

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. 194 "Burhave, Wohngebiet Funkenburg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Butjadingen, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2024 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
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 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 des Bebauungsplanes Nr. 194 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Butjadingen, den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 194 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Butjadingen, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat den Bebauungsplan Nr. 194 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 194 der Gemeinde Butjadingen wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Butjadingen im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Butjadingen, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 194 ist damit am in Kraft getreten.

Butjadingen, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 194 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 194 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

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

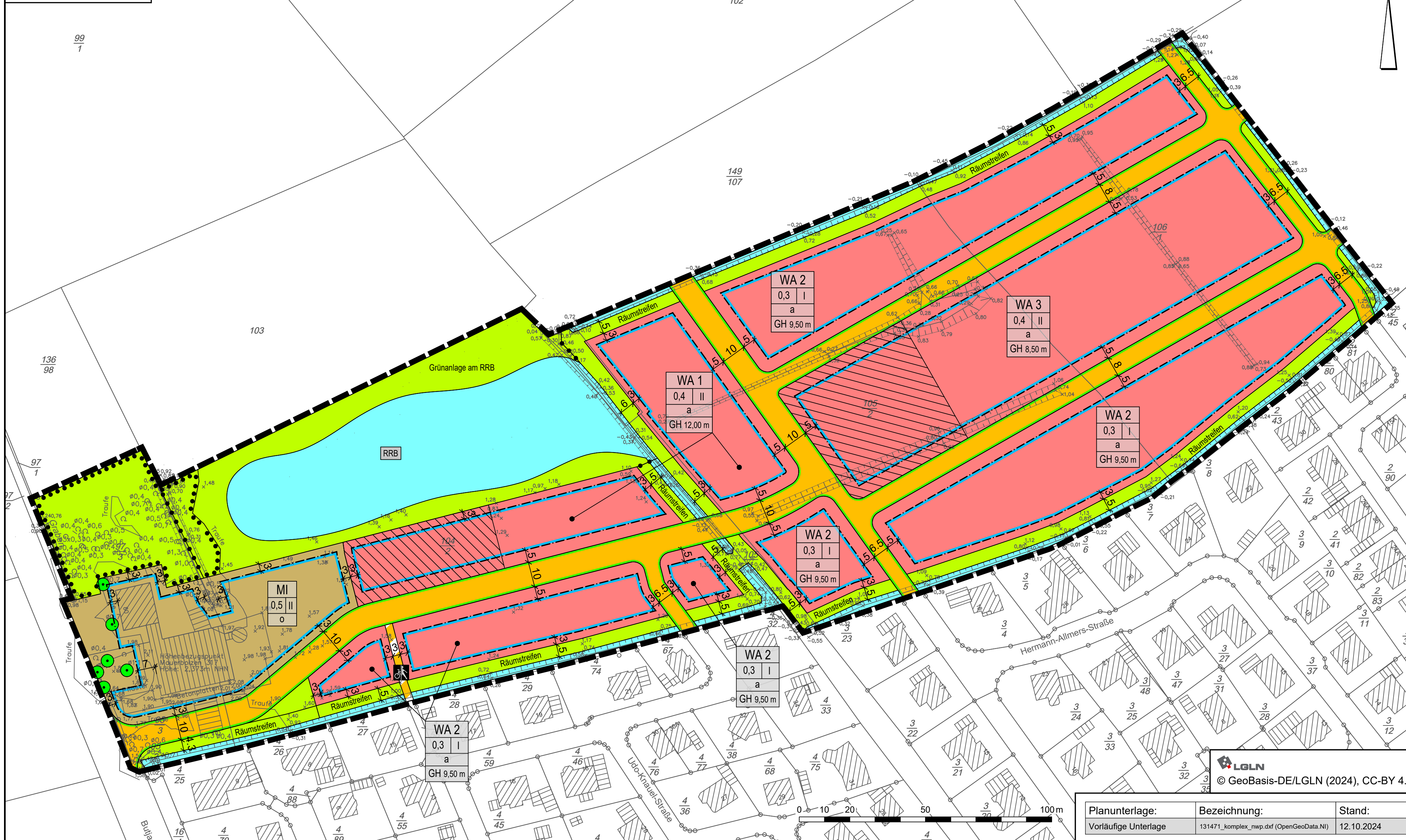
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKMVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)

Bauunterschiedsverordnung (BauUNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	13147_T_komplex_mwp.dwg (OpenGeoData.Nr.)	12.10.2024

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise

- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

- Private Grünfläche
- Räumstreifen Zweckbestimmung: Räumstreifen
- Grünanlage am RRB Zweckbestimmung: Grünanlage am Regenrückhaltebecken

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

- Wasserfläche
- RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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
- zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

- Anzahl der Wohneinheiten für Ferienwohnungen (s. Textliche Festsetzung Nr. 4)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiet (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Mischgebietes MI die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Mischgebietes die folgende ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes

2. Allgemeine Wohngebiete (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nur in den markierten Bereichen in WA1 und WA3 Bestandteil des Bebauungsplanes werden können.

3. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten gilt die abweichende Bauweise. Danach sind nur Gebäude mit Grenzabstand zulässig wie in der offenen Bauweise.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine Gebäudelänge von maximal 25 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine Gebäudelänge von maximal 18 m zulässig.

