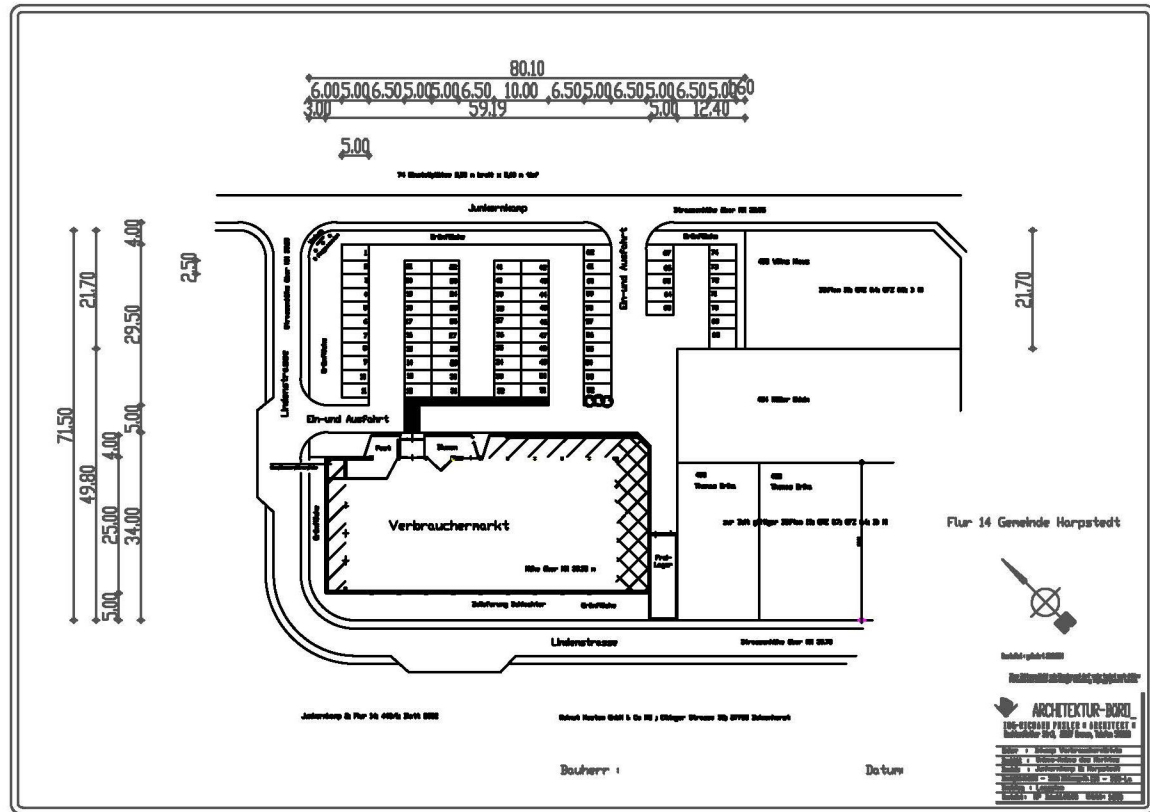
