

Gemeinde Butjadingen

Landkreis Wesermarsch

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 A

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Begründung

Entwurf

März 2018



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Lage des Plangebietes	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen	4
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	5
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
3.2	Relevante Abwägungsbelange	5
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft	5
3.2.2	Besonderer Artenschutz	8
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	10
3.2.4	Belange der Ver- und Entsorgung	10
4	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
5	ERGÄNZENDE ANGABEN	10
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	10
6	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	11

1 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Butjadingen beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 A im Ortsteil Burhave die Schaffung weiterer Wohnmöglichkeiten in zentraler Lage zwischen der Strandallee und dem Tidenpadd.

Konkret geht es hier um die drei Grundstücke Strandallee 23 – 27. Hier lässt der bestehende Bebauungsplan eine rückwärtige Bebauung nicht zu, obwohl diese Grundstücksteile über den Tidenpadd erschlossen wären. Eine nicht-Bebauung dieser Flächen entsprach der Zielsetzung der Eigentümer in den 1970er Jahren, der Bebauungsplan wurde 1984 genehmigt.

Mittlerweile liegt jedoch eine geänderte Interessenlage seitens zumindest eines der Eigentümer vor. Um hier eine Gleichbehandlung auch der Eigentümer auch der Nachbargrundstücke zu erzielen, soll der Bereich insgesamt neu beordnet werden. In diesem Zusammenhang sollen die Baugrenzen und die textlichen Festsetzungen der geänderten städtebaulichen Zielsetzung und den heutigen Anforderungen angepasst werden.

Die Gemeinde Butjadingen unterstützt die geänderte Zielsetzung, da es sich um Vorhaben der Innenverdichtung handelt und somit die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden werden kann.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieser Bebauungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz und das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung.

Da es sich hier um eine typische Innentwicklung handelt und der Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche nicht überschritten wird, kann die Änderung nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht nach § 2a BauGB kann verzichtet werden.

1.3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich Burhaves zwischen den Straßen „Strandallee“ und „Tidenpadd“. Betroffen sind die Flurstücke 588/8, 622/8 und 623/8 vollständig und 603/8 und 11/31 teilweise in der Flur 3 der Gemarkung Burhave.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.845 m². Das Plangebiet ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2003 (RROP 2003)

Die Ziele der Regionalplanung werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch zeichnerisch und textlich festgelegt. Der Bereich von Burhave ist dabei als Grundzentrum und als Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung ausgewiesen, zudem als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr.

Die Planungen stehen den Zielsetzungen der Regionalplanung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen als Wohnbaufläche dargestellt. Angrenzend befinden sich in westlicher Richtung weitere Wohnbauflächen, in südlicher Richtung eine Mischbaufläche.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 1 A der Gemeinde Butjadingen. Für das Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Es sind Gebäude mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise zulässig.

Textlich wurde festgesetzt, dass Garagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig sind.



Abbildung 1: Ausschnitt Plangebiet Bebauungsplan Nr. 1 A

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 A in Burhave ist die Ermöglichung eines zusätzlichen Wohngebäudes in seinem rückwärtigen Grundstücksteil. Dies ist derzeit nicht möglich, da hier nach geltender Satzung nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind. Aus städtebaulichen Gründen möchte hier die Gemeinde Butjadingen nunmehr allgemein eine Bebauung ermöglichen und bezieht deshalb die angrenzenden Grundstücksflächen mit ein.

In diesem Zusammenhang sollen auch die textlichen Festsetzungen der heutigen Planungspraxis angepasst werden

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die Gemeinde Butjadingen unterrichtet die Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung.

Die Ergebnisse der Beteiligung werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle der Begründung dargelegt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Bestand

Die Lebensgemeinschaften aus Pflanzen und Tieren annähernd gleicher Strukturen und Funktionen werden als Biotoptypen zusammengefasst. Die Benennung und verwendeten Kürzel erfolgt gemäß den Vorgaben des Kartierschlüssels Niedersachsen.¹ Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen fand im März 2018 statt.

