

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

SO Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,7 Grundflächenzahl / GRZ

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich

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 (siehe textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

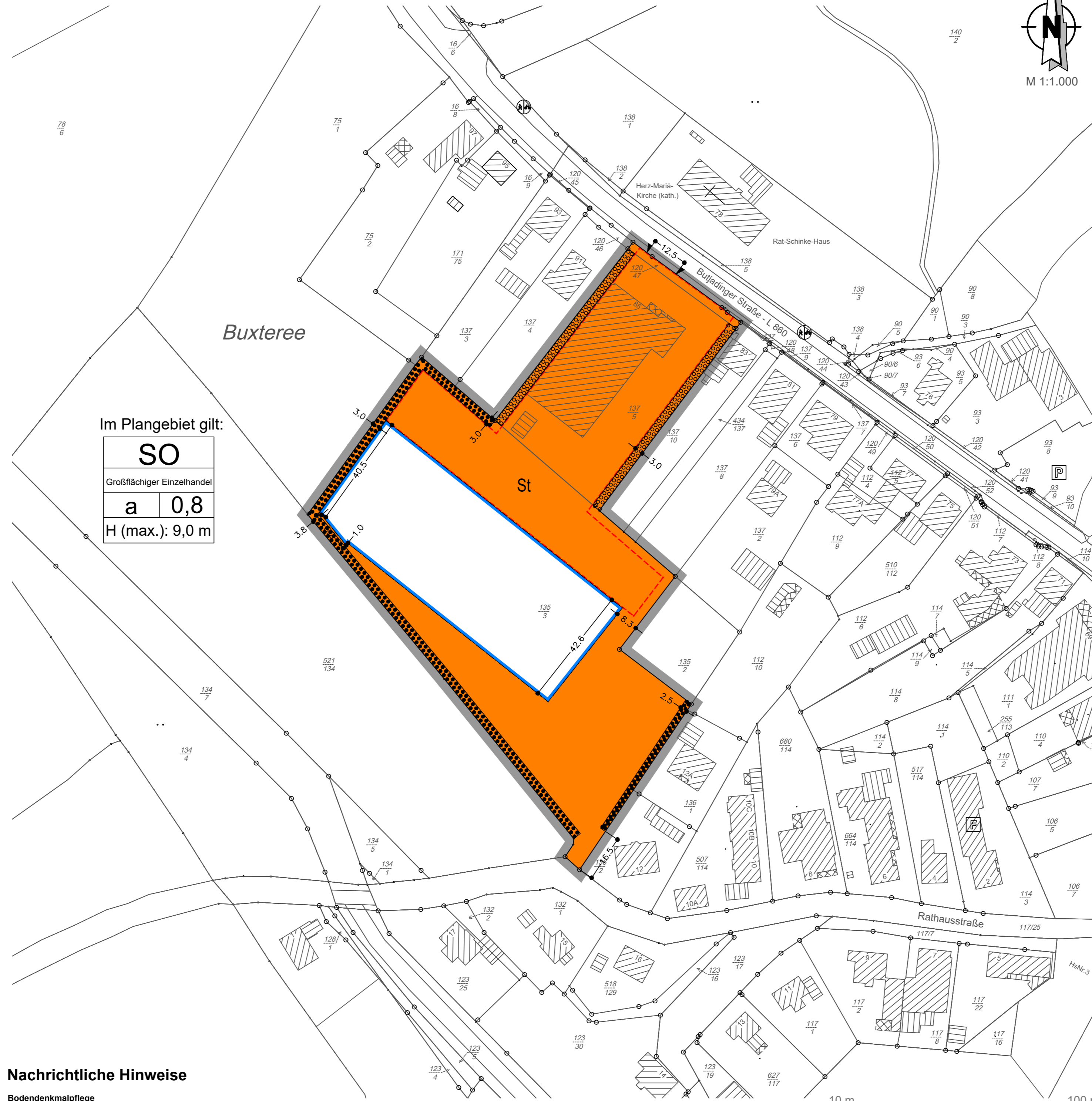
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St-Stellplätze)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO) dient der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsstandortes. Zulässig sind:
- ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.850 m², wobei die Verkaufsfläche für Nonfood Randsortimente eine Größe von 50 m² nicht überschreiten darf,
- ein Backshop mit einem Bistrobereich mit einer Verkaufsfläche von maximal 150 m²,
- Stellplätze,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 2,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der Butjadinger Straße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
2.2 Stellplätze
Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in dem dafür zeichnerisch festgesetzten Bereich zulässig.
- Grundfläche**
Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist das in dem Plangebiet festgesetzte Baugebiet (Sondergebiet) maßgeblich (§ 19 Abs. 3 BauNVO).
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
4.1 Abweichende Bauweise
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
4.2 Stellplätze und Nebenanlagen
Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Einfahrtbereich**
Ein- und Ausfahrten zum Plangebiet sind nur in dem zeichnerisch festgesetzten Einfahrtbereich zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
6.1 Begrünung der Stellplatzflächen
Innerhalb der Fläche für Stellplätze ist pro 7 Stellplätze ein Laubbaum (z. B. Spitzahorn, Eberesche, Stieleiche; Qualität: Hochstamm, 8 - 12 cm Stammumfang) durch den Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung der Stellplatzfläche folgenden Pflanzperiode anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 1-reihige geschichtete Laubgehölzhecke (4 Pflanzen pro lfd. Meter) aus den Arten Gemeiner Liguster (Ligustrum ovalifolium), Hainbuche (Clematis spec.), Geißblatt (Lonicera periclymenum), Echter Wein (Vitis vinifera), Selbstkletternde Jungferrebe (Parthenocissus quinquefolia).
Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung von blickdichten Einfriedungen (Zaun, Mauer, Kombination Zaun/Mauer) in Verbindung mit der vorstehenden Heckenpflanzung oder einer Berankung (2 Pflanzen pro lfd. Meter) aus den Arten Waldrebe (Clematis spec.), Geißblatt (Lonicera periclymenum), Echter Wein (Vitis vinifera), Selbstkletternde Jungferrebe (Parthenocissus quinquefolia).
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Gräben (Gewässer III. Ordnung) einschließlich ihrer Vegetation dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.



