

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diesen Bebauungsplan Nr. 192 "Burhave, Neubau Raiffeisenmarkt", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Butjadingen, 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt Brake -

Brake, den Katasteramt Brake

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Butjadingen, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen 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. 192 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat den Bebauungsplan Nr. 192 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 192 ist damit am in Kraft getreten.

Butjadingen, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 192 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 192 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

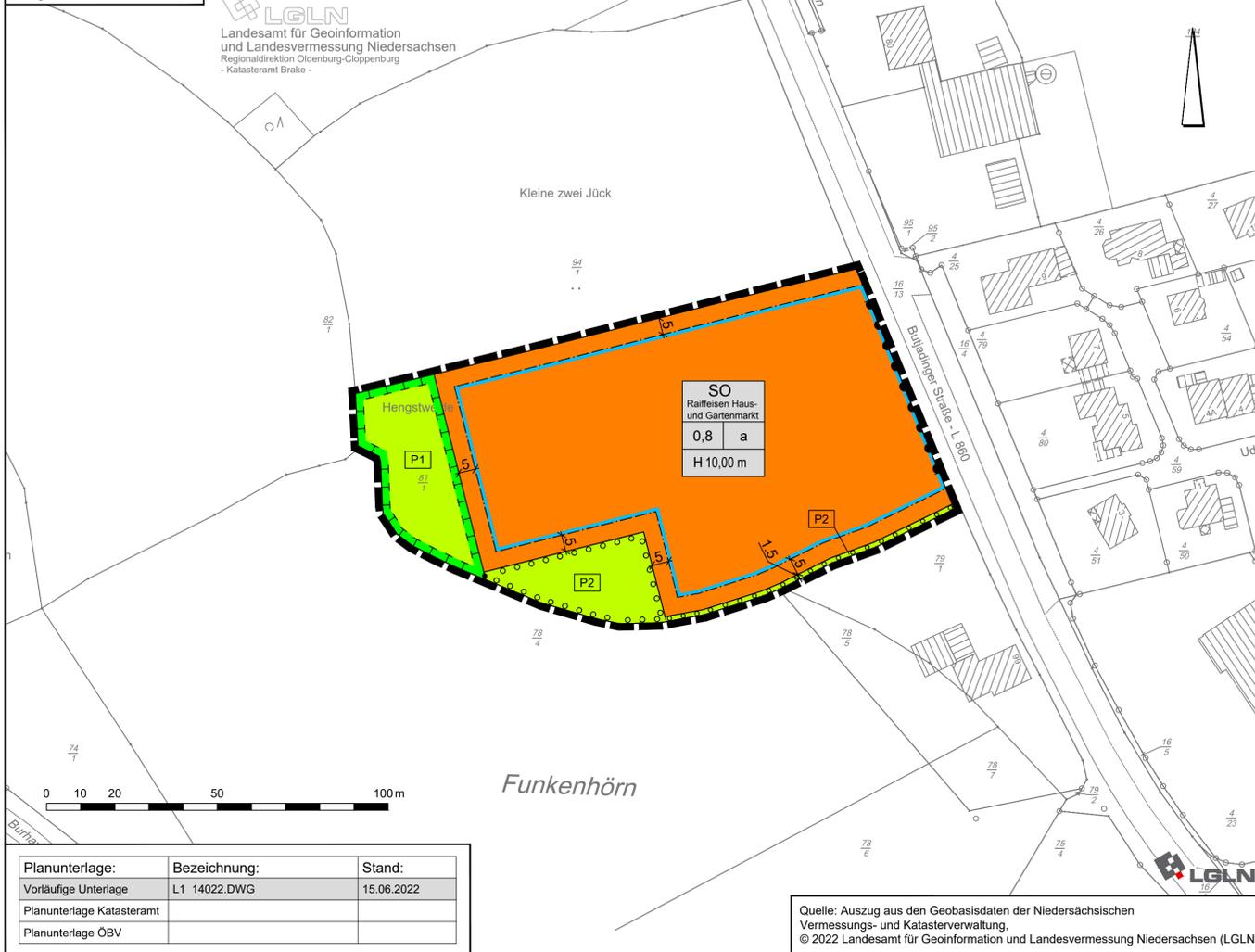
Butjadingen, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Butjadingen, den GEMEINDE BUTJADINGEN
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	L1 14022.DWG	15.06.2022
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

