

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgearbeitet.

Butjadingen, den Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Butjadingen, den Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Änderung 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist damit am in Kraft getreten.

Butjadingen, den Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Butjadingen, den Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Butjadingen, den GEMEINDE BUTJADINGEN
Die Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 2017



SO	Ferien- wohnen
0,3	II
a	
TH ≤ 7,50 m GH ≤ 10,50 m	

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	Alkis_Auszug.dwg	28.05.2013
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Ferienwohnen“**
Das sonstige Sondergebiet „Ferienwohnen“ dient überwiegend der Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien (Urlaub) oder in sonstiger Freizeit. Die Freizeittätigkeiten dürfen das Ferienwohnen nicht wesentlich stören. Eine Nutzung zum Dauerwohnen (als 1.Wohnsitz oder Nebenwohnsitz gemeldet) ist ausnahmsweise zulässig.
Zulässig sind:
 - Ferienwohnungen
 - Verwaltungsgebäude
 - Gastronomie
 - Stellplätze
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wie z.B. Fahrrad- oder Geräteschuppen
- Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Es gilt eine abweichende Bauweise. Danach sind nur Gebäude mit Grenzabstand zulässig wie in der offenen Bauweise, allerdings darf die Gebäudelänge 30 m nicht überschreiten. Auf die Gebäudelänge sind Nebenanlagen (z. B. Fahrrad- und Geräteschuppen etc.) gemäß § 14 BauNVO nicht mit zu anzurechnen.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO**
In dem sonstigem Sondergebiet (SO) „Ferienwohnen“ gilt die festgesetzte Traufhöhe von 7,50 m. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und dem festgesetzten unteren Bezugspunkten (unterer Bezugspunkt), gemessen im rechten Winkel zu Gebäudemitte. In dem sonstigem Sondergebiet (SO) „Ferienwohnen“ darf die Gebäudehöhe 10,50 m nicht überschreiten. Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß und darf nicht überschritten werden. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahn der Nordseeallee.
- Grünplanerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 25 a und b BauGB**
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte und einheimische Arten zu ersetzen.

gezeichnet:	K. Heise	M. Witting	M. Witting	K. Heise	K. Heise
Projektleiter:	D. Janssen				
Projektbearbeiter:	K. Kropp	A. Taudien	A. Taudien	A. Taudien	A. Taudien
Datum:	18.10.2019	28.10.2019	21.11.2019	09.12.2019	10.12.2019

Hinweise

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes melderpflichtig und müssen der zuständige unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg – Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 799-2120) unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutz-gesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Altablagerungen / Altlasten
Zum derzeitigen Planstand (10/2019) sind im Geltungsbereich keine Altlastenfunde bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Wesermarsch abzustimmen.

Versorgungsleistungen
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Kampfmittel
Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand (09/2019) keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Artenschutz
Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen sollten im konkreten Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Verfahrensrechtliche Hinweise

Mit Rechtswirkung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 treten im Überlappungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 außer Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

1. **Art der baulichen Nutzung**

SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Ferienwohnen

2. **Maß der baulichen Nutzung**

0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH ≤ 7,50 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH = Traufhöhe, GH = Gebäudehöhe)
GH ≤ 10,50 m

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a Abweichende Bauweise
Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. **Sonstige Planzeichen**

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Stellplätze

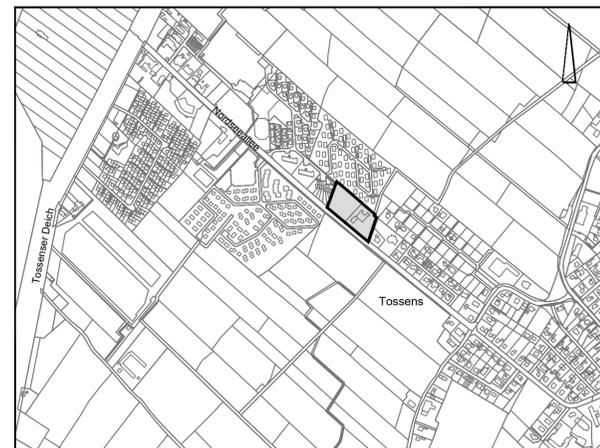
GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Wasserverbandes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Butjadingen Landkreis Wesermarsch

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Tossens - Helgolandstraße"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Dezember 2019 Entwurf M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Postfach 3867 26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

