

**1 Textliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

**1.1 Sondergebiete Einzelhandel**

**1.1.1 Sondergebiet Einzelhandel 1 (SO 1)**  
Im Sondergebiet Einzelhandel 1 (SO 1) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzender Fachshops und Dienstleistungsangeboten und einer Verkaufsfläche (VK), einschließlich Fachshops (z.B. Bäcker), von bis zu 1.300 m<sup>2</sup> zulässig. Der maximal zulässige Verkaufsflächenanteil des Haushaltswaren- und Nonfoodsortiments beträgt 10% der Gesamtverkaufsfläche.

**1.1.2 Sondergebiet Einzelhandel 2 (SO 2)**  
Im Sondergebiet Einzelhandel 2 (SO 2) sind Non-Food Discounter (Sonderpostenmarkt), Fachmärkte für Bau- und Heimwerkerbedarf / Garten- und Heimtierbedarf, oder Getränkefachmärkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> zulässig.

**1.1.3 Allgemeine Regelungen für die Sondergebiete (SO 1 und SO 2)**  
In den Sondergebieten Einzelhandel 1 und 2 sind weiterhin sonstige Anlagen und Nebenanlagen, die der allgemeinen Zweckbestimmung der Sondergebiete dienen, wie zum Beispiel: Lagerräume, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Sozialräume sowie Stellplätze und Zufahrten zulässig. Videotheken, Glücksspielhallen, Spielhallen, Sexshops als Shop – in Shop Geschäft sind nicht zulässig.

**1.2 Grundflächenzahl (GRZ) / zulässige Grundfläche**  
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze und andere in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannte Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

**1.3 Geschossflächenzahl**  
Im Plangebiet ist bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Geschossfläche im Obergeschoss anzurechnen (§ 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO).

**1.4 Abweichende Bauweise (a)**  
In der abweichenden Bauweise (a) sind auch Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig.

**1.5 Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

**1.5.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch standortgerechte Gehölze zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bäume, je 1,5 m<sup>2</sup> ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

**1.5.2 Festgesetzte Einzelbäume**  
Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölz- anpflanzung vorzunehmen.  
Bei Erdarbeiten im Traufbereich der festgesetzten Einzelbäume, z.B. bei Kabelverlegungsarbeiten, sind die Vorschriften der DIN 18920 Garten- und Landschaftsbau zu beachten.

**1.6 Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses**  
Das Gewässer inklusive Uferböschung innerhalb der "Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses" ist in einem natürlichen Zustand zu erhalten.

**1.7 Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften** (§ 84 Abs. 3 NBauO)  
Mit Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 treten für den Geltungsbereich die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 44 außer Kraft.

**2 Hinweise**

**2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
Mit Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 außer Kraft.

**2.2 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 gestatten.

**2.3 Artenschutz**  
Die Bauflächenvorbereitung und eine Beseitigung von Gehölzen dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse sowie außerhalb der Laichzeit und der Jungtierabwanderung der Amphibien, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

**2.4 Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses**  
Die Unterhaltung des Gewässers obliegt dem Eigentümer (gem. §§ 39 und 40 WHG und § 69 NWG).  
Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (gem. § 36 WHG und § 57 NWG).  
Die genehmigungspflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist bei der Wasserbehörde zu beantragen (gem. § 8 WHG).

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Stadland diesen Bebauungsplan Nr. 44 "Rodenkirchen, Sondergebiet Handel", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stadland, den .....  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Rodenkirchen, Sondergebiet Handel", 1. Änderung, beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadland, den .....  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:  
**Büro für Stadtplanung, Giesemann und Müller GmbH**  
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den .....

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadland, den .....  
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stadland, den .....  
Bürgermeister

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

Stadland, den .....  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am ..... im Amtsblatt Wesermarsch bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Stadland, den .....  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Stadland, den .....  
Bürgermeister

**Beglaubigungsvermerk**

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Stadland, den .....  
Bürgermeister

**Planunterlage für einen Bebauungsplan**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 6  
Gemarkung: Rodenkirchen  
Maßstab: 1:1000 Auftrag: L4 - 53 / 2022

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 10.03.2022).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake (Unterweser), den .....  
Katasteramt Brake

Siegel

(Unterschrift)

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

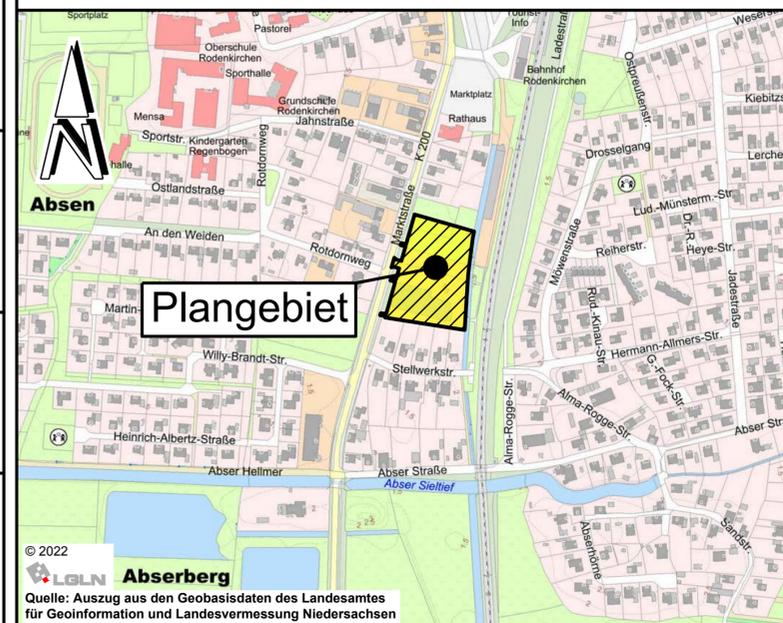
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- SO Sondergebiet Zweckbestimmung: Einzelhandel
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,45 GRZ Grundflächenzahl
- 0,45 GFZ Geschossflächenzahl
- I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- a Abweichende Bauweise, Gebäude über 50 m Länge zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit (Fuß + Radweg) und der Versorgungsträger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	
Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



**Gemeinde Stadland**  
Landkreis Wesermarsch

Stand: 13.04.2023

**Bebauungsplan Nr. 44**

**" Rodenkirchen, Sondergebiet Handel "**

**1. Änderung**

Mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

**(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)**