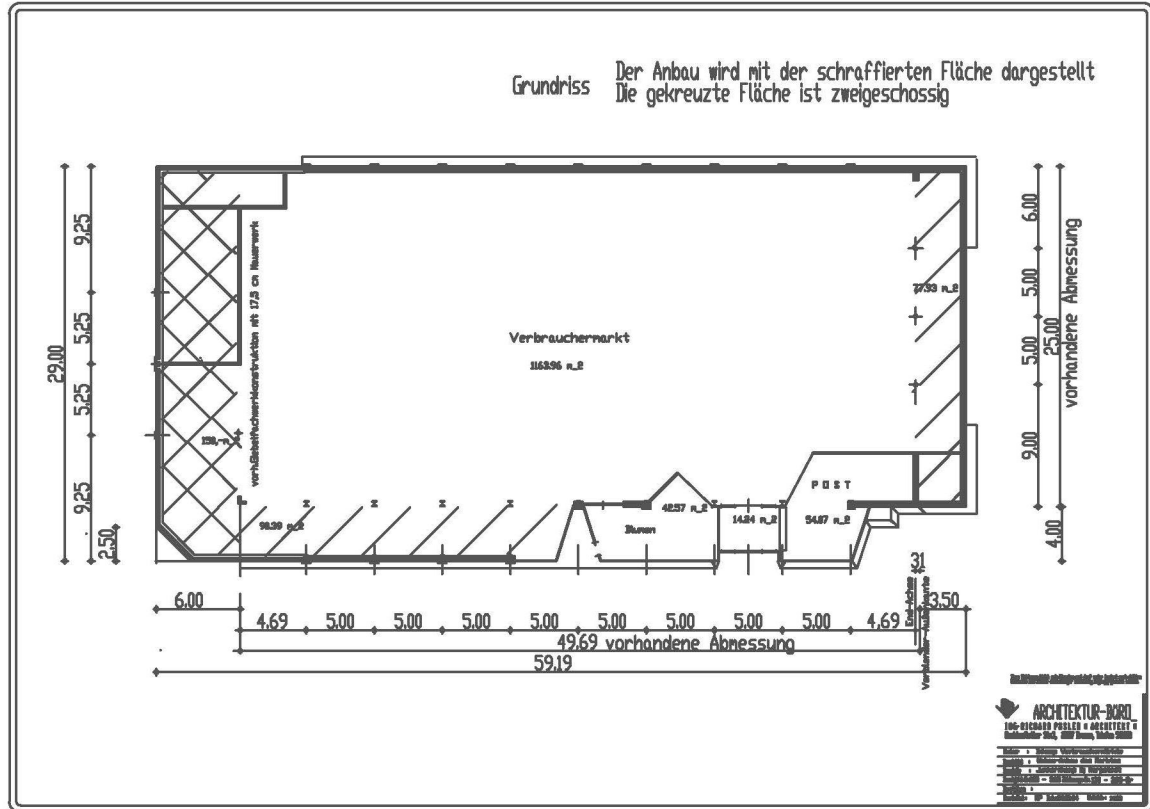
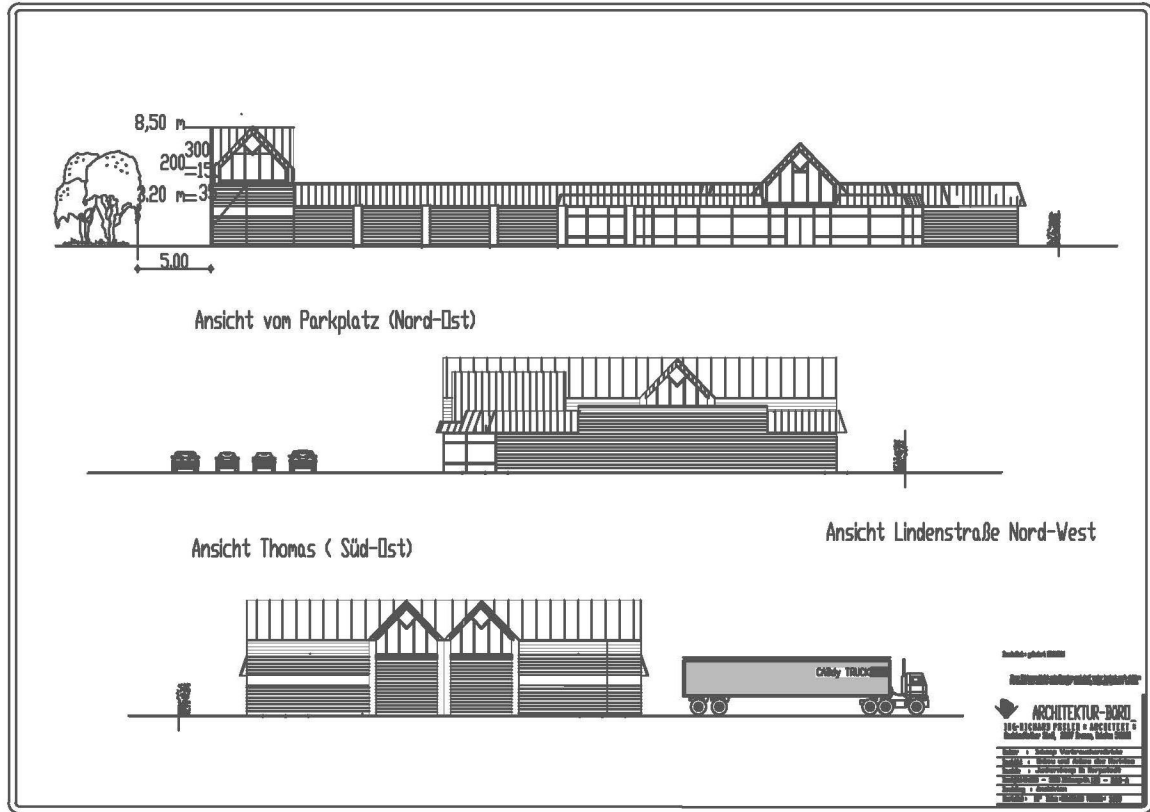
