


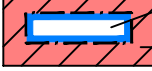
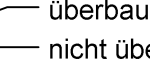



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

1. **Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeine Wohngebiete
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 0,4 Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 H ≤ 10,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 a Abweichende Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
15. **Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	M. Witting	M. Witting				
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen				
Projektbearbeiter:	A. Taudien	A. Taudien				
Datum:	19.03.2018	03.05.2018				

Textliche Festsetzungen

1. **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
 Gemäß § 1 [6] BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiche folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
2. **Bauweise**
 Es gilt für alle Baugebiete die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: grundsätzlich gilt die offene Bauweise mit seitlichen Grenzabstand, allerdings sind Gebäudelängen von maximal 20 m und bei Doppelhäusern von 24 m zulässig.
3. **Gebäudehöhe**
 Gemäß § 16 [3] Nr. 2 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Höhe von 10,00 m als maximale Gebäudehöhe über nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt.

Hinweise

1. **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 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 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.
2. **Bodenfunde**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. 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 799-2120) unverzüglich gemeldet werden.
 Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeit gestattet.

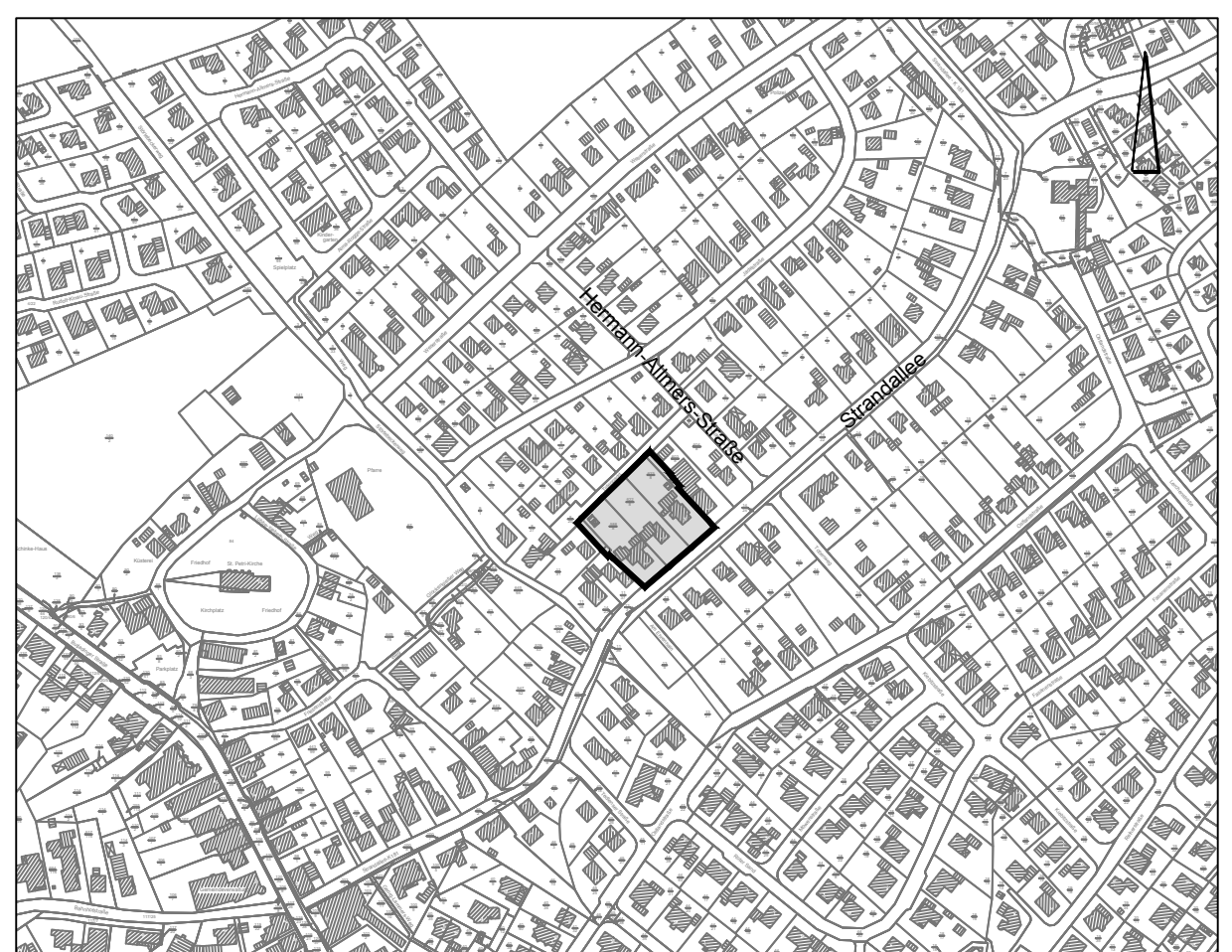
Verfahrensrechtliche Hinweise

Mit Rechtswirkung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 A treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 A außer Kraft.

Gemeinde Butjadingen Landkreis Wesermarsch

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 A

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Mai 2018

Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26026 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

