

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 105 „Harkenbrücke – SO Einzelhandel“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (KomVG) in den zuletzt geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Barßel den Bebauungsplan Nr. 105 „Harkenbrücke – SO Einzelhandel“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Barßel, den

SIEGEL

Bürgermeister

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat in seiner Sitzung am 27.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 „Harkenbrücke – SO Einzelhandel“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 21.02.2020 ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ/GA und MT bekannt gemacht worden.

Barßel, den

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat in seiner Sitzung am 27.04.2020 dem Bebauungsplan Nr. 105 „Harkenbrücke – SO Einzelhandel“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ/GA und MT bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis einschließlich zum gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Barßel eingestellt.

Barßel, den

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 105 „Harkenbrücke – SO Einzelhandel“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauG am ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Barßel, den

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Im Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandel für die Nahversorgung (Supermarkt) bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 799 m² einschließlich betrieblicher Randsortimente,
- Bäckerei bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 34 m²,
- Gastronomie bis zu einer maximalen Fläche von 34 m².
- Zulässig sind für die Nutzungen erforderliche Einrichtungen wie Lager-, Kühl-, Büro-, Sozial- und Sanitärräume. Als Verkaufsfläche wird die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören die tatsächlich mit Waren beladenen Flächen in Innen- und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Themenbereiche, Kassenzone, Kasinovorzone (link). Bereiche zum Einparken der Ware und zur Entzorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerhalb WC-Anlagen, Service- und gastronomische und Sozialräume.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen dürfen eine maximale Höhe (Oberkante OKW) von 7 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe bauliche Anlagen gilt der zeichnerisch festgesetzte Höhenbezugspunkt Schachttiecke des Schmutzwasserkanals in der Dorfstraße mit einer Höhe von 4,39 m NN (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO, v. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 3 Abweichende Bauweise

Im Sonstigen Sondergebiets (SO) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten. Die Gebäudehöhe darf mehr als 50,0 Meter betragen (§ 22 (4) BauNVO).

§ 4 Grundordnung

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Darstellungen der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Friesoythe, den

Dr. Schneider / Planverfasser

Bürgermeister

Bürgermeister

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Bautützungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung (PZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 - 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016)

Geplante Ortschaften

Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Nds. Baurodin (NBau) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (KomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) geändert worden ist.

Planzeichnung

Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 (LGN c) 2019
Gemeinde Barßel, Gemarkung Barßel, Flur 27
Stand: 23.05.2019

Maßstab 1:1000 50 m
10 m

Planzeichnerklärung gemäß PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GF 1400 m² max. zulässige Geschossfläche

0,8 Grundflächenzahl

I Maximale Zahl der Vollgeschosse

OK Maximale Höhe der Gebäude-Oberkante über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

I Maximaile Höhe der Gebäude-Oberkante über Bezugspunkt

Verkehrsflächen

Nicht überbaute Fläche

Überbaute Fläche

Stratenverkehrsfläche

Stratenbegrenzungslinie

Grünflächen

Private Grünfläche zweckbestimmung: Versickerungsbereich

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

○○○○○ Ungenutzte von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

○○○○○ Sichtdreieck

●●● Nutzungsgrenze

⊕ Höhenbezugspunkt (OK Schachttiecke, 4,39 m NN)

☒ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

