

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 Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,



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

Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 192 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

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		
Planunterlage Katasteramt	DXF_L4_152_2022_Top.DXF	16.11.2022
Planunterlage ÖBV		

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
 Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Raiffeisen Haus- und Gartenmarkt
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 Grundflächenzahl
H 10,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a Abweichende Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
unterirdische Leitungen
 Gasleitung
 Stromleitung
 TK-Leitung (Telekommunikation)
- Grünflächen**
 Private Grünflächen
 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- 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 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**
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Unterhaltungspflichtigen des Gewässers
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
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)

Textliche Festsetzungen

- Das Sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Raiffeisen – Haus- und Gartenmarkt“ 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 von Kunden nicht zu betretenden Kalllager 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 ZufahrtenStellplätze und Zufahrten sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 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 nächstehenden 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 Neuaussaat.
- 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.

Hinweise

- Artenschutz**
Die Maßgaben des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Geholzabfälle sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinternden Fledermäusen bestehen kann. Werden bei der Begehung/ Kartierung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Bäume/ Gebäude möglichst zu erhalten. Wenn eine Beseitigung unvermeidbar ist, ist entsprechend im Vorhinein ein geeigneter Ausgleich zu schaffen, damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme-genehmigung zu beantragen.
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäß-scherben, Holzkohleensammlungen, 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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-11 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
- Gewässer**
Die im Plangebiet befindlichen Gewässer sind zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt den Eigentümern. Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde. Die genehmigungspflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist bei der Wasserbehörde zu beantragen.

gezeichnet: M. Witting
Projektleiter: D. Janssen
Projektbearbeiter: A. Taudien
Datum: 04.09.2023

gezeichnet:	M. Witting				
Projektleiter:	D. Janssen				
Projektbearbeiter:	A. Taudien				
Datum:	04.09.2023	04.09.2023			

Gemeinde Butjadingen Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 192 "Burhave, Neubau Raiffeisenmarkt"

