

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 1 Nr. 2 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Filsum diesen Bebauungsplan Nr. 22 „Lebensmitteleinzelhandel“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Filsum, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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.

Emden, 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 Filsum hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Filsum, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Filsum hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Filsum, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Filsum hat den Bebauungsplan Nr. 22 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Filsum, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Filsum ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 22 ist damit am in Kraft getreten.

Filsum, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 22 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 22 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

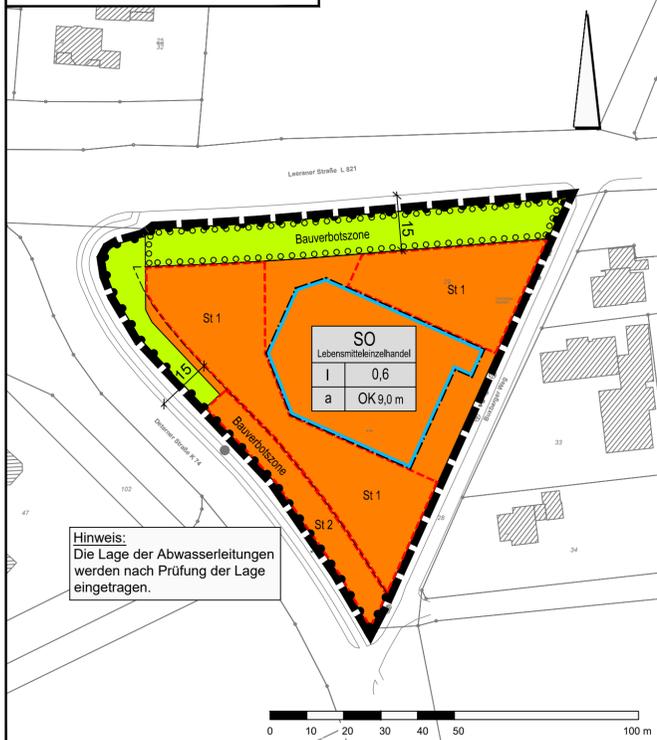
Filsum, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Filsum, den GEMEINDE FILSUM
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	B2023-0330 FILSUM Netto Bestandsaufmaß.DWG	29.03.2023
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.150 m²,
 - o davon 1.050 m² Lebensmitteleinzelhandel und 80 m² Backshop inkl. Sitzflächen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung sowie Räume für externe Dienstleistungen.
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.
- Stellplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Eine Überschreitung der zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ist zulässig.
- (2) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Oberkante der baulichen Anlagen auf 9 m begrenzt. Untere Begrenzung ist die Oberkante der Straße „Buxbarger Weg“ (Erschließungsstraßenmitte, nächstliegender Punkt zum Gebäude), obere Begrenzung ist die Oberkante der Dachhaut.

Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, regenerativer Energien, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

3. Abweichende Bauweise

- (1) Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Abweichend davon sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

4. Flächen für Stellplätze

- (1) Die gemäß § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO baurechtlich notwendigen Einstellplätze für PKW sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche St1 nachzuweisen.
- (2) In der Stellplatzfläche St2 sind baurechtlich nicht notwendige Stellplätze zulässig.

5. Bauverbotszone

- (1) Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen jeglicher Art sind innerhalb der Bauverbotszone nicht zulässig.
Ausgenommen sind entlang der Kreisstraße K 74 (Detener Str.) baurechtlich nicht notwendige Stellplätze innerhalb der Stellplatzfläche St2.
- (2) Werbeanlagen sind in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbausträger zulässig. Werbepylonen sind in der Bauverbotszone nicht zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: „Lebensmitteleinzelhandel“

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
OK 9,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß OK= Oberkante

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

Private Grünfläche

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

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

15. Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

abgestimmte Bauverbotszone

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6. Eingrünung

- (1) Die am nördlichen Plangebietsrand festgesetzte private Grünfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB anteilig mit standortgerechten Gehölzarten der nachfolgenden Gehölzliste zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Bepflanzung mit Sträuchern und kleineren Gehölzen erfolgt lochversetzt in Pflanzabständen von 1,5 m. Großkronige Bäume sind mittig mit Pflanzabständen von 10 m anzuordnen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste	wissenschaftlicher Name
deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Sträucher und kleinere Bäume	
Hartriegel	<i>Cornus mas</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
großkronige Laubbäume	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Röthbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

- (2) Die übrige private Grünfläche am westlichen Plangebietsrand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit einer geeigneten artenreichen Regiosaatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen, zulässig ist eine einmalige Mahd pro Jahr außerhalb der Vegetationsperiode.

Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

1. Einstellplätze

Im Sondergebiet ist für je 17 m² Verkaufsfläche mindestens ein Stellplatz in der Stellplatzfläche 1 herzustellen.

Hinweise

Altablagerungen

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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. Vor einer Bebauung der Fläche sind Prospektionen des Bodens vorzunehmen.

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

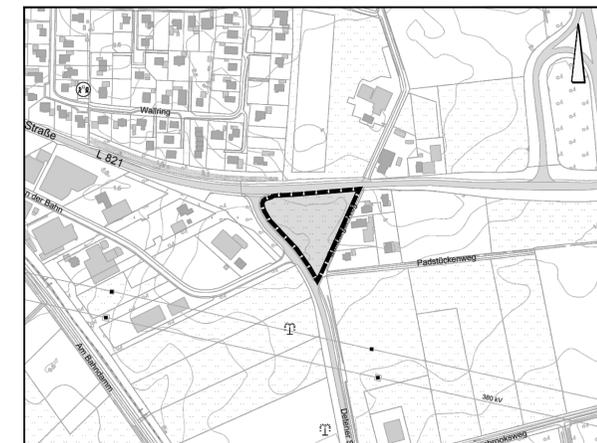
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)
Bauuntersuchungsverordnung (BauUNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
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)

Gemeinde Filsum Samtgemeinde Jümme

Bebauungsplan Nr. 22 "Lebensmitteleinzelhandel"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 und 2 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Juni 2023

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

