A Vorhaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 betrifft als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB jeweils Teile der Flurstücke Nr. 4/3 und 8/15 der Flur 24, Gemarkung Hatten.
In diesem Bereich ist nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Hatten und dem Vorhabenträger die Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.150 qm, 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 1.200 qm. 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 und 22 Uhr beschränkt. Der Backshop kann sonntags zwischen 7 und 12 Uhr geöffnet werden.
Die Anlieferungszone für die LKW-Anlieferung und Entsorgung ist an der Nordseite des Hauptgebäudes anzuordnen. An den anderen Gebäudeseiten ist die Leergutabholung durch LKW zulässig. Im Bereich der Lieferzone dürfen in der lautesten Nachtstunde maximal eine LKW-Anlieferung ohne Kühlaggregat und am Haupteingang eine Transporteranlieferung erfolgen. An der Südseite des Gebäudes dürfen im Nachtzeitraum keine LKW-Anlieferungen/-Abholungen erfolgen.
Lärmintensive Anlagen (z.B. Schneckenverdichter) sind auf der Nordseite des Hauptgebäudes anzuordnen oder entsprechend einzuhausen.
Verflüssiger, die auf der Südseite des Marktgebäudes installiert werden, dürfen einen Gesamtschallleistungspegel von 77 dB (A) nicht überschreiten. Werden die Verflüssiger auf der Nordseite des Marktgebäudes installiert, darf der Gesamtschallleistungspegel von 93 dB (A) nicht überschritten werden.
Auf den Parkplatzflächen sind ausschließlich lärmarme Einkaufswagen mit Weichgummibereifung, Korbdämpfer 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 i.V.m. § 1a BauGB
4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm 1 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 Bodensetzung von 1,5 m über der mittleren Höhe der nördlich anschließenden Stellplatzfläche anzulegen, gemäß textliche Festsetzung 4.1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

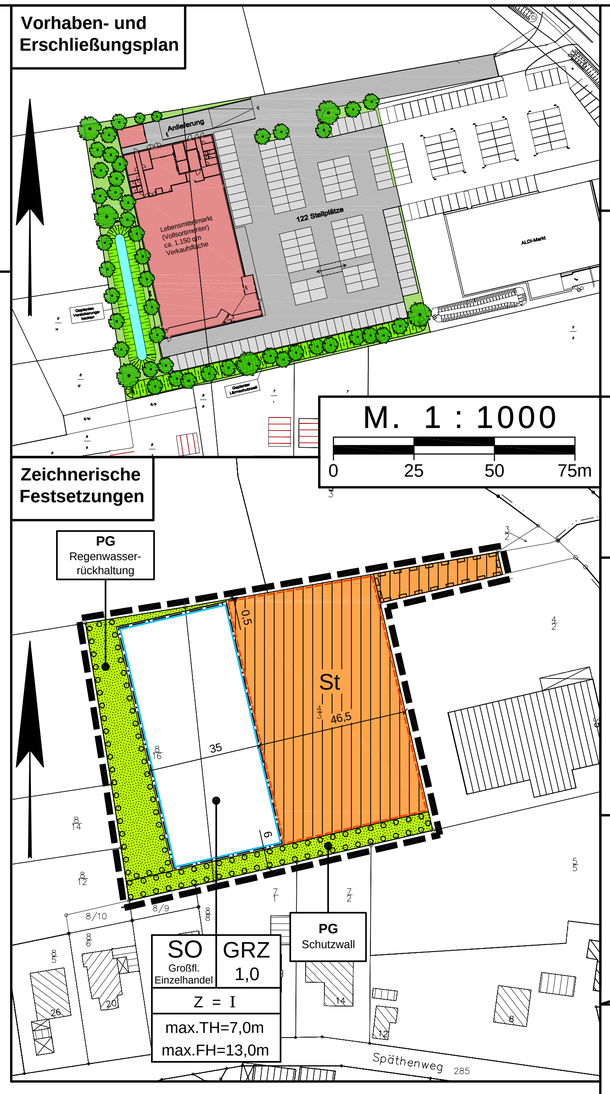
4.3 Private Grünfläche – Regenwasserrückhaltung
Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anpflanzung/ Regenrückhaltung“ festgesetzte Fläche dient der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Ableiten von Regenwasser. Zulässig sind naturnah gestaltete Kleingewässer, Entwässerungsgräben und –mulden.
Mindestens 50 % 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
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Großflächiger Einzelhandel“ verursacht bei der Realisierung durch Bauflächen 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 Nr. 71 (tlw.) : 2.468 m²

5 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)
5.1 Dachneigung
Die Hauptdächer sind 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 oberflächig 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.

Pflanzliste1:

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	(Hundsrose)
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	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Präambel

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

Hatten, den 26.09.2007 L. S. gez. Szepanski
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 18.04.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 " Kirchhatten - Hauptstraße " beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 21.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 26.09.2007 L. S. gez. Szepanski
Bürgermeisterin

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 26.09.2007 gez. Gieselmann

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 04.07.2007 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 16.07.2007 bis 17.08.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 26.09.2007 L. S. gez. Szepanski
Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom ..... bis ..... gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Hatten, den .....
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Hatten, den 26.09.2007 L. S. gez. Szepanski
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 " Kirchhatten - Hauptstraße " ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.10.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 " Kirchhatten - Hauptstraße " ist damit am 05.10.2007 rechtswirksam geworden.

Hatten, den 05.10.2007 L. S. gez. Szepanski
Bürgermeisterin

Verletzungen von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen 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 .....
Bürgermeisterin

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2007).
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.

Geschäftszeichen: 2007 / BV014

Delmenhorst, den 10.10.2007

DIPL.-ING. WOLFGANG ROSEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
Zugelassen für das Land Niedersachsen
Johann-Schmidt-Str. 28/29 - 27749 Delmenhorst
Telefon (0 42 21) 1 46 35/6 - Telefax (0 42 21) 15 09 16

L. S. gez. Rosen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000
Gemarkung: Hatten Flur: 24

Erlaubnisvermerk:

Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 und § 9 NVermG vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 1/2003)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

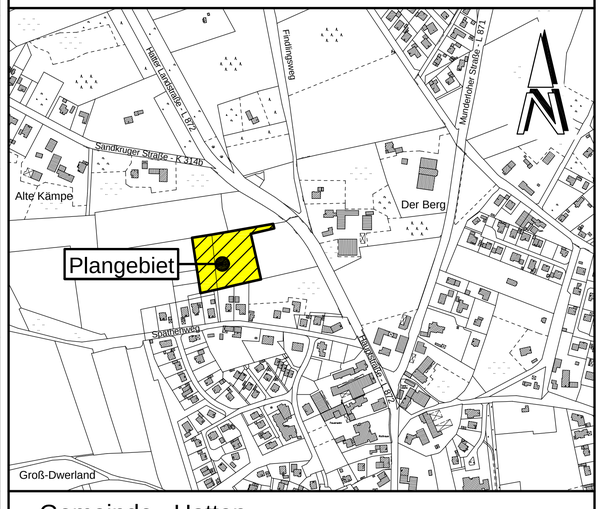
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

	SO	Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel)
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
1,0	GRZ	Grundflächenzahl
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max TH = 7,0	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
max FH=13,0	FH	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
St		Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
		Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Füllschema der Nutzungsschablonen:

Baugebiet	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	
maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Kirchhatten - Hauptstraße"

Mit örtlichen Bauvorschriften