Das Plangebiet umfasst drei bereits mit Einzelhäusern überbaute Grundstücke mit neuzeitlichen Ziergärten (PHZ). Die südöstlich an die Strandallee angrenzenden Vorgärten sind mit Stellplätzen, Rasenflächen, kleineren Bäumen sowie Ziersträucher (unter anderem Rhododendron, Hasel, Konifere) angelegt und werden durch Zierhecken bzw. einem Gartenzaun begrenzt.

Die rückwärtigen Gärten im Nordwesten des Plangebietes werden durch einen stark verbauten nährstoffreichen Graben (FGR) von der Straße Tidenpadd abgegrenzt. Der Entwässerungsgraben besitzt eine relativ steile Böschung sowie im unteren Abschnitt eine Stützwand aus Wellblechpappe bzw. aus Holzbohlen am westlichen Grundstück. Die Böschung ist mit Gräsern bewachsen sowie im östlichen Abschnitt mit Brombeere. Der Graben ist relativ vegetationsarm, vereinzelt ist Wasserpest vorhanden. Das östliche Grundstück besitzt einen Garten aus überwiegend Rasenfläche sowie älteren Obstbäumen und Rhododendron und wird zum Graben hin durch eine Zierhecke aus Nadelgehölzen begrenzt. Das zentrale Grundstück besitzt im rückwärtigen Bereich ebenfalls einen Ziergarten mit einer Rasenfläche, Bäumen, Ziersträucher sowie Nebengebäuden. Der an den Gartenbereich angrenzende

¹

Drachenfels, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinien

Graben wird, wie auch bei dem westlichen Grundstück, durch einen Holzzaun begrenzt. Auf dem westlichen Grundstück befinden sich ebenfalls ein Nebengebäude, Ziersträucher sowie eine Rasenfläche.

Die Umgebung des Plangebietes ist ein locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) mit neuzeitlichen Ziergärten (PHZ). Die Gärten besitzen überwiegend Rasenflächen mit Zierbeeten und Ziersträuchern. Zum Teil sind diese auch durch Kiesflächen gestaltet. Eingefriedet werden die Grundstücke durch Zierhecken oder Gartenzäune.

Das Vorkommen von siedlungstoleranten Gehölzbrütern innerhalb des Plangebietes ist anzunehmen. Aufgrund des Habitatpotenzials des Plangebiets ist das Vorkommen von Bodenbrütern eher ausgeschlossen. Das Vorkommen von Höhlenbrütern und Fledermausquartieren in Bestandsgebäuden kann nicht ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen in Gehölzen ist eher unwahrscheinlich. Eine allgemeine Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse ist möglich.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3845 m². Es gilt derzeit das Recht des Bebauungsplanes Nr. 1 A, vom 08. Juni 1984. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem Vollgeschoß als Höchstmaß fest. Eine Beschränkung der zulässigen Überschreitung der Versiegelung für Nebengebäude gemäß BauNVO von 1977 besteht nicht. Die maximal zulässige Versiegelung beträgt somit 100 %.

Der ursprüngliche Bodentyp Kalkmarsch ist durch die hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdiger Boden eingestuft.² Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung ist der ursprüngliche Boden bereits anthropogen überprägt.

Die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes beträgt 151-200 mm/a. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als hoch eingestuft.³ Der chemische Zustand und der mengenmäßige Zustand des Grundwassers werden als gut eingestuft.⁴ Ein Trinkwasserschutzgebiet ist im Plangebiet sowie der Umgebung nicht ausgeschrieben.⁵ Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend zu der Straße Tidenpadd, verläuft ein Graben.

Der Landkreis Wesermarsch ist durch das maritime Klima geprägt. Dieses bestimmt die kühlen Sommer, milden Winter sowie die durchschnittlichen jährlichen Niederschläge von etwa 730 mm/a und die hohe Luftfeuchtigkeit von 80-85 % im jährlichen Mittel.⁶ Die Nutzung und Vegetation beeinflusst das Kleinklima des Plangebietes.

Das Ortsbild des Plangebietes ist geprägt durch die eingeschossige Einzelbebauung mit den großräumigen Gärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls durch die Einzelhausbebauung mit Ziergärten geprägt.

² Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS-Kartenserver – Bodenkunde (Zugriff: März 2018)

³ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS-Kartenserver – Hydrogeologie (Zugriff: März 2018)

⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – WRRL (Zugriff: März 2018)

⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Hydrologie (Zugriff: März 2018)

⁶ Landkreis Wesermarsch (1992): Landschaftsrahmenplan

Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Mit der Planung wird die bisherige Baugrenze verändert und dadurch die mit Hauptgebäuden überbaubare Fläche vergrößert. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 A festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bleibt unverändert. Infolgedessen ist gegenüber dem tatsächlichen Bestand mit zusätzlichen Versiegelungen und einem damit einhergehenden Verlust von Lebensraumfunktionen zu rechnen. Bei den möglichen Verlusten handelt es sich in erster Linie um geringwertige Biotoptypen wie Hausgärten und Gehölzbestände.

Bei der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1A darf die Grundflächenzahl von 0,4 gemäß BauNVO von 1990 durch die Nebenanlagen um maximal 50 % überschritten werden. Die maximal zulässige Versiegelung des Plangebietes beträgt rund 2307 m². Gegenüber der Ursprungsplanung wird damit die maximal zulässige Versiegelungsrate von 100 % auf 60 % reduziert.

Aufgrund der Verringerung der möglichen Versiegelung gegenüber dem bestehenden Planrechtentstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen, Grund- und Oberflächenwasser sowie Klima und Luft. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind lediglich geringfügig. Die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls angrenzend zu der Straße Tidenpadd überbebaut. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Fazit

Die Planung verursacht keinen Eingriff in den Naturhaushalt und auf die untersuchten Schutzgüter.

FFH-Verträglichkeit

Südöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von rund 500 m das EU-Vogelschutzgebiet *Butjadingen*.⁷

In einer Entfernung von rund 900 m befindet sich der *Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer* mit dem FFH-Gebiet *Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer* und dem EU-Vogelschutzgebiet *Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer*.⁸

Bei einer Verschiebung der Baugrenze im Plangebiet entstehen keine schädlichen Fernwirkungen auf das FFH-Gebiet und das EU-Vogelschutzgebiet. Die Bebauung der Umgebung des Plangebietes befindet sich in geringerer Distanz zu den Schutzgebieten. Eine direkte oder indirekte Beeinträchtigung der FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht zu erwarten. Die FFH-Verträglichkeit der Planung ist gegeben.

Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte

Direkt im Plangebiet befindet sich kein Schutzgebiet oder –objekt.

Das Landschaftsschutzgebiet *Butjadinger Marsch* und der geschützte Landschaftsbestandteil *Sillenser Brake* befinden sich in einer Entfernung von 500 m südöstlich des Plangebietes. Beide Schutzgebiete befinden sich innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes *Butjadingen*.⁹

⁷ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: März 2018)

⁸ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: März 2018)

Eine direkte Beeinträchtigung der Schutzgebiete und -objekte wird bei einer Durchführung der Planung nicht verursacht. Bei einer Erweiterung des Baufeldes entstehen keine Fernwirkungen die die Schutzgebiete oder -objekte beeinträchtigen.

Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Dem Plangebiet sind keine Entwicklungsziele und Maßnahmen nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch zugeordnet.

In der Umgebung des Gebietes sind die *Sillenser Brake* für die Ausweisung als Naturdenkmal sowie die *Wurtenfriedhöfe* für die Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil aufgeführt.¹⁰

Bei einer Durchführung der Planung entstehen keine Fernwirkungen. Es ist nicht ersichtlich, dass die nach Landschaftsrahmenplan für die Ausweisung als Naturdenkmal bzw. geschützter Landschaftsbestandteil, aufgeführten Gebiete erheblich beeinträchtigt werden.

3.2.2 Besonderer Artenschutz

Gesetzliche Grundlage:

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Im Plangebiet prüfrelevante Artenvorkommen:

Vögel

Gemäß § 44 (2) BNatSchG sind alle europäischen Vogelarten den streng geschützten Arten gleichgestellt.

Im Plangebiet kann das Vorkommen von Bodenbrütern, aufgrund des Habitatpotenzials ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von siedlungstoleranten Gehölz- und Höhlenbrütern ist möglich. Eine besondere Bedeutung des Plangebietes als Nahrungsraum ist nicht anzunehmen.

