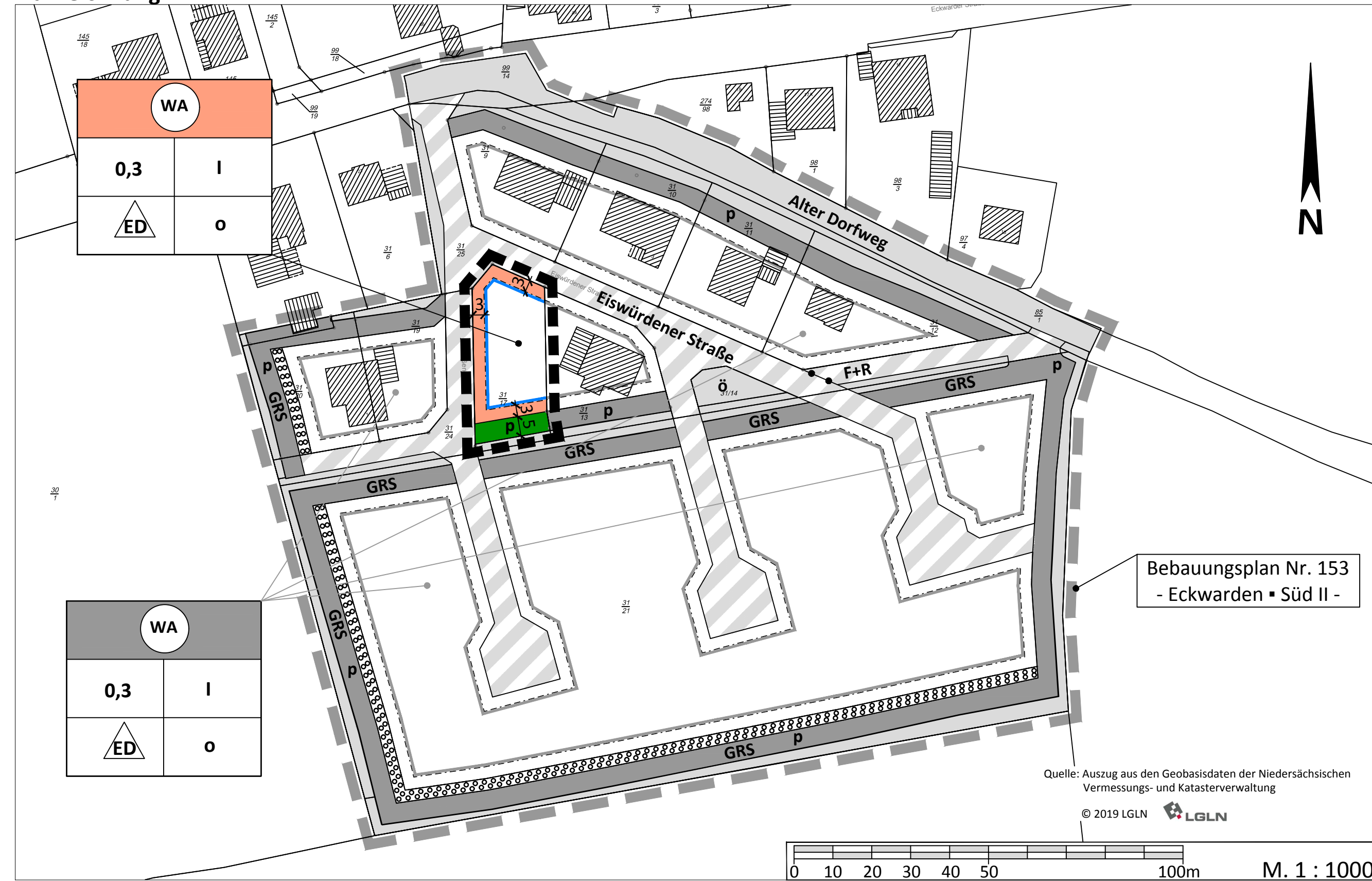


Planzeichnung



Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Grünflächen

p Private Grünfläche

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 153

Textliche Festsetzungen

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze darüber hinaus sind zulässig zwischen den straßenzugewandten Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie.
- Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, im Eingangsbereich des Gebäudes 50 cm nicht überschreiten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind auch ausnahmsweise Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 (Nr. 4 und 5) BauNVO nicht zugelassen.
- Pro Grundstück ist ein großkroniger, standortgerechter und heimischer Einzelbaum (Laubbaum oder Obstbaum) mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
- Die innerhalb des Plangebiets entlang der Wasserzüge (Gewässer III. Ordnung) festgesetzten privaten Grünstreifen sind von jeglicher Bebauung und Gehölzaufwuchs freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 153 „Eckwarden - Süd II“ und behalten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes ihre Gültigkeit:

- Auf den überbaubaren Flächen im Plangebiet sind nur Gebäude mit Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächern zulässig. Die Dachneigung des Hauptgebäudes ist zwischen 35 ° und 48 ° auszuführen. Bei Nebenanlagen und Garagen sind auch Pultdächer und Flachdächer zulässig.
- Der Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Außenfläche der fertigen Dachhaut muss für die im Planbereich zugelassenen baulichen Anlagen mindestens 3,50 m betragen.
- Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen Naturrot bis Rotbraun oder Anthrazit einzudecken (angelehnt an die RAL-Töne 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 7010 bis 7060). Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung.
- Für die Außenwände ist nur Verblendmauerwerk in den Farbtönen Rot bis Rotbraun zulässig (RAL- Farbwerte 2001, 2002, 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016).

Die Örtlichen Bauvorschriften sollen zu einer an die ländlich geprägten, örtlichen Gegebenheiten angepassten Gestaltung der Baukörper beitragen. An das neu entstehende Baugrundstück werden daher die gleichen Anforderungen gestellt.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.
