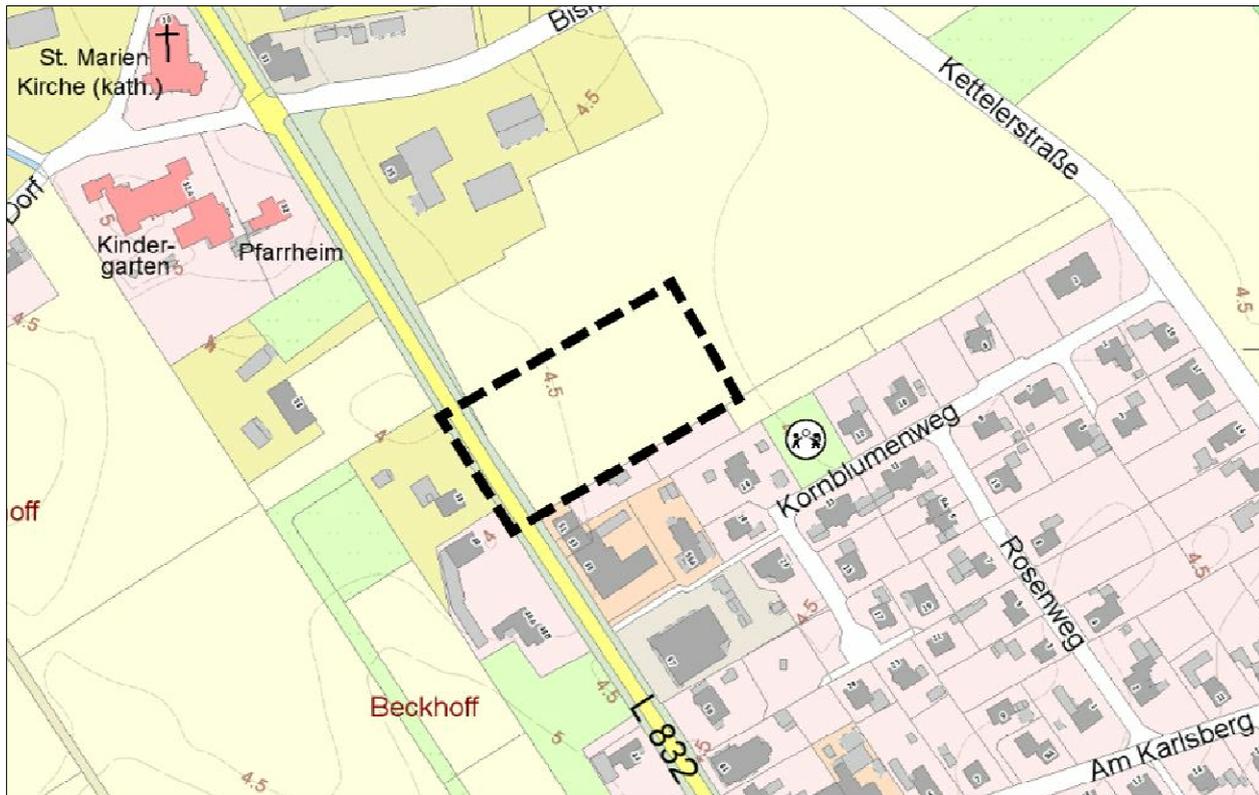


# Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2020

## Bebauungsplan Nr. 105 "Harkebrügge – SO Einzelhandel"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO

**Gemeinde Barßel**  
Landkreis Cloppenburg



Im Auftrag:

Stand: 04/2020



Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg  
Fon: 0441 74 710 Fax 0441 74 711

**Entwurf**

# Planzeichnung

Maßstab 1:1000



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



**SO Großflächiger Einzelhandel**

SO	I
0,8	a
GF 1.400 m <sup>2</sup>	
OK max. 7 m	

Kartgrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Barßel  
Maßstab: 1:1000 Flur: 27

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, c 2019 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters - und weist die städtebaulich besetzbaren baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach - (Stand vom 23.05.2019). 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.

Friesoythe, den  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

Julius Dieckmann

# Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

## Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel"

## Maß der baulichen Nutzung

**GF 1400 m<sup>2</sup>** max. zulässige Geschossfläche

**0,8** Grundflächenzahl

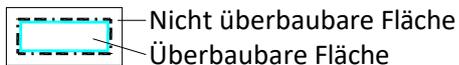
**I** Maximale Zahl der Vollgeschosse

**OK** Maximale Höhe der Gebäude-Oberkante über Bezugspunkt

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**a** Abweichende Bauweise

 Baugrenze



## Verkehrsflächen

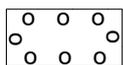
 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

## Grünflächen

 Private Grünfläche  
Zweckbestimmung: Versickerungsbereich

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

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## Sonstige Planzeichen

 Sichtdreieck

 Nutzungsgrenze

 Höhenbezugspunkt (OK Kanaldeckel, 4,39 m NN)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

# Textliche Festsetzungen

## § 1 Art der baulichen Nutzung

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

- Einzelhandel für die Nahversorgung (Supermarkt) bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 799 m<sup>2</sup> einschließlich betriebstypischer Randsortimente,
- Bäckerei bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 23 m<sup>2</sup>,
- Gastronomie bis zu einer maximalen Fläche von 34 m<sup>2</sup>.
- 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 belegten Flächen im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang. Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

## § 2 Höhe baulicher Anlagen

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

## § 3 Abweichende Bauweise

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

## § 4 Grünordnung

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dichte Rotbuchenhecken (*Fagus sylvatica*) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung ist zweireihig, in einem Abstand von maximal 50 cm zwischen den einzelnen Pflanzreihen und Pflanzen, vorzusehen. Die einzelnen Reihen sind gegeneinander versetzt anzuordnen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Bereiche, die nicht durch die Heckenpflanzung in Anspruch genommen werden, sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Anpflanzungen und Einsaaten sind zulässig, sofern sie dem dauerhaften Erhalt der Heckenanpflanzung nicht entgegenstehen.