Fledermäuse

Alle Fledermausarten sind aufgrund der Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Im Plangebiet kann das Vorkommen von Fledermausquartieren in den Bestandsgebäuden nicht ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Quartieren in den Gehölzen des Plangebietes ist eher unwahrscheinlich. Eine Nutzung des Plangebietes als Nahrungsraum ist möglich.

⁹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: März 2018)

¹⁰ Landkreis Wesermarsch (1992): Landschaftsrahmenplan

Sonstige Artgruppe

Aufgrund des Habitatpotenzials des Plangebiets kann das Vorkommen von streng geschützten Arten anderer Artgruppen (z.B. Amphibien, Libellen oder Käfer) aus Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Prüfung der Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG:

Geprüft wurden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie erhebliche Störungen.

Verletzungs- und Tötungsverbot (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):

Die möglichen Auswirkungen bei einer Umsetzung der Planung bezüglich des direkten Tötungsverbotes können bezüglich der Brutvögel grundsätzlich vermieden werden indem die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (von Oktober bis Ende Februar) durchgeführt wird. Eine zeitliche Anpassung der Baufeldfreimachung verhindert eine Schädigung bzw. Tötung. Bei einer ökologischen Baubegleitung durch eine fachkundige Person kann die Baufeldfreimachung gegebenenfalls auch innerhalb der Brutperiode erfolgen.

Bezüglich der Fledermäuse muss auf der nachgeordneten Planungsebene vor einem Abriss von Bestandsgebäuden oder der Fällung von Gehölzen eine Überprüfung auf Quartiere vorgenommen werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2 BNatSchG):

Im Sinne des Artenschutzes liegen erhebliche Störungen vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Derartige Störungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsbebauung des Plangebietes sind die betroffenen Habitate eher von geringer Wertigkeit. Zudem ist aufgrund der Vorbelastungen lediglich mit dem Vorkommen störungstoleranter Arten zu rechnen. Bei der Realisierung der Planung entsteht somit keine erhebliche Störung.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Bei einem Abriss der Bestandsgebäude oder der Fällung von Gehölzen kann es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen.

Betroffenheiten aktuell genutzter Lebensstätten (Vogelbrutstätten) können durch bauzeitliche Anpassungen oder eine ökologische Baubegleitung vermieden werden. Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten. Soweit die ökologische Funktion von betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen das Verbot vor. Bezüglich der Brutvögel sind dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten nicht zu erwarten. In der Umgebung des Plangebiets sind außerdem Ausweichmöglichkeiten für Vögel vorhanden.

Sollten sich infolge der Überprüfungen auf Fledermausvorkommen Quartiere in den abzureißenden Bestandsgebäuden ergeben, wird gegebenenfalls die Etablierung von Ersatzquartieren notwendig.

Fazit:

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes werden nicht erfüllt, wenn die Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Der Bauherr muss bei der Umsetzung der Bebauungsplanung die artenschutzrechtlichen Tatbestände beachten. Damit ist auf Ebene des Bau-

ungsplanes absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das künftige Baugrundstück genießt vor Verkehrslärm gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts.

Durch die Strandallee besteht keine wesentliche Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm. Die Häuserzeile entlang der Strandallee ist bereits bebaut, der rückwärtige noch freie Bereich durch die vordere Wohnbebauung vor Verkehrslärm geschützt.

Gewerblicher Lärm ist nicht als Vorbelastung vorhanden.

3.2.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind im Übrigen keine Änderungen zu erwarten.

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Zielsetzung verbleibt unverändert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, bei der ebenfalls festgesetzten Eingeschossigkeit ist die Übernahme einer Geschossflächenzahl aus dem Ursprungsplan entbehrlich. Mit Hilfe der getroffenen Regelungen (GRZ, I - Geschossigkeit) und der neu aufgenommenen Regelung einer maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m über der jeweils nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche wird das Einfügen der zukünftig zulässigen Bebauung in die bestehenden Strukturen gesichert., Zudem werden aus gleichem Grunde Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, auch diese Festsetzungen entsprechen den Strukturen in dem Quartier.

5 ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	3.845 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	3.845 m²



6 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Butjadingen, den

Bürgermeisterin