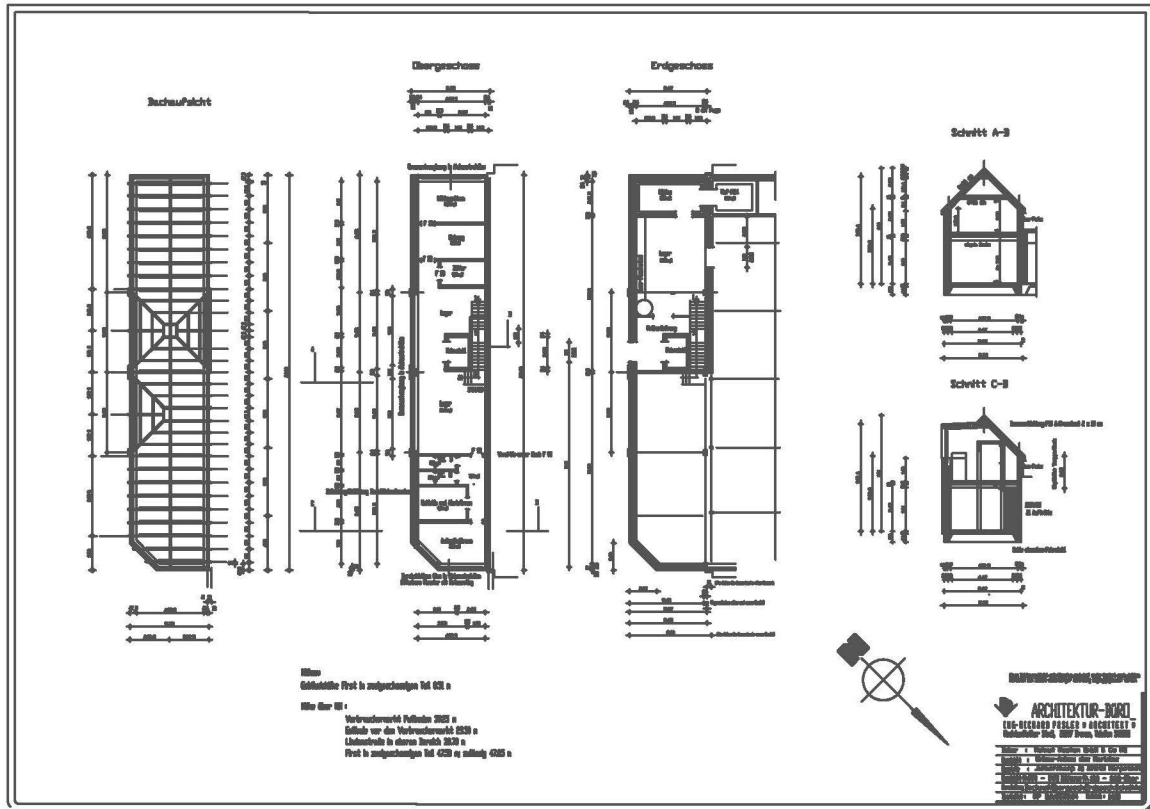