- Die im Plangebiet vorhandenen Entwässerung- bzw. Parzellengräben sind naturnah zu erhalten und aufzureinigen.
- Zum Schutz von Bäumen und Sträuchern sind während der Bauarbeiten die DIN 18920 bzw. RAS-LG4 zu beachten.
- Für den vorliegenden Bebauungsplan findet die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) Anwendung.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Eckwarden • Süd II", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Butjadingen, den

Die Bürgermeisterin
 - Ina Korter -

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Eckwarden • Süd II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Butjadingen, den

Die Bürgermeisterin
 - Ina Korter -

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab 1 : 1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2019 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg
 Herausgeber: Vermessungsbüro Menger ÖbVI - Alfred und Dirk Menger
 Rhododendronstr. 22, 26655 Westerstede

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ 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.

Westerstede, den

Vermessungsbüro Menger

Siegel

Planverfasserin

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Eckwarden • Süd II" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Oldenburg, Gartenstraße 17, 26122 Oldenburg.

Oldenburg, den

Planverfasserin

i. A. Dipl.-Ing. S. Janzen

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am in der Nordwest-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahme abzugeben.

Butjadingen, den

Die Bürgermeisterin
 - Ina Korter -

Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Butjadingen, den

Die Bürgermeisterin
 - Ina Korter -

Siegel

Inkrafttreten

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Butjadingen, den

Die Bürgermeisterin
 - Ina Korter -

Siegel

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Butjadingen, den

Die Bürgermeisterin
 - Ina Korter -

Siegel

Gemeinde Butjadingen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153
 - Eckwarden • Süd II -
 gem. §13a BauGB



mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan M. 1:25.000

Phase: **ENTWURF**

Stand: 02.08.2019

Maßstab: 1:1000

NLG Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Oldenburg
 Gartenstraße 17 | 26122 Oldenburg
 info-oldenburg@nlg.de
 www.nlg.de