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 14.12.2023 L.S. gez. Linneweber
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
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 16.11.2022). 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 28.12.2023 L.S. gez. Schlösser
Vermessungsoberamtsrat
Katasteramt Brake

Planverfasser

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

Oldenburg, den 13.12.2023 gez. D. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Butjadingen, den 14.12.2023 L.S. gez. Linneweber
Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 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 02.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 192 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 10.10.2023 bis 14.11.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Butjadingen, den 14.12.2023 L.S. gez. Linneweber
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 14.12.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 14.12.2023 L.S. gez. Linneweber
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 192 ist damit am 01.03.2024 in Kraft getreten.

Butjadingen, den 01.03.2024 L.S. gez. Linneweber
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.

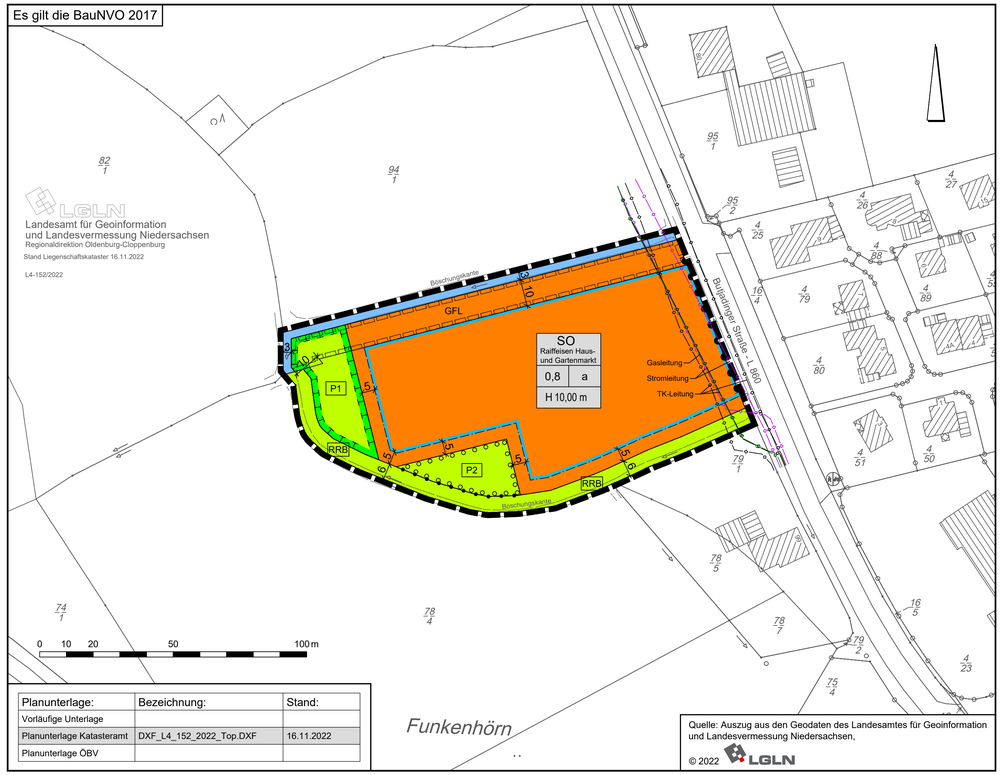
Butjadingen, den .....
Bürgermeister

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		

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

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitungen
– Gasleitung
– Stromleitung
– TK-Leitung (Telekommunikation)

9. Grünflächen

Private Grünflächen

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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 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

GFL — 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

1. 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 Kaltlager 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

   Stellplätze und Zufahrten sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

2. In dem Sonstigen Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise, nach der bei offener Bauweise Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig sind

3. 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.

4. 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	*Fraxinus excelsior*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Stieleiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Holunder	*Sambucus nigra*
Purpurweide	*Salix purpurea*
Salweide	*Salix caprea*
Schneeball	*Viburnum opulus*
Silberweide	*Salix alba*
Vogelkirsche	*Prunus avium*

   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 Nutzungsauflagen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Hinweise

1. Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfällungen 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 Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. 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 Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten3. Gewässer

3. Gewässer

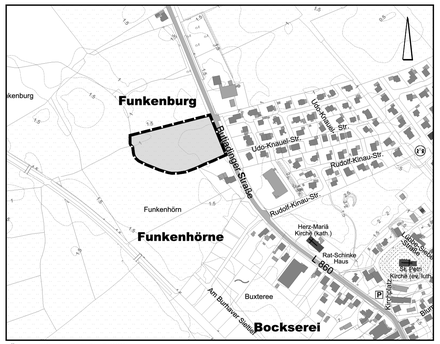
Die im Plangebiet befindlichen Gewässer sind zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt den Eigentümern. Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde. Die genehmigungspflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist bei der Wasserbehörde zu beantragen.

4. Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf den Flurstücken 63/6, 427/58 und 428/59 der Flur 12, Gemarkung Seefeld auf einer Gesamtfläche von ca. 1,6 ha. Ziel ist die Aufwertung eines artenarmen Intensivgrünlandes (Wertstufe 2) zu einem sonstigen feuchten Extensivgrünland (Wertstufe 3). Die dazu erforderlichen Einzelmaßnahmen sind dem Umweltbericht in der Begründung zu entnehmen.

Gemeinde Butjadingen
Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 192
"Burhave, Neubau Raiffeisenmarkt"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2023 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