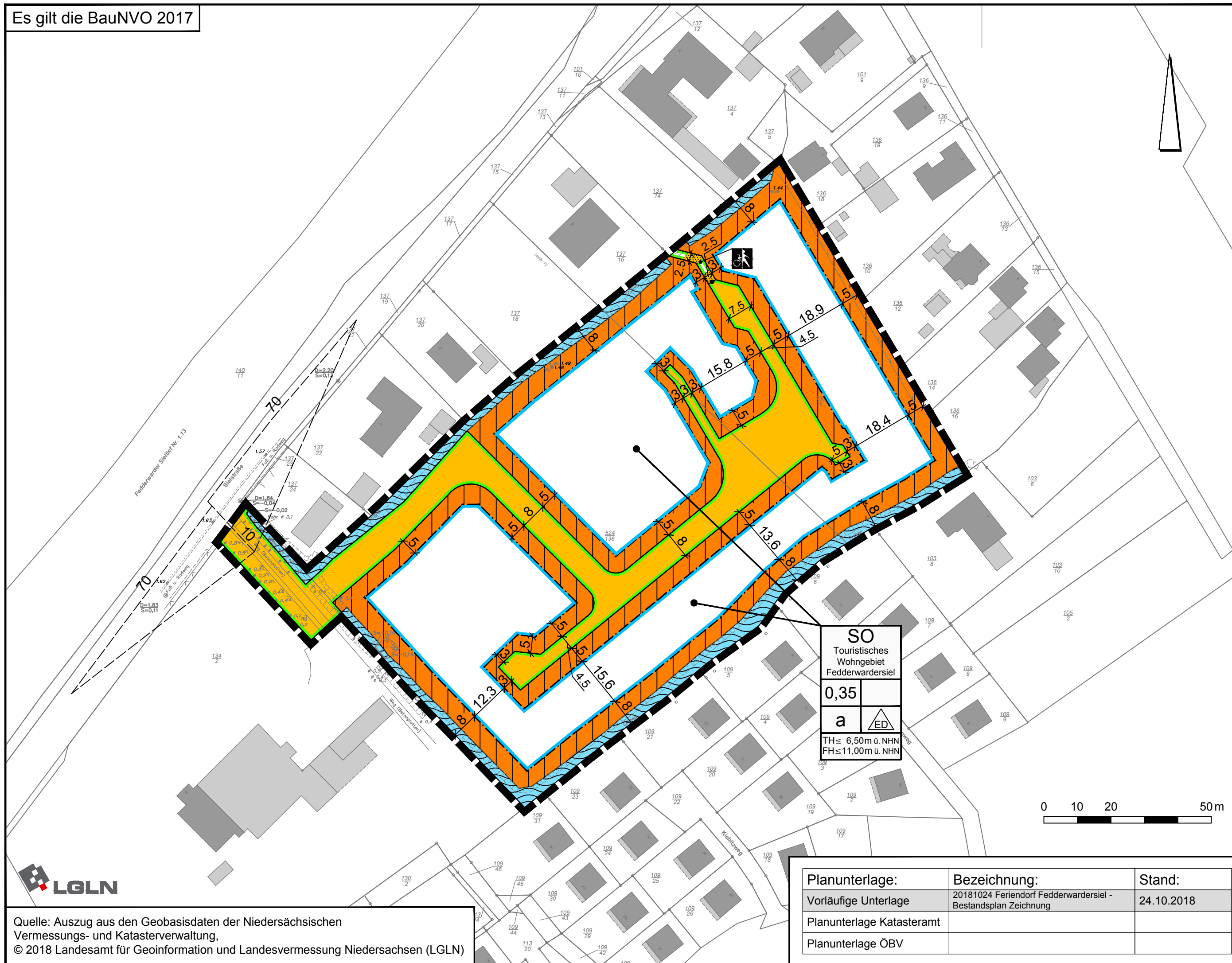


Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	20181024 Feriendorf Fedderwardersiel - Bestandsplan Zeichnung	24.10.2018
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

- Sonstiges Sondergebiet „Touristisches Wohngebiet Fedderwardersiel“ (§ 11 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 6 und 9 BauGB)
- Zulässige Art der Nutzung
Die Sonstigen Sondergebiete dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Wohnens und der Gästebeherbergung.
(1) Als Hauptnutzung zulässig sind:
 - Ferienhäuser, Ferienwohnungen
 - Wohngebäude mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt
 - Räume für freie Berufe
 (2) Als ausnahmsweise Nutzungen zulässig sind:
 - nicht störende Handwerksbetriebe
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Es gilt eine abweichende Bauweise. Danach sind nur Gebäude mit Grenzabstand zulässig wie in der offenen Bauweise, allerdings darf die Gebäudelänge bei Einzelhäusern 12 m und bei Doppelhäusern 16 m nicht überschreiten. Auf die Gebäudelänge sind Garagen, Carports, Terrassenüberdachungen, Pergolen und Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Gartenlauben etc.) gemäß § 14 BauNVO nicht mit anzurechnen.
- Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhäuser 300 m² und für Doppelhäuser 275 m² pro Doppelhaushälfte.
- Beschränkung der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es sind pro Baugrundstück maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Einfriedungen der Grundstücke und Stellplätzen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen / Traufhöhe / Höhe Erschließungsstraße und Geländeoberfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) innerhalb der Sonstigen Sondergebiete auf 11,0 m über NHN begrenzt. Die Traufhöhe darf 6,50 m über NHN nicht überschreiten.
Die Traufhöhe ist am Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut zu messen. Die Gebäudehöhe ist an der Oberkante der Dachhaut zu messen.
Nurdachhäuser sind nicht zulässig.
Die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße und die der Geländeoberflächen liegt bei maximal 2 m über Normalhöhennull (NHN).
- Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Pro Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter und ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist artgleich nachzupflanzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
SO Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Touristisches Wohngebiet Fedderwardersiel
- Maß der baulichen Nutzung**
0,35 Grundflächenzahl
TH ≤ 6,50 m ü. NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN (TH = Traufhöhe)
FH ≤ 11,00 m ü. NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN (FH = Firsthöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a Abweichende Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

