

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. 188 „Wohngebiet südlich Sonnenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Butjadingen, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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). 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
den Katasteramt

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 des Bebauungsplanes Nr. 188 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Butjadingen, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 188 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat den Bebauungsplan Nr. 188 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Butjadingen ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 188 ist damit am in Kraft getreten.

Butjadingen, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 188 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 188 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Butjadingen, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Butjadingen, den Bürgermeister

..... GEMEINDE BUTJADINGEN
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

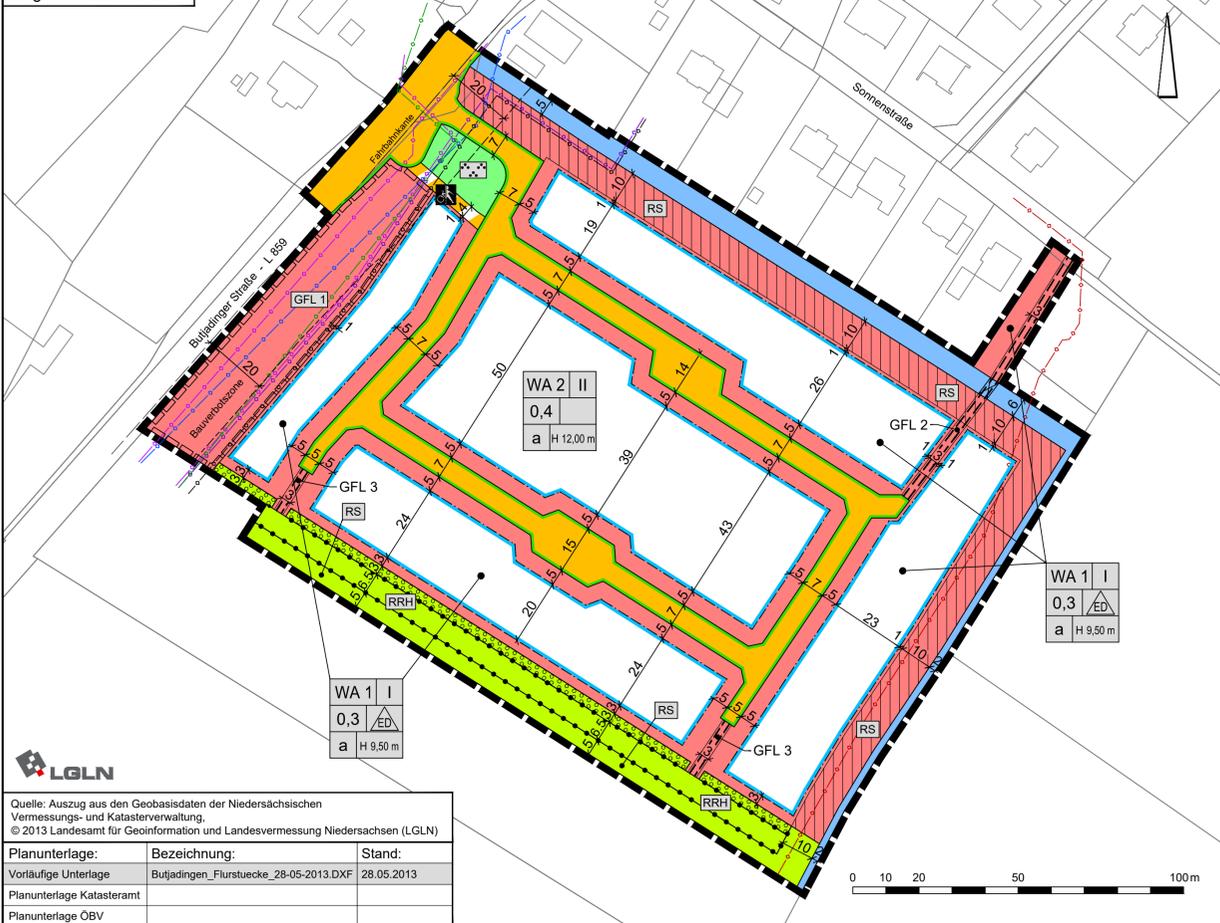
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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)

Es gilt die BauNVO 2017



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

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	Butjadingen_Flurstuecke_28-05-2013.DXF	28.05.2013
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



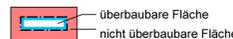
Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H 9,50 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- unterirdische Leitungen
- Gasleitung
- Trinkwasserleitung
- Abwasserleitung
- Mittelspannungskabel
- Niederspannungskabel
- Telekommunikation

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Private Grünflächen
- Zweckbestimmung:
- RS Räumstreifen
- RRH Regenrückhaltung

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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 1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- GFL 2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Fußgänger, Radfahrer, Rettungsfahrzeuge und Versorgungsträger
- GFL 3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Fußgänger und Versorgungsträger
- RS Räumstreifen
- Brücke
- Bauverbotzone 20 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA₁ und WA₂ die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ist eine mindestens 500 m² Fläche innerhalb des als Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) festgesetzten Baugebietes als Fläche für einen besonderen Nutzungszweck (Dorfanger, Spielplatz, Boule-Platz o. ä.) auszubilden. Innerhalb der Fläche ist eine fußläufige Verbindung zwischen den Platzsetzungen der Planstraßen herzustellen.

2. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ gilt gem. § 22 Abs. 4 BauGB eine abweichende Bauweise. Danach sind nur Gebäude mit Grenzabstand zulässig wie in der offenen Bauweise, allerdings darf die Gebäudelänge bei Einzelhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 24 m nicht überschreiten.

Auf die Gebäudelänge sind Garagen, Carports und Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Gartenlauben etc.) gemäß § 14 BauNVO nicht mit anzurechnen.

3. Beschränkung der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA₁ wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind mit Ausnahme von Einfriedungen der Grundstückse Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen / Traufhöhe

- Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird in dem Allgemeinen Wohngebieten WA₁ eine Traufhöhe von mindestens 2,0 m und maximal 3,5 m festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 gilt eine Mindesttraufhöhe von 2,0 m. Die Errichtung von Nurdachhäuser ist somit nicht zulässig.
- Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird in dem als WA₁ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet die Höhe der baulichen Anlagen auf 9,50 m begrenzt.
- In dem als WA₂ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe der baulichen Anlagen 12,00 m nicht überschreiten.
- Die Angaben beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße („Ruhwarde Straße“), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.
- Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden) darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

6. Räumstreifen

In dem in der Planzeichnung eingetragenen Räumstreifen sind Anpflanzungen, Einzäunungen, bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Stellplätze nicht zulässig.

7. Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pro neu entstehendem Grundstück ist auf diesem ein standortgerechter und heimischer Laubbaum neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen. Die Bepflanzung ist aus heimischen Laubgehölzen der nachstehenden Pflanzliste, dreireihig, in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m, versetzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pro neu entstehendem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hartrieel	<i>Cornus sanguinea</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO

Um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 188 „Wohngebiet südlich Sonnenstraße“.

1. Dachformen und Dachneigung

- Die Gebäude sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 50° zu errichten.
- Von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben, Erker und Krüppelwälmee ausgenommen.

2. Vorgartengestaltung

Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind mindestens 80% der Vorgartenfläche als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen.

Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises (Tel. 04401 927-393) oder dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 799-2120) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gefährdungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hierin 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 Entfernungs 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 Pflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung zu beantragen.

3. Wasserrechtliche Anforderungen

Gemäß § 67 Abs. 2 WHG ist ein Gewässerausbau die Herstellung, die Beseitigung und die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (z.B. Uferbefestigungen). Der Gewässerausbau bedarf laut § 68 WHG einer Planfeststellung bzw. Plangenehmigung. Diese ist vor Maßnahmenbeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch zu beantragen. Gleiches gilt für Anlagen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen. Diese bedürfen nach §§ 36 WHG und 57 WHG ebenfalls der Genehmigung der Wasserbehörde. Die Genehmigung kann auch versagt werden.

4. DIN-Normen und technische Regelwerke

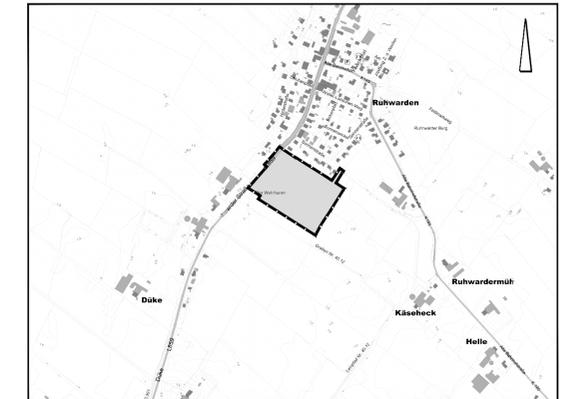
Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegenden oder genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Butjadingen während der ortsüblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

gezeichnet:	M. Witting	M. Witting	M. Witting	M. Witting		
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen		
Projektbearbeiter:	A. Taudien	A. Taudien	A. Taudien	A. Taudien		
Datum:	11.02.2022	16.02.2022	02.03.2022	29.04.2022		

Gemeinde Butjadingen Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 188 "Wohngebiet südlich Sonnenstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

April 2022

Entwurf

M. 1 : 1.000

