

A Vorhaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 - 1. Änderung betrifft als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB einen Teil des Flurstückes Nr. 4/4 der Flur 24, Gemarkung Hatten.

In diesem Bereich ist nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Hatten und dem Vorhabenträger die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.570 m², entsprechend dem nebenstehenden Vorhaben- und Erschließungsplan, vorgesehen.

Die Zulässigkeit der zukünftigen Nutzungen richtet sich nach den folgenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB.

B Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

Im Rahmen der im folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen bzw. Ergänzungen des Durchführungsvertrages sind möglich, soweit das Vorhaben den folgenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entspricht.

1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO)
Das Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Lebens- und Genussmittelbranche mit einer Verkaufsfläche (VK) von (inklusive Shops) bis zu 1.600 m². Auf insgesamt maximal 20 % der Verkaufsfläche sind Warensortimente außerhalb des Lebensmittelbereiches (Non-Food-Artikel) zulässig. Weiterhin zulässig sind Lager, Büro- und Verwaltungsräume sowie Stellplätze und alle zugehörigen Nebenanlagen.

2 Immissionsschutz
Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind nur Anlagen zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Ladenöffnungszeiten für Kunden sind auf den Tageszeitraum werktags zwischen 7:00 und 21:45 Uhr beschränkt. Der Backshop kann zusätzlich sonntags zwischen 7:00 und 12:00 Uhr geöffnet werden.

Die Anlieferungszone für die LKW-Anlieferung und -Entsorgung ist an der Nordseite des Hauptgebäudes anzuordnen. Im Bereich der Lieferzone darf in der lautesten Nachtstunde maximal eine LKW-Anlieferung ohne Kühlaggregat erfolgen. Am Haupteingang auf der östlichen Gebäudeseite können montags bis sonntags jeweils maximal eine Transporter-Anlieferung tagsüber in der Ruhezeit (zwischen 6:00 und 7:00 Uhr) und eine Transporter-Anlieferung tagsüber außerhalb der Ruhezeiten stattfinden. Lärmintensive Anlagen (z.B. Schneckenverdichter, Verflüssiger) sind auf der Nordseite des Hauptgebäudes anzuordnen oder entsprechend einzuhausen bzw. zu dämmen. Auf den Parkplatflächen sind ausschließlich lärmarme Einkaufswagen mit Weichgummibereifung, Korbämpfer und Kantenschutz einzusetzen.

3 Höhe baulicher Anlagen
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse der Hauptstraße (L 872) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Unter Firsthöhe (FH) ist die Oberkante des Firstes zu verstehen. Unter der Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

4 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzlisten zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m² eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Anlagen zum Sammeln oder Ableiten von Regenwasser.

4.2 Private Grünfläche - Schutzwall
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen am Südrand des Plangebietes ist ein durchgängiger Erdwall mit einer Endhöhe nach Bodenseitung von 1,5 m über der mittleren Höhe der nördlich anschließenden Stellplatzfläche anzulegen, gemäß textliche Festsetzung 4.1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Private Grünfläche – Regenwasserrückhaltung
Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anpflanzung/ Regenrückhaltung“ festgesetzte Fläche dient der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Ableiten von Regenwasser. Zulässig sind naturnah gestaltete Kleingewässer, Entwässerungsgräben und -mulden. Mindestens 30 % der Fläche ist mit Gehölzen der Pflanzliste 1 gemäß textlicher Festsetzung 4.1 zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

4.4 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

Die im Rahmen des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Großflächiger Einzelhandel“ auf dem ehemaligen Flurstück Nr. 71 (tlw., Flurstück Nr. 72 neu) : 2.468 m², Flur 54, Gemarkung Hatten zugeordneten externen Kompensationsmaßnahmen behalten ihre Gültigkeit.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 verursacht bei der Realisierung durch Bauflächen zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsflächen im Plangebiet werden an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:
Gemarkung Hatten, Flur 54, Flurstück 72 und 72a (tlw.): 308 m²

5 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

5.1 Dachneigung
Die Hauptdächer sind überwiegend als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° herzustellen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Bauteile, Anbauten, Vordächer sowie Garagen und Nebengebäude.

