A Vorhaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 betrifft als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB das Flurstück 4/2 sowie Teile des Flurstückes 4/3 der Flur 24, Gemarkung Hatten einschließlich des angrenzenden Abschnittes der Hauptstraße (L 872). In diesem Bereich ist nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Hatten und dem Vorhabenträger die Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 qm bis 1050 qm, entsprechend dem nebenstehenden Vorhaben- und Erschließungsplan, vorgesehen.
Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit der geplanten Nutzung nach den folgenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB.

B Textliche Festsetzungen

1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" (SO)
Das Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Lebens- und Genussmittelbranche mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt bis zu 1.050 qm.
Auf insgesamt maximal 20 % der Verkaufsfläche sind Warensortimente außerhalb des Lebensmittelbereiches (Non-Food-Artikel) zulässig.
Weiterhin zulässig sind Lager, Büro- und Verwaltungsräume sowie alle zugehörigen Nebenanlagen.

2 Schutz vor gewerblichen Immissionen
Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind Anlagen zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.
Die im nördlichen Bereich festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) von 65/50 dB (A) tags/nachts sind entsprechend den Ausführungen des Lärmgutachtens einzuhalten.
Zu- und Abfahrten von Fahrzeugen für Anlieferungszwecke sind nur während der Tageszeit zwischen 6 und 22 Uhr zulässig.
Sofern im lärmbelasteten Bereich unmittelbar südlich der Anlieferungszone (siehe Kennzeichnung im Plan) eine Bebauung mit schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen realisiert wird, ist die nach dem Lärmgutachten erforderliche Lärmschutzwand in einer Höhe von mindestens 1,80 m und einer Länge von 13 m in unmittelbarer Verlängerung des Gebäudes zu errichten.

3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 10 m zur Hauptstraße (L 872) Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

4 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.

5 Verkehrslärmschutz
An den Gebäudefassaden sind für Büroräume und ähnliches mindestens folgende resultierende Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich:

Im LPB IV (östliche Fassade): R'w,res = 35 dB.
Im LPB III (nördliche Fassade und südliche Fassade bis zur Anlieferung): R'w,res = 30 dB.

6 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 i.V.m. § 1a BauGB

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einreihige lebende Hecken mit Sträuchern der Pflanzliste 1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Anfangspflanzung sind mind. zwei Gehölze je laufenden Meter zu setzen.
Hochstämmige Bäume der Pflanzliste 2 können als Überhälter integriert werden.
Sie sollen einen Abstand von mind. 5 m zueinander haben. Die Anpflanzung ist als geschlossene Hecke dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

6.2 Private Grünfläche - PG - "Anpflanzung / Regenrückhaltung"
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 zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu je 10 %. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 qm zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

6.3 Pflanzgebote für Einzelbäume
Entlang der Hauptstraße (L 872) ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Reihe hochstämmiger Laubbäume nach der Pflanzliste 2 anzupflanzen. Die Bäume sind in einem maximalen Abstand von ca. 15 m zu setzen und zu erhalten. Zum Schutz vorhandener Leitungen sind ausnahmsweise größere Abstände bzw. andere Standorte im Plangebiet zulässig.
Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Fläche von 6 qm nicht unterschreiten.

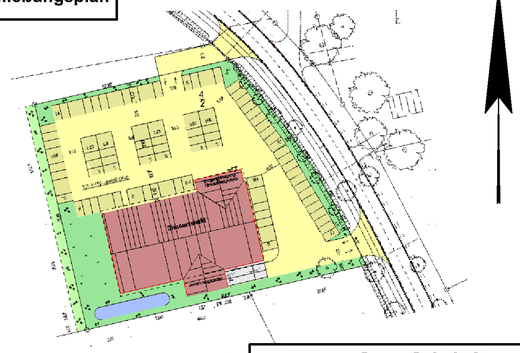
6.4 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 "Großflächiger Einzelhandel" verursacht bei der Realisierung durch Verkehrs- und Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.
Den Eingriffsflächen im Plangebiet werden an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