Bei allen Anpflanzungen sind die Vorgaben zu Grenzabständen für Bäume und Sträucher gemäß § 50 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Die Flächen zum Anpflanzen sind in drei Bereiche untergliedert, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. Nachfolgende Vorgaben gelten für die jeweilige Fläche:

**Pflanzfläche 1** – Für die Anpflanzung der Rotbuchenhecke sind Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden, die eine Mindest-Pflanzhöhe von 100 cm aufweisen. Die Pflanzfläche 1 darf auf einer Breite von insgesamt max. 5 m zur Herstellung von Zuleitungen und Zuwegungen zur privaten Grünfläche „Versickerungsfläche“ unterbrochen werden.

**Pflanzfläche 2** – Es gelten die Pflanzvorgaben der Pflanzfläche 1. In Ergänzung sind im Abstand von 8 m zueinander Bäume der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind 3 x verpflanzte Bäume, Hochstamm, geradliniger Wuchs mit einem Stammumfang von 18/20 cm, Drahtballierung zu verwenden. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Pflanzliste: Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*).

**Pflanzfläche 3** – Für die Anpflanzung der Rotbuchenhecke sind Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden, die eine Mindest-Pflanzhöhe von 60 cm aufweisen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen Anpflanzungen in diesem Bereich eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

## § 5 Oberflächenentwässerung

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsbereich“ dient der Versickerung von Oberflächenwasser. Innerhalb der Fläche sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch und unterirdisch) zulässig. Erforderliche technische Einrichtungen (z. B. Absetzbecken, Pumpen) und Unterhaltungswege sowie eine Einzäunung sind zulässig.

Die Versickerungsflächen müssen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Bei Bau und Betrieb von Versickerungsmulden sind die Anforderungen der technischen Regeln (DWA-Arbeitsblatt A 138) einzuhalten. Die Mächtigkeit des Sickerraums muss mindestens 0,7 Meter über dem natürlichen Grundwasserspiegel betragen (entspricht im Bereich der privaten Grünfläche einer Muldensohle von 4,00 m NN).

# Hinweise

**Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

**Altlasten** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

**Kampfmittel** - Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

**Informationsgrundlagen** - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Barßel im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

# Nachrichtliche Übernahme

**Bergbau** – Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfelds Oldenburg (Bergwerkeigentum, Berechtsamsakte: B 20 077). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

# Örtliche Bauvorschriften

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 „Harkebrügge – SO Einzelhandel“.

## § 2 Werbeanlagen

**Zulässige Werbeanlagen** – Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist die Errichtung einer freistehenden Werbeanlage in Form eines Pylons zulässig. Der Pylon darf eine maximale Höhe von 9 m aufweisen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Werbeanlagen erst ab einer Höhe von 2,5 m zulässig, darunter ist die Konstruktion so auszuführen, dass eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse stattfindet. Die Werbeanlage darf auch innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen werden. Die Anforderungen des Abstandsrechts sind zu berücksichtigen. Andere freistehende Werbeeinrichtungen sind nicht zulässig. Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen ausschließlich an den Fassaden von Gebäuden (parallel angeordnet) vorgesehen werden (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO).

**Beleuchtung von Werbeanlagen** – Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen ist unzulässig. Eine Bestrahlung der Werbeanlagen ist nur in Form einer indirekten Bestrahlung der Werbeanlagen zulässig (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO).

## § 3 Fassadengestaltung

Die Außenwände von Gebäuden sind ausschließlich in Klinkerbauweise oder Verblendmauerwerk im Farbspektrum rot oder rot-braun (angelehnt an die RAL-Farbtöne 3000, 3002, 3003, 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016) herzustellen. Eine (teilweise) Fassadenbegrünung ist zulässig (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).

## § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nr. 2-3 der örtlichen Bauvorschriften verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 80 (3) NBauO).

# Verfahren

## Bebauungsplan Nr. 105 „Harkebrügge – SO Einzelhandel“

### Präambel

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

Barßel, den

SIEGEL

Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

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

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

Barßel, den

Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat in seiner Sitzung am ..... dem Bebauungsplan Nr. 105 „Harkebrügge – 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 ausgelegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Barßel eingestellt.

Barßel, den

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barßel hat den Bebauungsplan Nr. 105 „Harkebrügge – SO Einzelhandel“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Barßel, den

Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 105 „Harkebrügge – SO Einzelhandel“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht worden. Der

Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Barßel, den

Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 105 „Harkebrügge – SO Einzelhandel“ ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Barßel, den

Bürgermeister

### Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000  
Gemeinde Barßel, Gemarkung Barßel, Flur 27  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 23.05.2019  
Herausgebervermerk:



© 2019, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Cloppenburg (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.05.2019). 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.

Friesoythe, den

Dieckmann, Öff. Besteller Vermessungsingenieur

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

Dr. Schneider / Planverfasser

## Rechtliche Grundlagen

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

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

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

**Nds. Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist;

**Nds. Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) 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.