

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Hude diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Sondergebiet Einzelhandel an der Langenberger Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hude, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2023 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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

Erlaubnisvermerk:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 – VORIS 21160 01 -).

Dipl.-Ing. H. Wegner
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Oldenburg, den Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Hude, den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Hude, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hude hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hude, den Bürgermeister

Ausfertigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 der Gemeinde Hude wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Hude im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Hude, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 ist damit am in Kraft getreten.

Hude, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

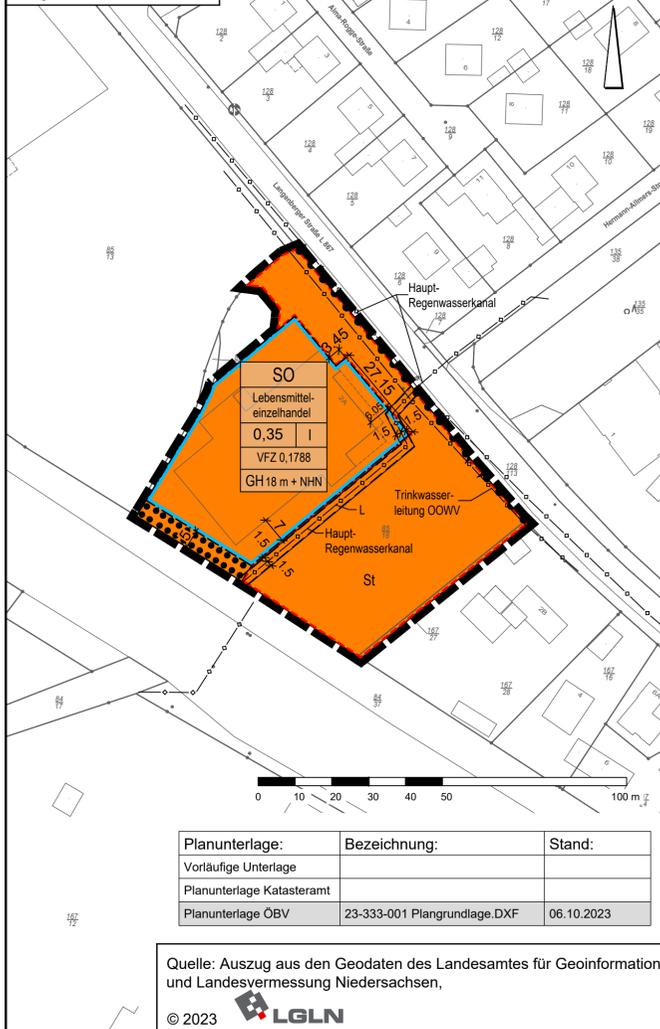
Hude, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hude, den GEMEINDE HUDE
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Textliche Festsetzungen

(1)

Im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 0,1788 m² pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Sondergebiet (VFZ von 0,1788). Nahrungs- und Genussmittel sind auf maximal 90 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche (VFZ von 0,1609), Drogeriewaren auf maximal 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche (VFZ von 0,0179) und sonstige natversorgungsrelevante Sortimente auf maximal 5 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche (VFZ von 0,0089) zulässig; zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente (einschließlich Aktionswaren) sind nur als Randsortiment auf maximal 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche (VFZ von 0,0178) zulässig;

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze,
- überdachte Einkaufswagensammelanlagen,
- Tankstellen in Form von Elektro-Ladesäulen.

(2)

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 0,55 (0,35+0,55 = 0,9) überschritten werden. Die Oberflächenbefestigung von Pkw-Stellplätzen ist nur mit einem wasserdurchlässigen Material (z. B. Pflaster mit großem Fugenteil) zulässig.

(3)

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Der Schutz der Gehölze ist sicherzustellen. Bei Abgang sind sie artgleich und spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch den Flächeneigentümer zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

(4)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist für je 10 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm auf den Stellplatzflächen zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden.

(5)

Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind Stellplätze, Elektro-Ladesäulen sowie überdachte Einkaufswagensammelanlagen zulässig.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Lebensmitteleinzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl
VFZ 0,1788 Verkaufsflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 18 m + NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß NHN = Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitungen (Hauptregenwasserkanal, Trinkwasserleitung OOWV)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

15. Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

L mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Leitungsträgers

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

(1) Geltungsbereich

Zur Entwicklung eines homogenen Straßenbildes werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschriften erlassen. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Sondergebiet Einzelhandel an der Langenberger Straße“ der Gemeinde Hude.

(2) Dachform

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Lebensmitteleinzelhandel“ sind die Hauptgebäude mit einem leicht geneigten, asymmetrischen Pultdach auszubilden. Die Dachneigung darf 10° nicht überschreiten.

Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachneigung aufweisen, sind von der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. Sie müssen jedoch in ihrer Dachneigung dem Bestand angepasst sein.

(3) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer Vorschrift dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

gezeichnet:	M. Witting	K. Klostermann			
Projektleiter:	M. Meier	M. Meier			
Projektbearbeiter:	M. Meier	K. Kropp			
Datum:	29.04.2024	10.06.2024			

Hinweise

- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren 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.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Bei allen genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Vorhaben sowie sonstigen Maßnahmen im Plangebiet (z. B. Abrucharbeiten, Baum- und Gehölzfällungen) sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

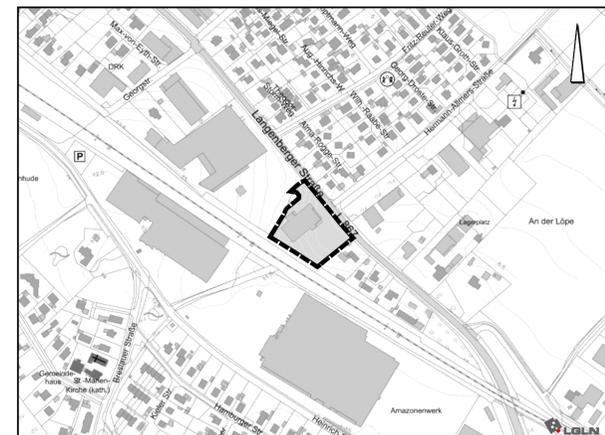
GEMEINDE HUDE

(Oldb.)



1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 85 "Sondergebiet Einzelhandel an der Langenberger Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Juni 2024

Vorentwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