Gemarkung: Hatten , Flur 54 , Flurstück 71 (tlw.) : 1.925 qm

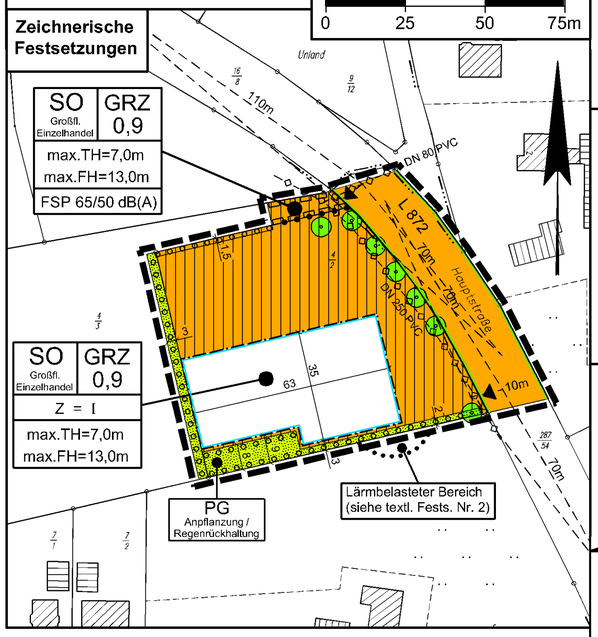
7 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)
7.1 Dachneigung
Die Hauptdächer sind als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° herzustellen.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Bauteile, Anbauten, Vordächer sowie Garagen und Nebengebäude.

7.2 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.

Vorhaben- und Erschließungsplan



Zeichnerische Festsetzungen



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.

2 Sichtdreiecke
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignale und ähnliches) können zugelassen werden.

3 Landesstraße L 872
Von der Landesstraße gehen erhebliche Emissionen aus. Aus dem Baugebiet bestehen diesbezüglich keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger der L 872.

4 Lärmbelasteter Bereich

•••••• siehe textliche Festsetzungen Nr. 2, Satz 4

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. 2 " Kirchhatten - Hauptstraße " , bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 30.11.2005 L. S. gez. Hinrichs
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 12.07.2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 " Kirchhatten - Hauptstraße " beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 21.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hatten, den 30.11.2005 L. S. gez. Hinrichs
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 30.11.2005 gez. Gieselmann

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 12.10.2005 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 08.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 17.10.2005 bis 18.11.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 30.11.2005 L. S. gez. Hinrichs
Bürgermeister

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 .....
.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.11.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Hatten, den 30.11.2005 L. S. gez. Hinrichs
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 " Kirchhatten - Hauptstraße " ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 " Kirchhatten - Hauptstraße " ist damit am ..... rechtswirksam geworden.

Hatten, den .....
.....
Bürgermeister

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 .....
.....
Bürgermeister

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 2005).
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: 2005 / ZE035

Delmenhorst, den .....

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
.....

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
0,9	GRZ	Grundflächenzahl
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max TH = 7,0	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
max FH=13,00	FH	Firsthöhe als Höchstmaß
65/50 dB(A)	FSP	maximaler flächenbezogener Schallleistungspegel tags/nachts gemessen in dB(A) / qm (siehe textl. Fests. Nr. 2)
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
		Grundstücksein- und ausfahrt
		Private Grünfläche (PG) Zweckbestimmung: Anpflanzung / Regenrückhaltung
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
		zu pflanzender Einzelbaum
		Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahme:

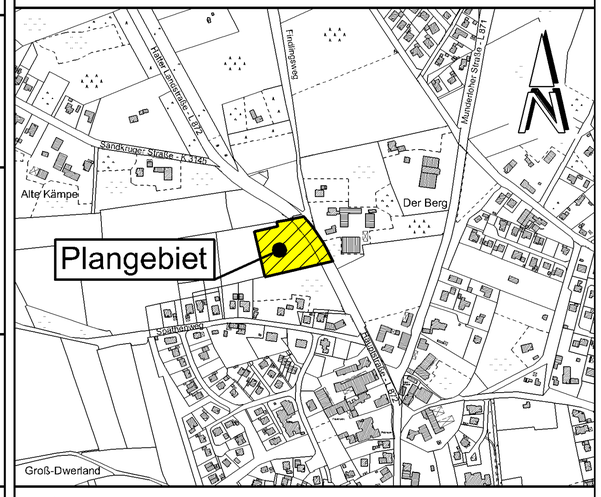
DN 80/250 PVC		Vorh. Trinkwasserleitung des OOWV

Füllschema der Nutzungsschablonen:

Baugebiet	Grundflächenzahl
maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe	
flächenbezogener Schallleistungspegel	

Baugebiet	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	
maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "Kirchhatten - Hauptstraße"

Mit örtlichen Bauvorschriften

Vb-BP2_End.DWG