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

Wasserflächen

15. Sonstige Planzeichen

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

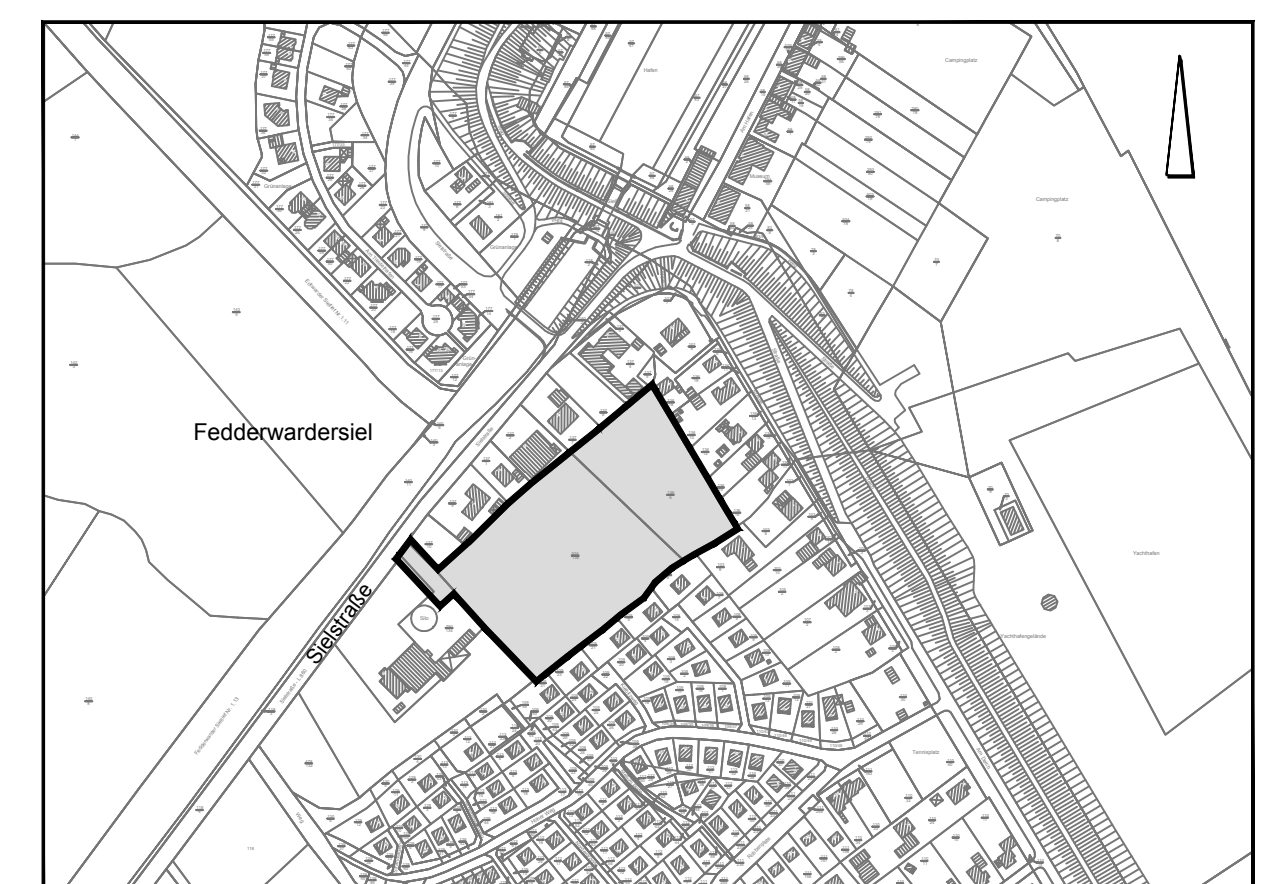
- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Fedderwardersiel „Anschluss Sielstraße“ identisch.
- Dachformen und Dachneigung**
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszubilden. Dieses gilt nicht für Garagen, Carports, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben, Dachkerker und weitere, dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Bauteile, die eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten.
Nurdachhäuser sind nicht zulässig.
- Vorgartengestaltung**
Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind innerhalb der Vorgartenfläche Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen nicht zulässig.

gezeichnet:	M. Witting	M. Witting	K. Heise			
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen			
Projektbearbeiter:	A. Taudien	A. Taudien	A. Taudien			
Datum:	06.11.2018	08.11.2018	17.12.2018			

Gemeinde Butjadingen Landkreis Wesermarsch

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162 "Anschluss Sielstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Dezember 2018

Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