# Vorhaben- und Erschließungsplan

## Vorhabenbeschreibung

Um den heutigen Ansprüchen der Kunden gerecht zu werden, soll ein bereits bestehender Verbrauchermarkt in Harpstedt geringfügig vergrößert werden. Durch größere Frischeabteilungen und die Verbreiterung der Einkaufswege im Markt soll ein verbessertes Einkaufserlebnis geschaffen werden. Eine generelle Ausweitung der Sortimente ist nicht geplant, die Erweiterung dient vielmehr der Optimierung der Warenpräsentation. Derzeit liegen die Verkaufsflächen der bekannten Discounter um etwa 1.200 qm bei einem Warenangebot von ca. 1.000 Artikeln. Der bestehende Vollsortimenter kann bei einer Verkaufsfläche von z.Zt. 950 qm sein Sortiment von insgesamt 16.000 Artikeln nicht mehr zeitgemäß darstellen. Ein stimmiges Sortiment ist entscheidend um im Wettbewerb bestehen zu können. Die Zu- und Abfahrten und die Parkflächen werden nicht verändert. Mit einem höheren Verkehrsaufkommen wird nicht gerechnet. Vielmehr soll dem bestehenden Kundenkreis mehr Komfort beim Einkaufen geboten werden.

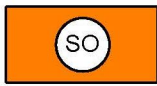
Für jene Räume, die nicht als Verkaufsfläche vorgesehen sind (Verwaltung, Sozialräume, Lager etc.) ist eine Aufstockung zweigeschossig vorgesehen. Die nach Südosten ausgerichtete Giebelfassade soll mit einer nicht klarsichtigen Belichtung erfolgen.



## Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4

Grundflächenzahl/GRZ

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

a

Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

-----

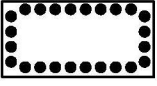
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

●●●●●

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)

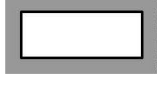
Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St-Stellplätze)

●●●●●

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 Abs. 2 BauNVO) ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.300 m² zulässig. Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet allgemein zulässig. 1.2 Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Nutzung durch Verkaufsflächen ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Oberhalb des Erdgeschosses dürfen lediglich Verwaltungsräume, Sozialräume, Sanitäreinrichtungen, Lagerflächen, Maschinenräume etc. errichtet werden (§ 1 Abs. 7 BauNVO). 1.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind ausnahmsweise auch Anlagen und Einrichtungen zur Sammlung von Altglas, Papier/Pappe, Bekleidung und sonstigen Recyclingstoffen zulässig.

### 2. Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) wird im Geltungsbereich auf 8,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der Lindenstraße/Furstück 441 (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

### 3. Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen bis maximal 60 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

### 4. Erhalt von Grünstrukturen

Innerhalb der Flächen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Ausgenommen ist der bestehende Zugang zur Schlachterei.

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 19A

# Flecken Harpstedt

## "Verbrauchermarkt INKOOP"

zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 19 "Bei der Windmühle"



### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i. V. m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat des Flecken Harpstedt diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Harpstedt, den 14.12.2004

gez. Pergande

(Pergande)

Bürgermeister

L.S.

gez. Uwe Cordes

(Uwe Cordes)

Gemeindedirektor

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 29.01.2004 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Harpstedt, den 14.12.2004

L.S.

gez. Uwe Cordes

(Uwe Cordes)

Gemeindedirektor

### Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.01.2004). 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 29.12.2004

L.S.

Im Auftrag  
gez. Ache  
Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land,  
Katasteramt Wildeshausen

### Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

**instara**

Vahrner Straße 180  
Tel.: (0421) 45 57 8-0  
Fax: (0421) 45 46 84

28309 Bremen  
Internet: www.instara.de  
E-Mail: instara@t-online.de

Bremen, den 30.01.2004 / 06.02.2004 / 15.10.2004

L.S.

gez. Dr. Hautau

(instara)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 29.01.2004 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.12.2004 bis 02.12.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Harpstedt, den 14.12.2004

L.S.

gez. Uwe Cordes

(Uwe Cordes)

Gemeindedirektor

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.09.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Harpstedt, den 14.12.2004

L.S.

gez. Uwe Cordes

(Uwe Cordes)

Gemeindedirektor

### Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde am 13.12.2004 vom Rat des Flecken Harpstedt als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Harpstedt, den 14.12.2004

L.S.

gez. Uwe Cordes

(Uwe Cordes)

Gemeindedirektor

### Inkrafttreten

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 01.07.2005 rechtsverbindlich geworden.

Harpstedt, den 14.07.2005

L.S.

gez. Uwe Cordes

(Uwe Cordes)

Gemeindedirektor

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Harpstedt, den .....

(Uwe Cordes)

Gemeindedirektor

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Harpstedt, den .....

(Uwe Cordes)

Gemeindedirektor

### Beglaubigung

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Harpstedt, den .....

(Uwe Cordes)

Gemeindedirektor

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten

vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr.  
Flecken Harpstedt

19A