- Das Sonstigen Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Raiffeisen – Haus- und landwirtschaftlicher Fachmarkt“ dient der Versorgung mit landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Geräten und Sortimenten sowie der Einrichtung und des Betriebes einer Tankstelle.
Zulässig sind:
 - eine Verkaufsstätte mit einer Verkaufsfläche inkl. Futterscheune von maximal 850 m²,
 - einem Kattlager von maximal 700 m²,
 - ein Freiflächenverkauf auf maximal 450 m²,
 - Büro- und Sozialräume,
 - eine Tankstelle für Antriebsarten aller Art (auch Elektrizität, Wasserstoff etc.) und Waschanlage (Waschboxen),
 - betriebsbezogenes Wohnen sowie
 - Stellplätze und deren Zufahrten
- In dem Sonstigen Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise, nach der bei offener Bauweise Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig sind
- Höhe baulicher Anlagen
Die in dem Sonstigen Sondergebieten (SO) festgesetzten Gebäudehöhe von 10,00 m gilt als Maximalwert und bezieht sich auf die geplanten baulichen Anlagen. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Butjadinger Straße L 860, gemessen in Straßenmitte, rechtwinklig zu den geplanten baulichen Anlagen.
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf durch technische Anlagen wie z. B. konstruktiv bedingten Bauteile auf maximal 10 % der Gebäude um maximal 2 m überschritten werden.
- Grünflächen, Maßnahmenflächen

Anpflanzfläche:

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche P2 ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke aus heimischen Laubgehölzen der nachstehenden Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Süden ist die Anpflanzung einreihig, im Südwesten parallel zum Sondergebiet dreireihig, in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m, versetzt, zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Die verbleibende Fläche im Südwesten ist extensiv zu pflegen, eine Mahd im Herbst ist zulässig.

Pflanzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Die Maßnahmenfläche P1 wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Extensivgrünland mit folgenden Maßgaben entwickelt:

- Kein Walzen bzw. Schleppen vor dem 15. Juli bzw. nach dem 28. Februar.
 - Kein Umbruch mit Neuansaat.
 - Kein Aufbringen von Gülle, Jauche, Mineral- und sonstigen Düngemitteln.
 - Verbot der Anwendung chemischer Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel.
 - Schnitt- bzw. Mahdzeitpunkt frühestens nach dem 15. Juni. Das Mähgut ist zu entfernen.
- Abweichungen von den Nutzungsaufgaben sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

gezeichnet:	M. Witting	M. Witting	M. Witting	M. Witting		
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen		
Projektbearbeiter:	A. Taudien	A. Taudien	A. Taudien	A. Taudien		
Datum:	07.09.2022	28.09.2022	07.10.2022	11.10.2022		

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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Raiffeisen Haus- und Gartenmarkt

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
H 10,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

Private Grünflächen

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

Umgrenzung von 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

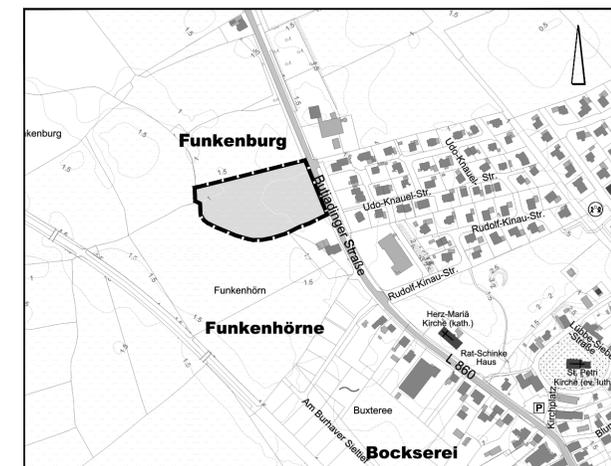
15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Butjadingen Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 192 "Burhave, Neubau Raiffeisenmarkt"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Oktober 2022

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

