

**Planzeichenerklärung**  
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

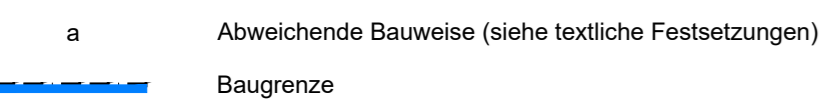


Sondergebiete

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)



Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

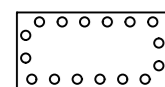
Baugrenze

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)

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 Einzelhandelsstandortes. Zulässig sind:  
- ein großflächiger Verbrauchermarkt mit einem Backshop mit einem Bistrobereich mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup>,  
- Stellplätze,  
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen.

- Maß der baulichen Nutzung**
  - 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 Fahrbahnmittelle der Butjadinger Straße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

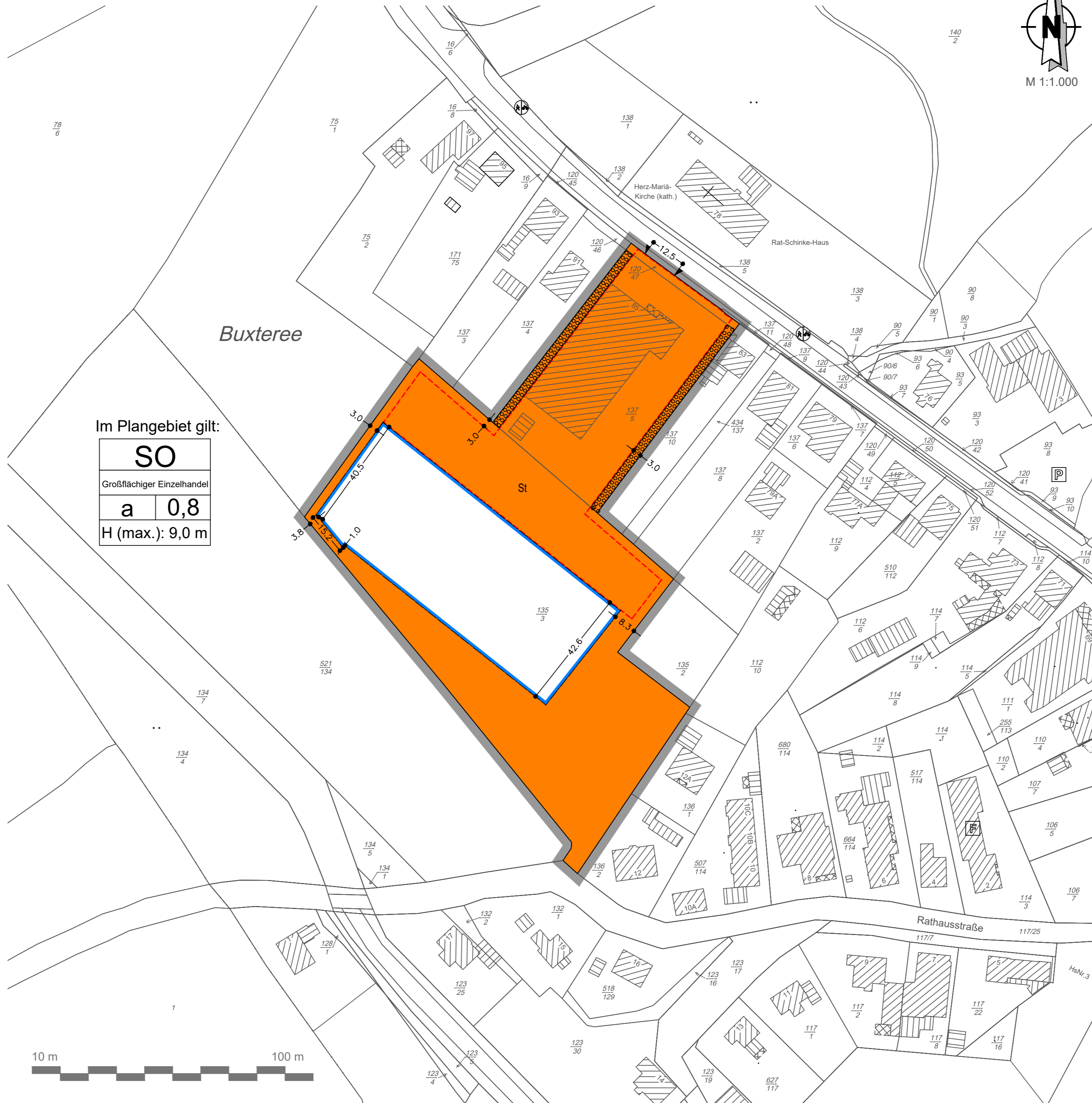
- Stellplätze**  
Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in dem dafür zeichnerisch festgesetzten Bereich zulässig.

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
  - 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).
  - 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**
  - 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).
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 1-reihige geschichtene Laubgehölzhecke (4 Pflanzen pro lfd. Meter) aus den Arten Gemeiner Liguster (Ligustrum ovalifolium), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus spec.) durch den Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung der Stellplatzfläche folgenden Pflanzperiode anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).  
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).

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:

<b>SO</b>	
Großflächiger Einzelhandel	
<b>a</b>	<b>0,8</b>
<b>H (max.):</b>	<b>9,0 m</b>

**Nachrichtliche Hinweise**

**Bodendenkmalpflege**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 7.99-2120) 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.

**Beglaubigung**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.  
Butjadingen, den .....

(Linneweber)  
Bürgermeister

**Bebauungsplan**

**Gemeinde Butjadingen**

**"Burhave Erweiterung EDEKA"**

- Entwurf -



**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 .....  
(Linneweber)  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

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

Butjadingen, den .....  
(Linneweber)  
Bürgermeister

**Planunterlagen**

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



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 .....). 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 .....  
Katasteramt Brake  
.....  
(Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara** Valner Straße 180 26309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 8-0 Internet: www.instara.de  
Fax: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 09.07.2019 / 02.09.2020 (instara)

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss 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 ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Butjadingen, den .....  
(Linneweber)  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

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

Butjadingen, den .....  
(Linneweber)  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

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

Butjadingen, den .....  
(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. 184  
Gemeinde Butjadingen