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 ausgefertigt.

Butjadingen, den 08.10.2020 L.S. gez. Linneweber
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020 LGLN
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 02/2020). 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.

Vermessungsbüro Menger
26655 Westerstede

Westerstede, den 19.10.2020 L.S. gez. Menger
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

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

Oldenburg, den 07.10.2020 gez. D. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Butjadingen, den 08.10.2020 L.S. gez. Linneweber
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 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 19.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 mit der Begründung haben vom 30.12.2019 bis 31.01.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 08.10.2020 L.S. gez. Linneweber
Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 25.03.2020 dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 mit der Begründung haben vom 24.06.2020 bis 24.07.2020 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 08.10.2020 L.S. gez. Linneweber
Bürgermeister

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 08.10.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 08.10.2020 L.S. gez. Linneweber
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 06.11.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist damit am 06.11.2020 in Kraft getreten.

Butjadingen, den 06.11.2020 L.S. gez. Linneweber
Bürgermeister

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.

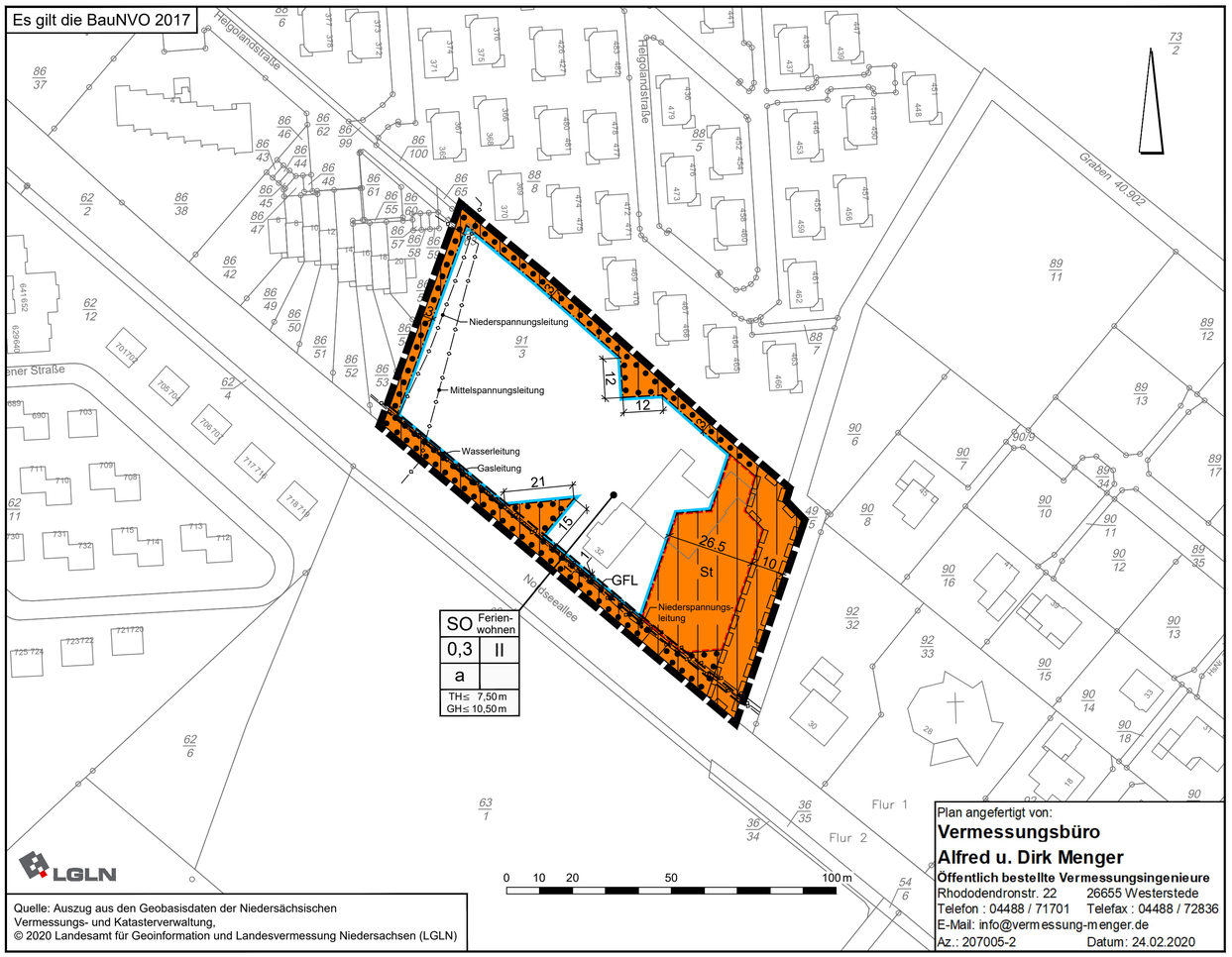
Butjadingen, den .....
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Butjadingen, den .....
GEMEINDE BUTJADINGEN
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Plan angefertigt von:
Vermessungsbüro
Alfred u. Dirk Menger
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Rhododendronstr. 22 26655 Westerstede
Telefon : 04488 / 71701 Telefax : 04488 / 72836
E-Mail: info@vermessung-menger.de
Az.: 207005-2 Datum: 24.02.2020

Textliche Festsetzungen

1. **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 Freizeitnutzungen dürfen das Ferienwohnen nicht wesentlich stören. Eine Nutzung zum Dauerwohnen (als 1.Wohnsitz oder Nebenwohnsitz gemeldet) ist in maximal 30 % der Wohneinheiten zulässig.

   Zulässig sind:
   - Ferienwohnungen
   - Verwaltungsgebäude
   - Gastronomie
   - Stellplätze
   - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wie z.B. Fahrrad- oder Geräteschuppen

2. **Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

   Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf für die Anlage von Stellplätzen mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis auf einen Wert von 0,6 überschritten werden.

3. **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.

4. **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.

5. **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.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 meldepflichtig 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 Artenschutzrechts 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, GH ≤ 10,50 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH = Traufhöhe, GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung

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 des Versorgungsträgers

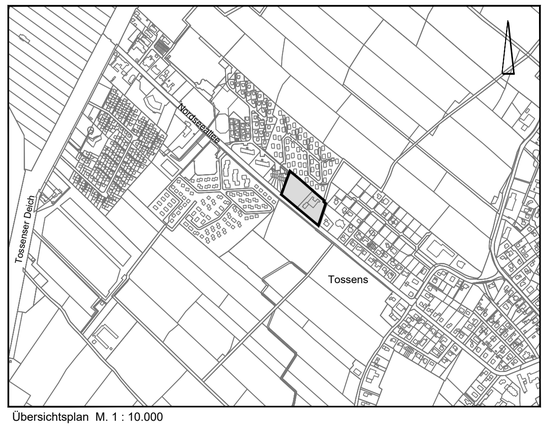
GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Wasserverbandes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Butjadingen
Landkreis Wesermarsch

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

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

September 2020 M. 1 : 1.000

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