

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und 8 sowie des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Molbergen diesen Bebauungsplanes Nr. 81, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Molbergen, den (Siegel)

(Bastian)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Molbergen, den (Bastian)
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab:1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
LGLN
© 2020, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. P20008 ; Stand vom 28.05.2020).
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.
Cloppenburg, den Siegel

(Bastian)
Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg.
Oldenburg, den (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Molbergen, den (Bastian)
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Molbergen, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Molbergen, den (Bastian)
Bürgermeister

In Kraft treten

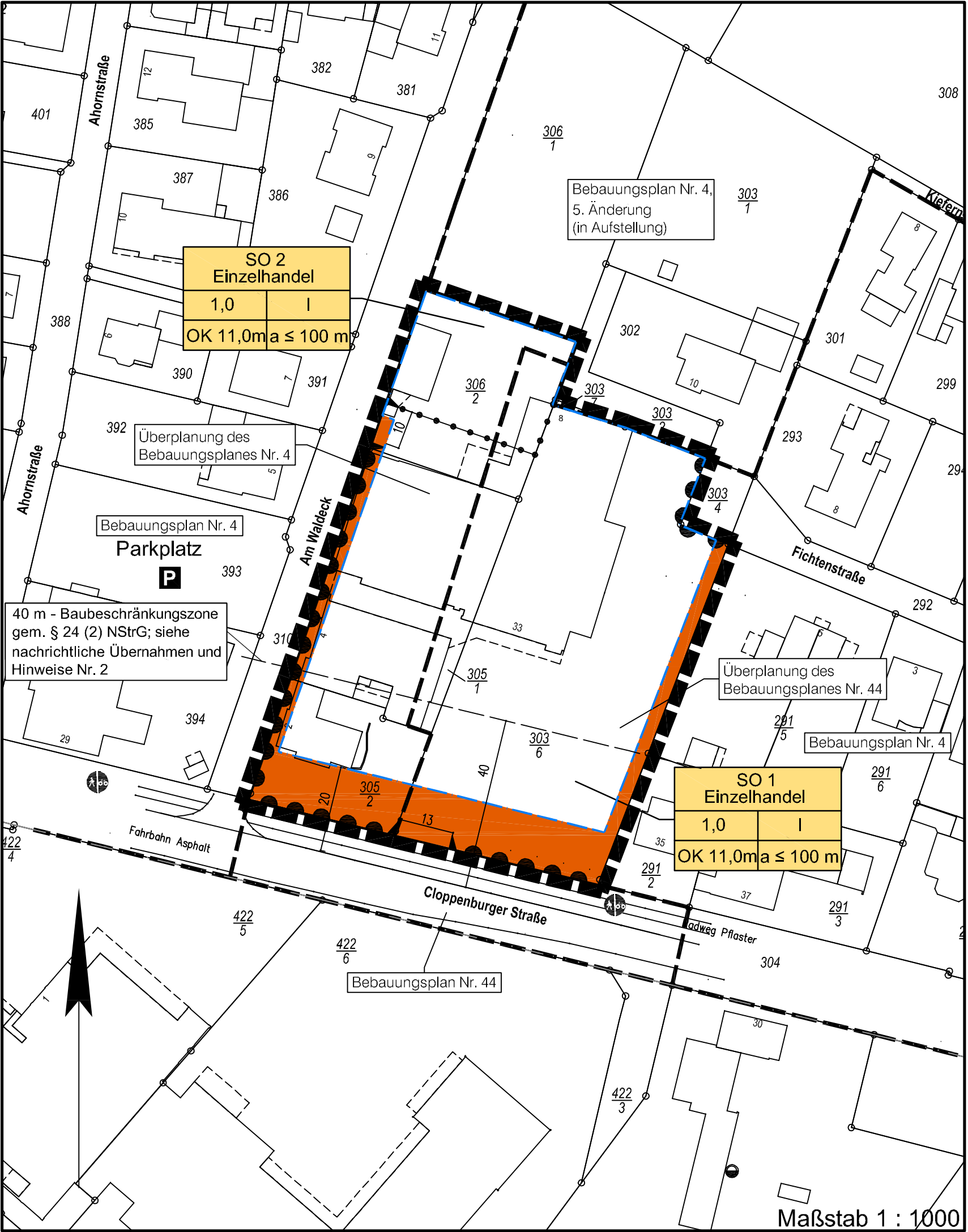
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Molbergen, den (Bastian)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Molbergen, den (Unterschrift)



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiete; Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

1,0 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 3

OK Oberkante von baulichen Anlagen

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

a abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
anschließende Bebauungspläne
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Belange des Denkmalschutzes

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.

2. Belange des Straßenverkehrs

Von der Landesstraße 836 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

3. Belange des Artenschutzes

Das Vorkommen von Lebensstätten von europäischen Vogelarten und Fledermäusen in bestehenden Gebäuden des Plangebietes ist nicht vollständig auszuschließen. Für die genannten Artengruppen gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, sollte bei einem Abriss von Gebäuden sowie vergleichbaren Maßnahmen unmittelbar vor den Arbeiten durch eine sachkundige Person eine Überprüfung der Gebäude auf Vogel- und Fledermausvorkommen erfolgen. Werden Individuen bzw. Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Cloppenburg abzustimmen.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO

1a. Die sonstigen Sondergebiete (SO1 und SO2) dienen dem, auch großflächigen, Einzelhandel (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO). Zulässig sind Einzelhandelseinrichtungen (Gebäude und Anlagen) nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen Nr. 1b und Nr. 1c, sowie allgemein die für den Betrieb und die Unterhaltung der Einzelhandelseinrichtungen erforderlichen:
- Zufahrten und Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter,
- Nebenanlagen für die An- und Ablieferung,
- Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung,
- Fahrradständer und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen,
- Werbeanlagen am Ort der Leistung und
- Anlagen des Immissionsschutzes (Schallschutzanlagen).

1b. Im Sondergebiet SO1 sind zulässig:
- 1 Lebensmitteldiscount mit einer Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt höchstens 1.455 m².

1c. Im Sondergebiet SO2 sind zulässig:
- 1 Fachgeschäft mit dem Hauptsortiment Getränke (VKF) von insgesamt höchstens 500 m²;
- 1 Fachgeschäft mit dem Hauptsortiment Bäckerei-/ Konditoreiwaren mit einer Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt höchstens 40 m²;
- Gebäude und Anlagen für sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. In den Baugebieten mit abweichender Bauweise (a) sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen bis maximal 100 m zulässig.

3. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) versteht sich als Höchstgrenze gemessen über der Fahrbahnoberfläche auf dem der baulichen Anlage nächstgelegenen Abschnitt der Cloppenburg Straße (im SO 1) bzw. der Straße „Am Waldeck (im SO 2). Die Oberkante von Werbeanlagen darf die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Anlagen des Immissionsschutzes sind von den genannten Höhenbegrenzungen ausgenommen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

GEMEINDE MOLBERGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 81
"EINZELHANDEL AM
WALDECK"

Übersichtsplan M.:1:5.000

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts -und Katasterinformationssystem (ALKIS)

D:\Acad-Daten\Molbergen\B81_F18_SO\B81_v1.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB:Vorentwurf / § 4 (1) / § 4 (2) / § 3 (2) / § 3 (3) / § 13a / § 10
Datum: 15.06.2020