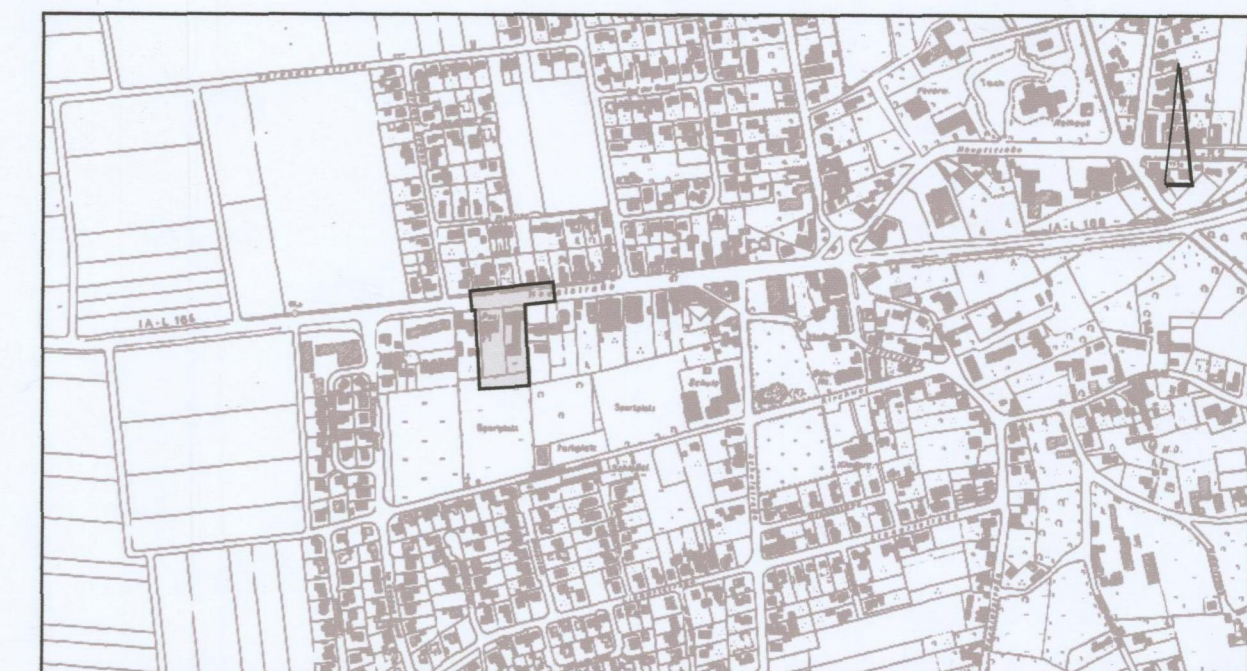
(6)  
Das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Hauptstraße (L 168) darf nur für eine Ausfahrt (A1), die nur das Links- und Rechtseinbiegen vom Sonstigen Sondergebiet in die L 168 und eine Einfahrt (E1) die nur das Einbiegen von der L 168 in das Sonstige Sondergebiet und das Rechtsabbiegen vom Sonstigen Sondergebiet in die L 168 zulässt, unterbrochen werden.

# Gemeinde Oyten Landkreis Verden

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 "Verlagerung eines Discounters"

Verfahren gemäß § 13a BauGB  
mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 der  
Niedersächsischen Bauordnung

Vorhabenträger:  
Projektgesellschaft Oyten GmbH & Co. KG  
An der Heide 14  
27327 Schwarme



Übersichtsplan M 1 : 10.000

September 2010

1 : 1.000