

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Butjadingen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Burhave", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Butjadingen, den 06. Okt. 2022

L.S.
gez. Linneweber
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Butjadingen, den 06. Okt. 2022

L.S.
gez. Linneweber
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 mit der Begründung haben vom 12.07.2022 bis 12.08.2022 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Butjadingen, den 06. Okt. 2022

L.S.
gez. Linneweber
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.10.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 06. Okt. 2022

L.S.
gez. Linneweber
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.02.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist damit am 10.02.2023 rechtsverbindlich geworden.
gez. Linneweber

Butjadingen, den 10.02.2023

L.S.
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Butjadingen, den

.....
(Bürgermeister)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021



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 09.09.2021).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾ Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Brake, den 14.11.2022

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
- Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg -
Dezernat 3.2 - Katasteramt Brake
Schrabberdeich 43, 26919 Brake

L.S.

gez. Schlösser

Unterschrift Schlösser Vermessungsoberamtsrat

- Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehernerstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 02.11.2022

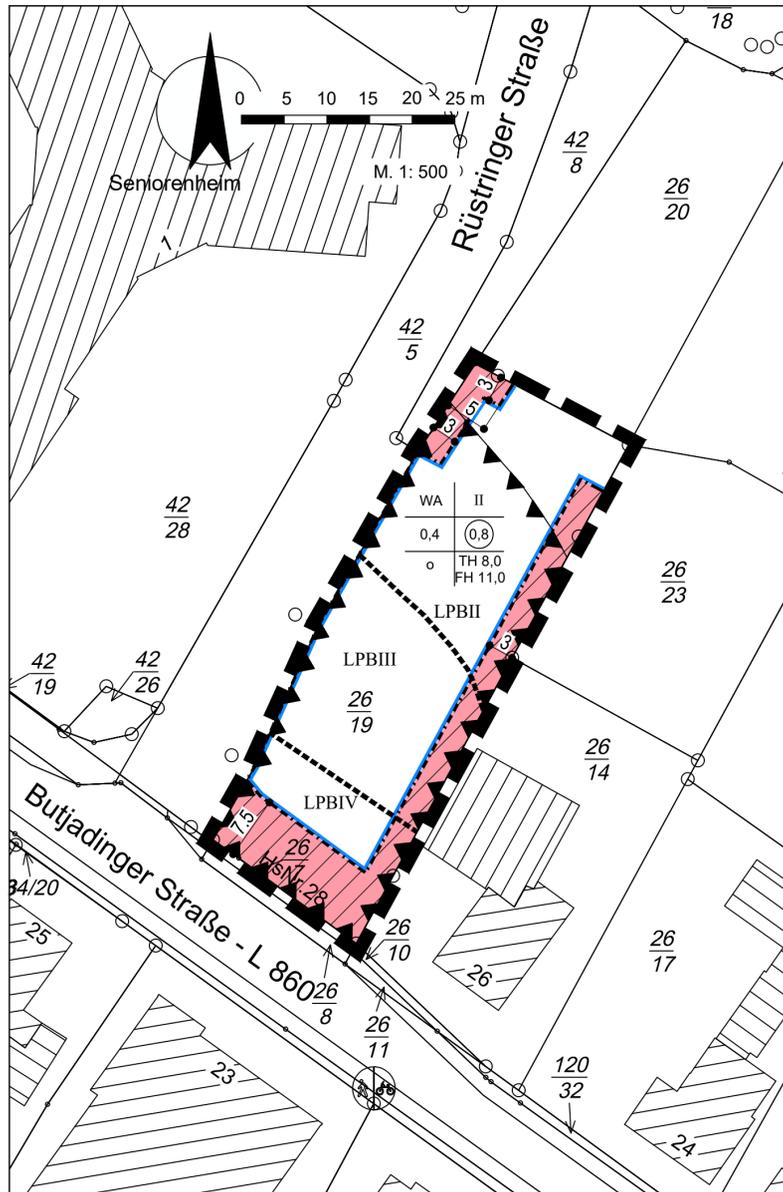
gez. Lüders

(Dipl.-Ing. Lüders)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Burhave“ übereinstimmt.

Butjadingen, den

Im Auftrag:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 8,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

FH 11,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

LPB II
LPB III Lärmpegelbereiche

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung (liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) zugrunde.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und 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 NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischem Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/205766-15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG 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. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals, hier das denkmalgeschützte Wohngebäude Butjadinger Str. 26 in Butjadingen, Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. § 7 NDSchG gilt entsprechend. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 Neuaufstellung und 1. Änderung ungültig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Ausschluss von Nutzungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die folgende Arten von Anlagen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.v. § 13a BauNVO

(gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

2. Trauf- und Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwälder, Wintergärten und Vorbauten. (gem. § 18 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen, offene Kleingaragen (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

4. Passiver Lärmschutz

Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Butjadinger Straße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Bürosräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche II, III bzw. IV entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schallschützmaßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schallschützmaß-Maße sind einzuhalten:

| Lärmpegelbereich | Resultierendes Schallschützmaß dB(A) | |
|------------------|--------------------------------------|------------|
| | Wohn- und Schlafräume | Bürosräume |
| II | 30 | 30 |
| III | 35 | 30 |
| IV | 40 | 35 |

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

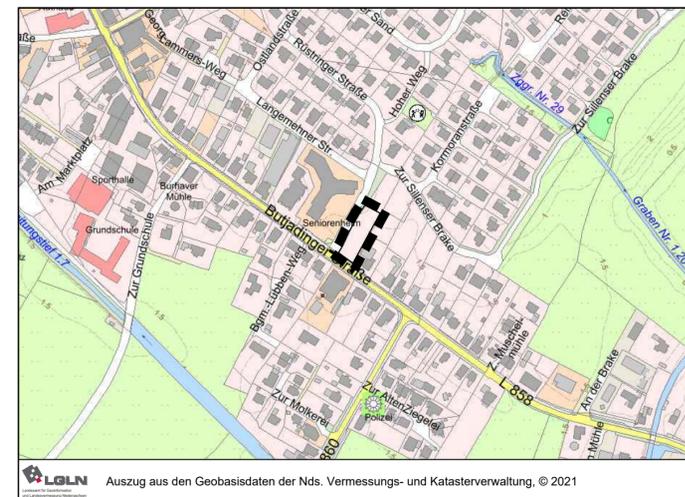
Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schallschützmaß-Maße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionsituation unterschritten werden können. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemeinde Butjadingen

Bebauungsplan Nr. 5

"Burhave"

3. Änderung



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau

Ehernerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung Vorentwurf Entwurf Entwurf zum Satzungsbeschluss ABSCHRIFT