Verfahren

Bebauungsplan Nr. 81 „Barßel (Krumme Kamp)“ 4. Änderung mit 1. Erweiterung

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Barßel die 4. Änderung mit 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 81 „Barßel (Krumme Kamp)“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Barßel, den SIEGEL Nils Anhuth /Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat in seiner Sitzung am 01.06.2022 die Aufstellung der 4. Änderung mit 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 81 „Barßel (Krumme Kamp)“ beschlossen. Im Rahmen der Fortführung der Planung wurde dieser Aufstellungsbeschluss mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 26.04.2023 hinsichtlich der Aktualisierung des Geltungsbereichs geändert.

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

Barßel, den Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 4. Änderung mit 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 81 „Barßel (Krumme Kamp)“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Barßel veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Barßel, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barßel hat die 4. Änderung mit 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 81 „Barßel (Krumme Kamp)“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Barßel, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss über die 4. Änderung mit 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 81 „Barßel (Krumme Kamp)“

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 von einem Jahr nach Inkrafttreten der 4. Änderung mit 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 81 „Barßel (Krumme Kamp)“ ist

- eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler und
- nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Barßel, den Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000,
Gemeinde Barßel, Gemarkung Barßel, Flur 6, Stand: 05.07.2022
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.07.2022). 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. bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den Schneider / Planverfasser

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107) geändert worden ist

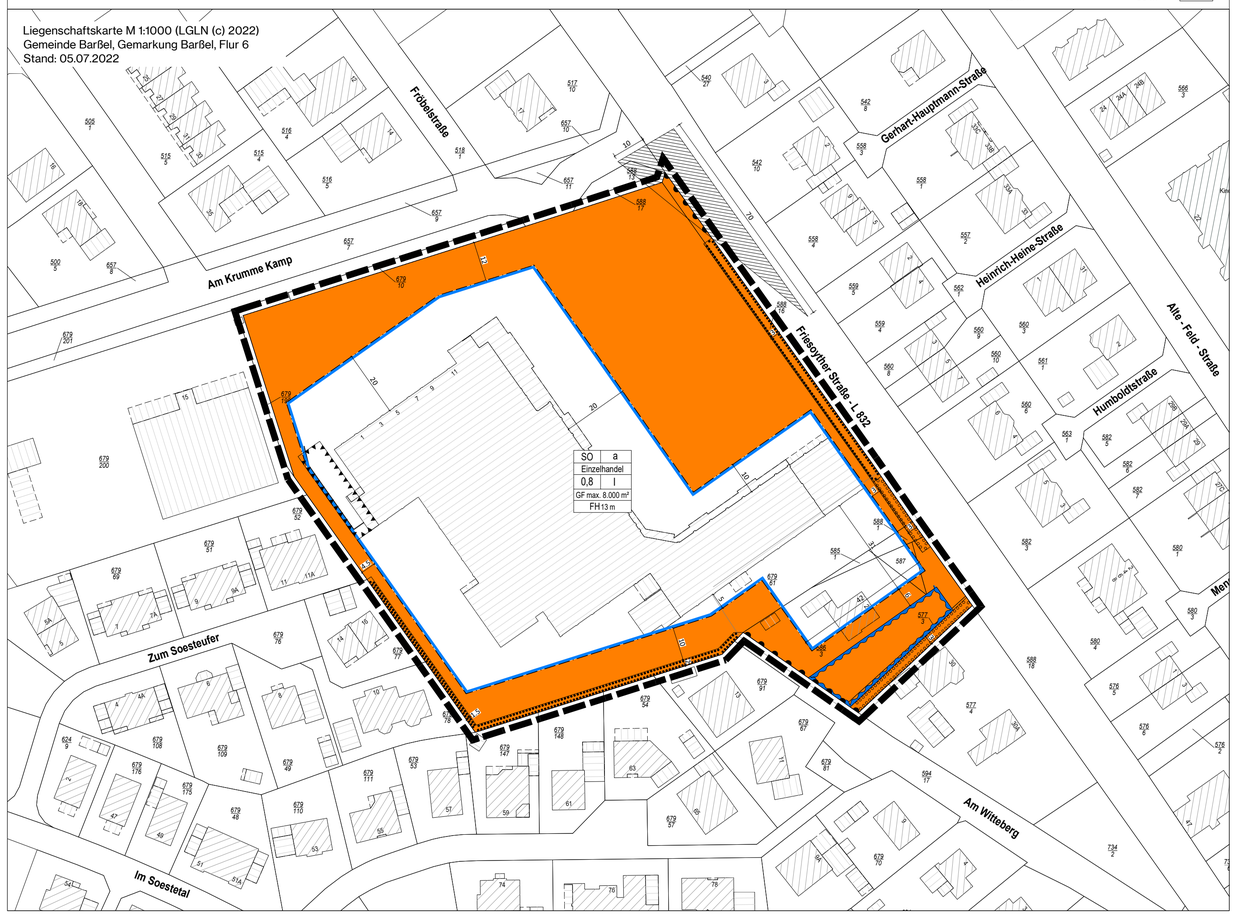
Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2022 (GVBl. S. 388) geändert worden ist

