

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 Butjadingen diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 "Burhave, Rudolf-Kinau-Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Butjadingen, den 06.10.2022

L.S.

gez. Linneweber
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2021



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 23.12.2021). 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 02.11.2022

L.S.

gez. Schlösser
Vermessungsberamtsrat
Katasteramt Brake

Planverfasser

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

Oldenburg, den 05.10.2022

gez. D. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 31.03.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Butjadingen, den 06.10.2022

L.S.

gez. Linneweber
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 30.06.2022 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 25.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 mit der Begründung haben vom 02.08.2022 bis 07.09.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 06.10.2022

L.S.

gez. Linneweber
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.10.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 06.10.2022

L.S.

gez. Linneweber
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 ist damit am 16.12.2022 in Kraft getreten.

Butjadingen, den 16.12.2022

L.S.

gez. Linneweber
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 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

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. 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)

Planzeichnungsverordnung 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)

Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Verbrauchermarkt

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 7,50 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß — GH = Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

Private Grünflächen
Eingrünung Zweckbestimmung: Eingrünung

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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 und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger

Bauverbotszone 20 m

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

§ 1 Sonstiges Sondergebiet „Verbrauchermarkt“

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt. Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- **Ein Verbrauchermarkt oder mehrere Verbrauchermärkte** mit einer Gesamt-Verkaufsflächenzahl von maximal 0,2368 m² (Hinweis: entspricht insgesamt max. 1.050 m² im Plangebiet).

1.1 Die Verkaufsflächenzahl im Sinne dieses Bebauungsplanes gibt an, wieviel m² Verkaufsfläche im Verhältnis zur m² Baugebietsfläche im Sonstigen Sondergebiet SO im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist

Verkaufsfläche ist nur die vom Kunden betretbare Fläche.

1.2 Aktionsware ist zulässig

§ 2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Stellplätze sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.

§ 3 Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen

§ 4 Überschreitung der Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundfläche darf im Sonstigen Sondergebiet durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

§ 5 Überschreitung der Gebäudehöhe, Höhenbezugspunkt

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für Anlagen zur Solarenergienutzung um maximal 2 m überschritten werden. Unterer Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen ist der Straßenmittelpunkt der Erschließungsstraße (Rudolf-Kinau-Straße), rechtwinklig gemessen von der Mitte der zur Erschließungsstraße ausgerichteten Gebäudefront.

§ 6 Immissionsschutz

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind Öffnungszeiten des Marktes werktags nur zwischen 07.00 und 21.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen zwischen 07.00 Uhr und 14.00 Uhr zulässig. LKW-Bewegungen sind werktags ausschließlich während der Tagzeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zulässig. An Sonn- und Feiertagen ist die Andienung nur durch maximal zwei Kleintransporter nach 06.00 Uhr zulässig.

§ 7 Anpflanz- und Erhaltgebot von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Im Plangebiet sind mindestens 15 standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen und/oder zu erhalten. Bei Abgang ist standortgerecht nachzupflanzen. Innerhalb der privaten Grünfläche mit dem Anpflanz- und Erhaltgebot von Bäumen und Sträuchern sind auch Maßnahmen zur Regenrückhaltung zulässig.

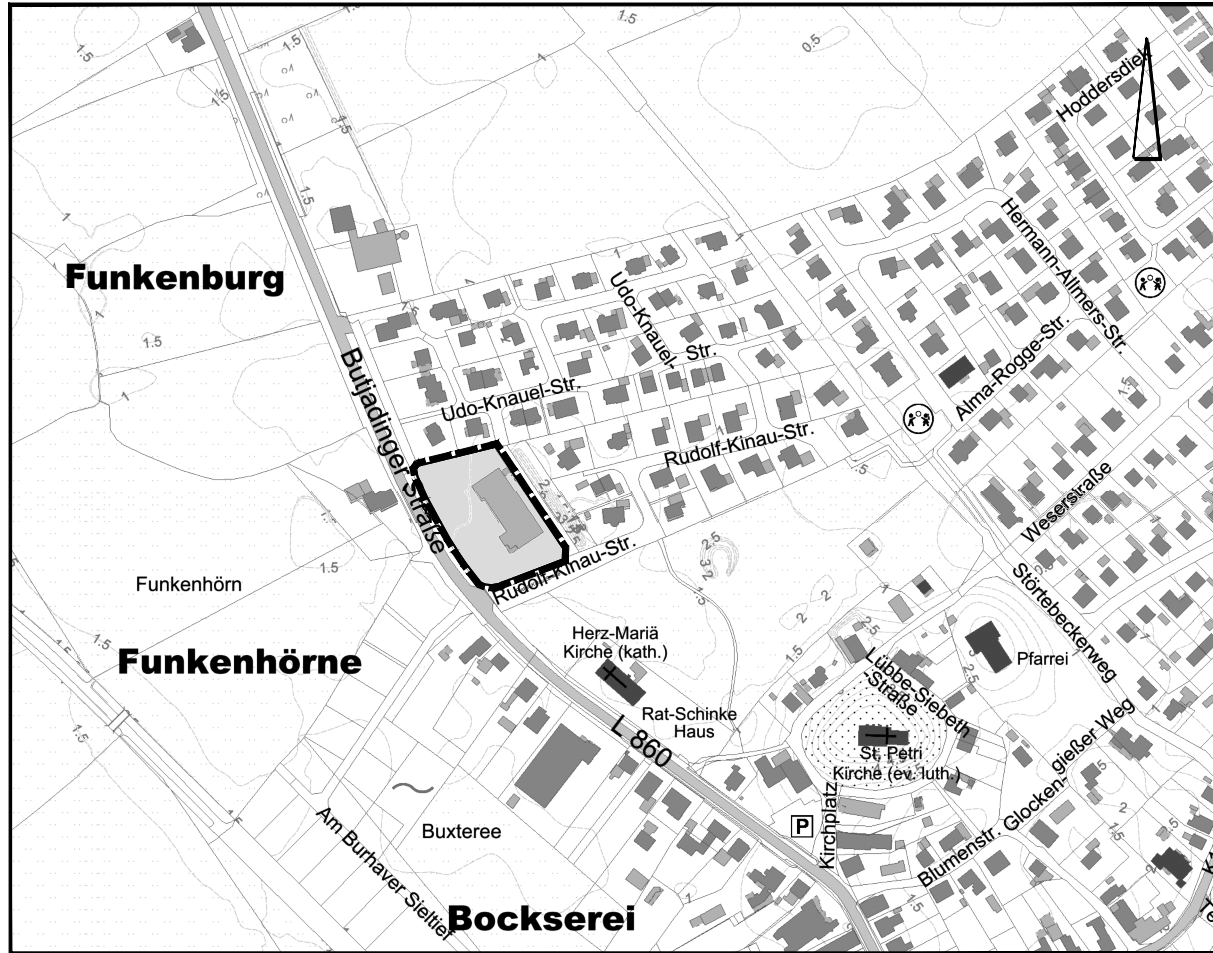
§ 8 Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Eingrünung“

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ sind gärtnerisch unter Beachtung der Leitungsbelange entlang der Butjadinger Straße zu entwickeln und zu pflegen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ im Einmündungsbereich der Rudolf-Kinau-Straße in die Butjadinger Straße ist die Aufstellung eines maximal 5 m hohen Werbepylons zulässig.

Gemeinde Butjadingen Landkreis Wesermarsch

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 "Burhave, Rudolf-Kinau-Straße"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

September 2022

Abschrift

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