Im Plangebiet gilt:

SO	
Großflächiger Einzelhandel	
a	0,8
H (max.):	9,0 m

Nachrichtliche Hinweise

Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleonsammlungen, 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 des Landkreises (Tel. 04401 927-393) sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 205766 11) unverzüglich gemeldet werden. 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 Arbeit gestattet.

Baudenkmalpflege

Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild der Baudenkmale beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 NDSchG gilt entsprechend.

Die Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet in der unmittelbaren Umgebung zu Baudenkmalen bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Gewässerunterhaltung

Im Plangebiet befinden sich Entwässerungsgräben, bei denen es sich um Gewässer III. Ordnung handelt. Gem. § 39 und § 40 WHG sowie § 69 NWG obliegt die Unterhaltung der Gewässer dem Anlieger.

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Butjadingen, den

(Linneweber)
Bürgermeister

Bebauungsplan

184

Gemeinde Butjadingen

"Burhave Erweiterung EDEKA"

- Abschrift -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diesen Bebauungsplan Nr. 184 "Burhave Erweiterung EDEKA", bestehend aus der Planzeichnung, sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Butjadingen, den 18.03.2021

L. S. gez. Linneweber
(Linneweber)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 30.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Butjadingen, den 18.03.2021

L. S. gez. Linneweber
(Linneweber)
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Jahr 2019 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Cloppenburg-Oldenburg

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.05.2019). 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.

Brake, den 22.04.2020

Katasteramt Brake

L. S. gez. Schloßer, Vermessungsoberrat
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara Valner Straße 180
Tel.: (0421) 45 37 8-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

L. S. gez. Burkhard Lichtblau
(instara)

Bremen, den 09.07.2019 / 02.09.2020 / 11.02.2021

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 08.10.2020 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 26.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.12.2020 bis 08.01.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 18.03.2021

L. S. gez. Linneweber
(Linneweber)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.03.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 18.03.2021

L. S. gez. Linneweber
(Linneweber)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.05.2021 rechtsverbindlich geworden.

Butjadingen, den 28.05.2021

L. S. gez. Linneweber
(Linneweber)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Butjadingen, den

(Linneweber)
Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.
Gemeinde Butjadingen 184