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111) geändert worden ist

Planzeichnung

Maßstab 1:1000
10 m 50 m
nord

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2022)
Gemeinde Barßel, Gemarkung Barßel, Flur 6
Stand: 05.07.2022



Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung

SO Einzelhandel — Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung "Einzelhandel"

Maß der baulichen Nutzung

GF 8.000 m² — Geschossfläche, als Höchstmaß

0,8 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH 13 m — Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, 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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

Sichtfeld

Textliche Festsetzungen

§ 1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig. Insgesamt ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 5.178,5 m² einzuhalten. Es sind Einzelhandelsbetriebe bei Berücksichtigung folgender Verkaufsflächenobergrenzen zulässig (§ 11 BauNVO):

- Verbrauchermärkte bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.982,5 m²;
- Lebensmitteldiscountmärkte bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.110m²;
- Drogeriemärkte bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 725 m²;
- Textildiscounter bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 741 m²;
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 620 m². Die Verkaufsfläche eines Betriebes darf dabei maximal 500 m² betragen.

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 Firsthöhe

Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe im Sonstigen Sondergebiet durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

Zur Ermittlung der maximalen Firsthöhe (FH) dient als oberer Bezugspunkt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

§ 3 Abweichende Bauweise

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

§ 4 Garagen und Nebenanlagen

Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gemäß § 14 BauNVO), Garagen und Carports (gemäß § 12 BauNVO) in einem Abstand bis 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden (§ 12 und § 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

§ 5 Überschreitung der Grundflächenzahl

Im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO bis zu einer Gesamtversiegelung von 90 % zulässig (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO).

§ 6 Begrünung der Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ sind nach folgender Maßgabe zu begrünen: Pro 7 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16/18cm zu pflanzen.

Mindestens 25 % der anzupflanzenden Bäume sind in eigenen Pflanzbeeten im Bereich der Stellplätze vorzusehen. Die Bäume sind mit einem Pfahldreieck gegen Windwurf und seitliches Anfahren zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

§ 7 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Rotbuchenhecke anzulegen. 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. Es sind Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden, die eine Mindest-Pflanzhöhe von 100 cm aufweisen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

In Ergänzung sind im Abstand von 8 m zueinander Bäume der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Pflanzliste: Stileiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre), Rotbuche (Fagus sylvatica), Winterlinde (Tilia cordata), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior). 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.

Textliche Festsetzungen

§ 7 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Fortsetzung)

Die Bereiche, die nicht durch die Hecken- oder Baumpflanzung 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die festgesetzten Flächen mit einem Erhaltungsgebot für Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind binnen Jahresfrist gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

§ 8 Oberflächenentwässerung

Die Fläche für die Wasserwirtschaft dient der Rückhaltung 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

§ 9 Zu- und Abfahrtsverbot

Im Bereich des zeichnerisch ausgewiesenen Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten ist das Anlegen von Zufahrten für den motorisierten Verkehr nicht zulässig. Es dürfen Zugänge für Fußgänger und Radfahrer angelegt werden.

Die umgrenzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zum Erhalt von Anpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB dürfen nicht durch Zu- und Abfahrten unterbrochen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

§ 10 Immissionsschutz

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen muss bei Errichtung einer Laderampe eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,75 m, einem Mindestschalldämmmaß von Rw > 24 dB und einer Gesamtlänge von 31 m aufgestellt werden. Die Lärmschutzwand verläuft parallel zur südwestlichen Plangebietsgrenze und ist baulich am Ende der Laderampe an die südwestliche Gebäudeaußenwand anzuschließen. Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße Am Krumme Kamp.

Als Fahrbahnbelag wird ebenes Pflaster ohne Fase mit maximal 3 mm Fuge festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Hinweise

Archäologische 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 / 20576615 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.

Leitungsträger – Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.

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.

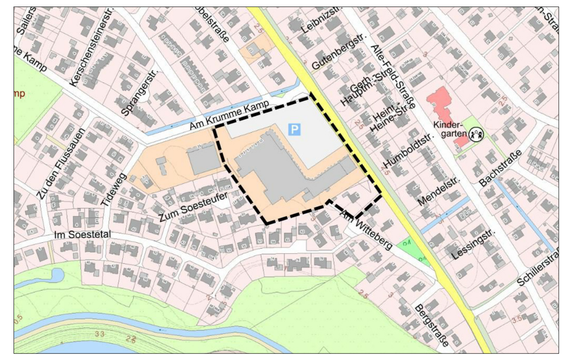
Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Barßel im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

Teilaufhebung – Mit der Bekanntmachung dieser 4. Änderung mit 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 81 werden die entgegenstehenden Regelungen im entsprechenden Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 81 „Barßel (Krumme Kamp)“ außer Kraft gesetzt.

Nachrichtliche Übernahmen

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

Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2022

Bebauungsplan Nr. 81

"Barßel (Krumme Kamp)"
4 . Änderung mit 1. Erweiterung

Gemeinde Barßel
Landkreis Cloppenburg

Im Auftrag:
P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 / Fax 0441 74 211

Unterlage für die Veröffentlichung
Stand: 08/2023