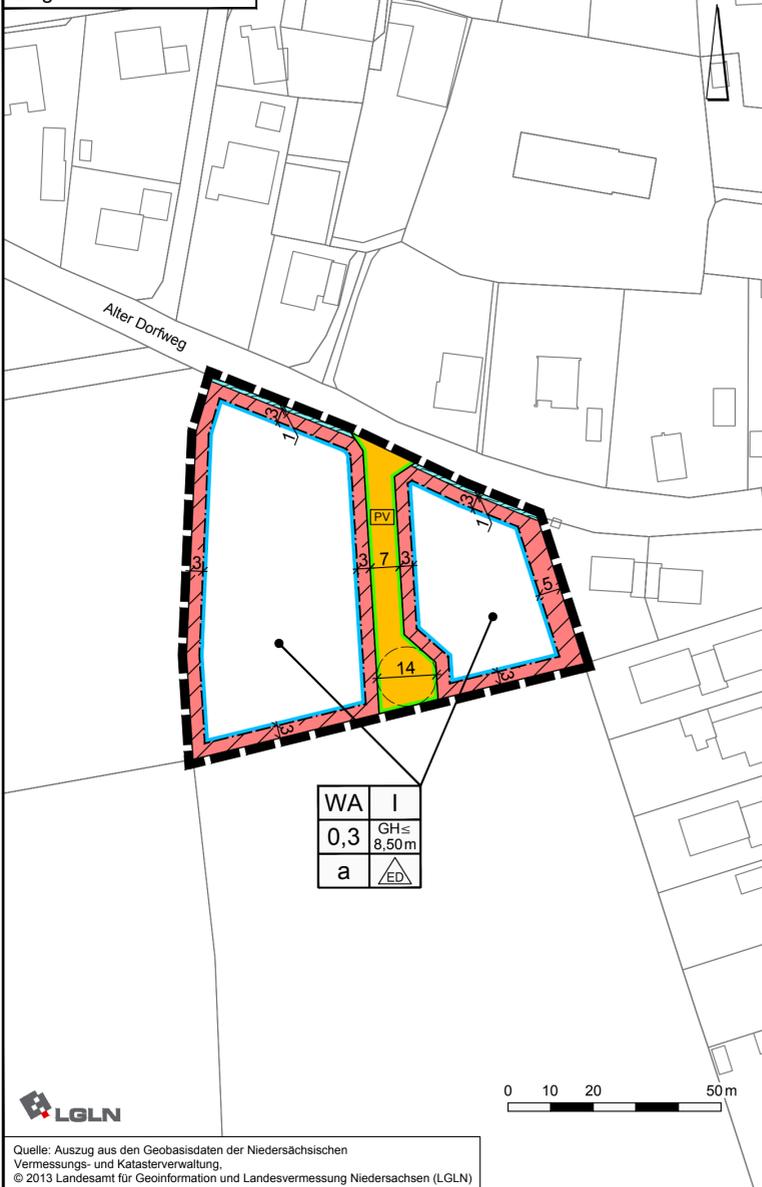


Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
 - (WA) Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH ≤ 8,50 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - (ED) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - (PV) Private Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserflächen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	M. Witting	M. Witting	M. Witting		
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen		
Projektbearbeiter:	A. Taudien	A. Taudien	A. Taudien		
Datum:	30.11.2018	26.02.2019	01.04.2019		

Textliche Festsetzungen

- 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:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Bauweise**
Es gilt eine abweichende Bauweise. Danach sind nur Gebäude mit Grenzabstand zulässig wie in der offenen Bauweise, allerdings darf die Gebäudelänge bei Einzelhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 24 m nicht überschreiten. Auf die Gebäudelänge sind Garagen, Carports und Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Gartenlauben etc.) gemäß § 14 BauNVO nicht mit anzurechnen.
- Beschränkung der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Es sind pro Baugrundstück maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 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.
- Höhe baulicher Anlagen / Traufhöhe**
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 8,50 m begrenzt. Die Traufhöhe darf 3,50 m nicht überschreiten. Nurdachhäuser sind nicht zulässig. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Oberkante der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche (Alter Dorfweg). Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, 0,50 m nicht überschreiten.
- Anpflanzgebot**
Pro neu entstehendem Grundstück ist auf diesem ein standortgerechter, heimischer Laubbaum neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften

- Dachformen und Dachneigung**
Die Gebäude sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 50° zu errichten.
Von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben, Erker und Krüppelwalme ausgenommen.
- Dacheindeckung**
Für die Eindeckung der geneigten Dächer sind nur Dachziegel oder Dachsteine in roten und rot-braunen bzw. anthrazitfarbenen Farbtönen zugelassen, die nicht glasiert oder reflektierend-glänzend engobiert sind. Solaranlagen und Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
Als Grundlage für die rot/braunen bzw. Anthrazitfarbtöne gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 7016, 8004, 8012, 8015, 8019.
- Fassadengestaltung**
Im gesamten Plangebiet sind die nicht transparenten Außenwände in rottem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk (im Rahmen der im RAL-Farbregister mit der Bezeichnung RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) oder in hellem Putz herzustellen. Zulässig sind auch Fachwerkgebäude.
- Vorgartengestaltung**
Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind mindestens 80% der Vorgartenfläche als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen.

Hinweise

- 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.
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, 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.

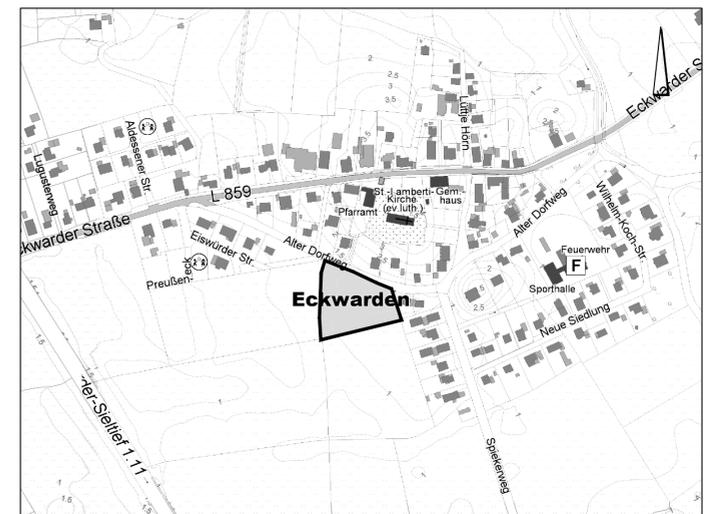
Gemeinde Butjadingen

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplanes Nr. 174

"Eckwarden, Alter Dorfweg"

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

April 2019

Entwurf

M. 1 : 1.000