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

4. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf sechs Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2-3 wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.

In WA 1 sind im markierten Bereich maximal 12 Ferienwohnungen und in WA 3 sind im markierten Bereich maximal 4 Ferienwohnungen zulässig.

5. 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 Grundstücke Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

6. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

I. V. m. § 18 BauNVO wird eine maximale Höhe der Gebäude entsprechend Planschrieb festgesetzt.

Die Angaben beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße, 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.

7. Räumstreifen (§ 1 Abs. 9 Nr. 10)

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

Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 04401 927-393) oder dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441-205768-15) 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon 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 Entfernung 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 überwinterten Fledermäusen bestehen kann. Werden bei der Begehung/Kartierung Höhen 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 Fortpflanzungs- 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 NWG ebenfalls der Genehmigung der Wasserbehörde. Die Genehmigung kann auch versagt werden.

Gewässer einschließlich der Böschungen sind zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt dem Eigentümer bzw. dem Anlieger (gem. §§ 39 und 40 WHG und § 69 NWG).

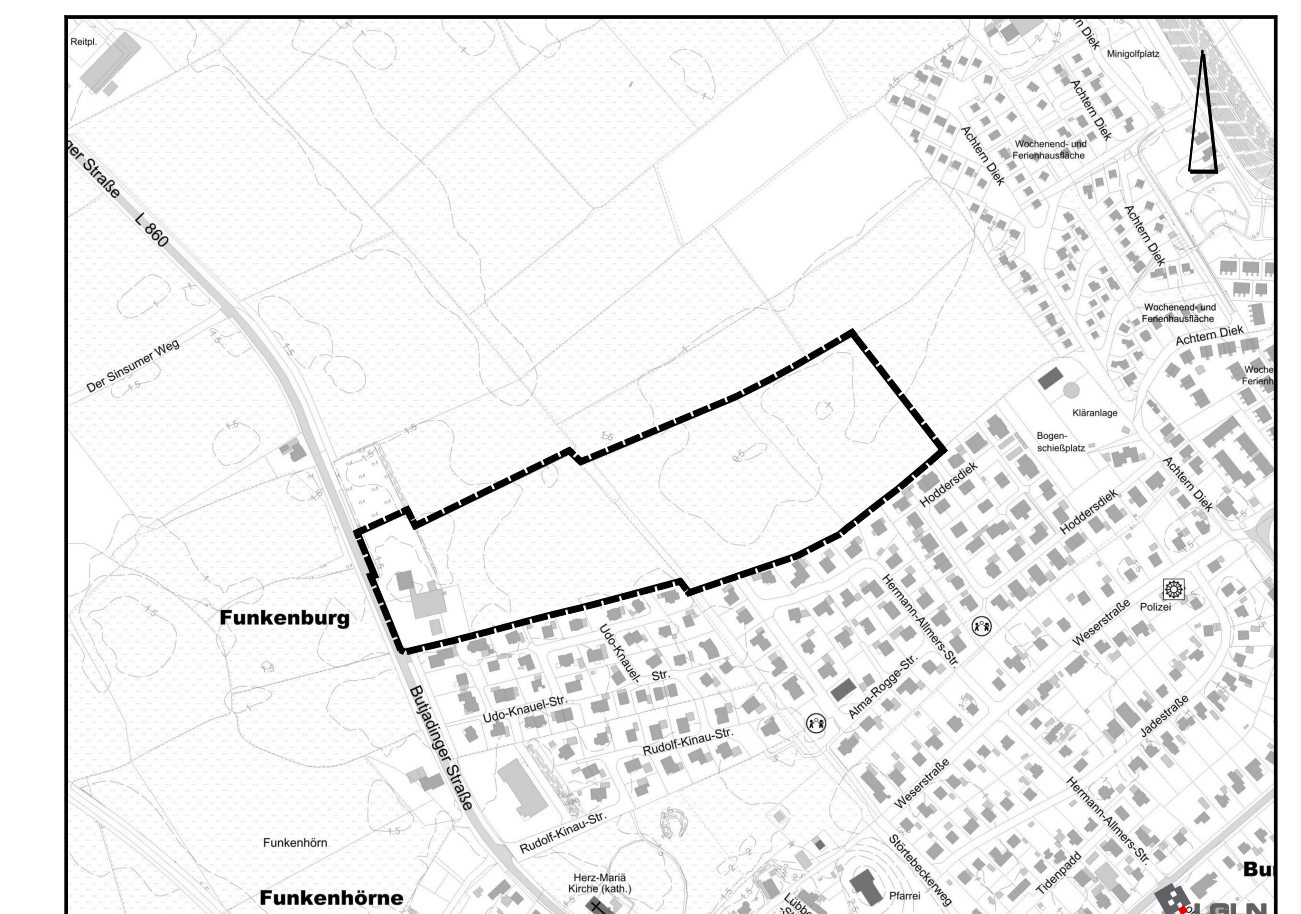
4. DIN-Normen und technische Regelwerke

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.

Gemeinde Butjadingen Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 194 "Burhave, Wohngebiet Funkenburg"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Februar 2026 Vorentwurf M. 1 : 1.000