5.2 Fassadenstruktur und Dacheindeckung
Die Außenflächen der Umfassungswände der Gebäude sind als Ziegelsichtmauerwerk aus gebrannten Steinen in den Farben Rot bis Rotbraun auszuführen. Auf bis zu 30 % der Fläche der Fassadenfläche sind zur Gliederung andere Materialien, wie Metall-, Glas- oder Holzverkleidungen zulässig. Die Dacheindeckung für die geneigten Dachflächen ist in einem Satz 1 entsprechenden roten bis rotbraunen Farbton oder in Anthrazit auszuführen. Ausgenommen sind untergeordnete Dachaufbauten, Eingangsbereiche, Vordächer oder Solaranlagen.

Vorhaben- und Erschließungsplan



Zeichnerische Festsetzungen



5.3 Oberflächenwasser
Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück oberflächlich zu versickern bzw. entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt abzuleiten. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Bei Bedarf können im Bereich der Pflanzflächen entsprechende Anlagen zum Sammeln von Regenwasser angelegt werden.

C Hinweise

1 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der 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.

Pflanzliste 1:

- Sträucher**
- Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 - Corylus avellana (Strauchhasel)
 - Crataegus spec. (Weißdorn)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 - Prunus padus (Traubenkirsche)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rosa canina (Hundrose)
 - Rubus fruticosus (Brombeere)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)

Pflanzliste 2:

- hochstämmige Bäume**
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Betula pendula (Sandbirke)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fagus sylvatica (Rotbuche)
 - Quercus robur (Steileiche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Kirchhatten - Hauptstraße", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 25.01.2018
L.S. gez. Dr. Christian Pundt
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 04.07.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Kirchhatten - Hauptstraße", 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 03.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 25.01.2018
L.S. gez. Dr. Christian Pundt
Bürgermeister

Erarbeiten des Planentwurfes

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den 22.06.2017
gez. Gieselmann

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 07.12.2016 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.03.2017 bis 10.04.2017 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hatten, den 25.01.2018
L.S. gez. Dr. Christian Pundt
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hatten, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 25.01.2018
L.S. gez. Dr. Christian Pundt
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 "Kirchhatten - Hauptstraße", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.02.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 "Kirchhatten - Hauptstraße", 1. Änderung ist damit am 09.02.2018 rechtswirksam geworden.

Hatten, den 12.02.2018
L.S. gez. Dr. Christian Pundt
Bürgermeister

Verletzungen von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den
Bürgermeister

Planunterlage

L4-199/2016
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Gemeinde: Hatten
Gemarkung: Hatten
Flur: 24
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 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.

Wildeshausen, den 19.02.2018
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
RD Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Wildeshausen
(L.S.)
L.S.

gez. Müller

Planzeichenerklärung

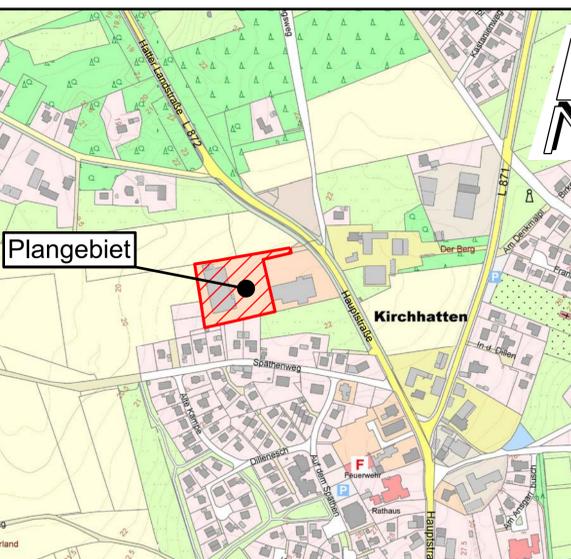
Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung

- SO Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- I max TH = 7,0 Traufhöhe als Höchstmaß
- max FH = 13,0 Firsthöhe als Höchstmaß
- Baugrenze
- Private Grünfläche (PG)
Zweckbestimmung:
Regenwasserrückhaltung (siehe textl. Festsetzungen Nr. 4.3)
Schutzwall (siehe textl. Festsetzungen Nr. 4.2)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablonen:

Baugebiet	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	
maximale Traufhöhe	
maximale Firsthöhe	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg
Hauptstraße 21, 26209 Hatten

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 3 "Kirchhatten - Hauptstraße" 1. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)