

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

Textliche Festsetzungen

- Sonstiges Sondergebiet „Touristisches Wohngebiet Sillens“ (§ 11 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 6 und 9 Abs. 2 BauGB)
- Zulässige Art der Nutzung

Die Sonstigen Sondergebiete SO₁ und SO₂ 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

(3) Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO₁ und SO₂ wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, dass innerhalb jedes Sonstigen Sondergebietes (SO 1 und SO 2) auf mindestens 50 % der darin realisierten Wohneinheiten Wohnungen zum dauernden Aufenthalt geschaffen werden müssen.
- 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 16 m nicht überschreiten. Auf die Gebäudelänge sind Garagen, Carports und Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Gartenlauben etc.) gemäß § 14 BauNVO nicht mit anzurechnen.
- Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße pro Baugrundstück beträgt innerhalb des als SO 1 gekennzeichneten Bereiches 800 m² und innerhalb des als SO 2 gekennzeichneten Bereiches 1.000 m².
- 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

Bezugspunkt der Höhenfestsetzung (maximale Höhe baulicher Anlagen und Traufhöhe) ist der innerhalb der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt.
- Denkmalschutz

Zum Schutz des Wurtkörpers gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind Pfahlgründungen und Unterkellerungen der Gebäude nicht zulässig. Weiterhin sind zum Zwecke der Erschließung (Leitungen, Kanalisation) schlauchförmige Eingriffe in den Wurtkörper in einer Tiefe von maximal 0,40 m unter Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege zulässig. Fundamente dürfen nicht in den Wurtkörper eingreifen und nur innerhalb des Sandauftrages eingebracht werden. Der maximale Sandauftrag darf 1,2 m nicht überschreiten. Dabei muss der denkmalgeschützte Wurtkörper deutlich erkennbar bleiben.
- Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pro neu entstehendem Grundstück ist auf diesem ein standortgerechter und heimischer Laubbaum neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	DXF_1992397_R14_EXPERTL.DXF	27.09.2018
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung**

SO Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Touristisches Wohngebiet Sillens
- Maß der baulichen Nutzung**

GR ≤ 220 m² Grundfläche

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = 1,50 m Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß über Höhenbezugspunkt (TH = Traufhöhe)

- 3,50 m

FH ≤ 8,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt (FH = Firsthöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a Abweichende Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**

OV Öffentliche Straßenverkehrsflächen

PV Private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

unterirdische Leitung (Kennzeichnung) (TK-Leitung – Telekommunikationsleitung)

- Grünflächen**

Private Grünflächen

Gartenland und Versorgungsstreifen

Zweckbestimmung: Gartenland und Versorgungsstreifen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

zu erhaltender Baum
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Bau- und Bodendenkmal (Nachrichtliche Übernahme)
- Sonstige Planzeichen**

GFL 1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsunternehmen

GFL 2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsunternehmen und der Anlieger

HBP 4,54 m ü. NHN Höhenbezugspunkt in m über NHN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

- Dachformen und Dachneigung**

Die Gebäude sind innerhalb der als SO₁ und SO₂ gekennzeichneten Sondergebiete mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° 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 rotbraunen bzw. anthrazitfarbenen Farbtönen zugelassen, die nicht glasiert oder engobiert sind. Solaranlagen und Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind weiterhin Reetdächer. 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 rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk (im Rahmen der im RAL-Farbregister mit der Bezeichnung RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben), in hellem Putz oder in Fachwerk herzustellen.
- Vorgartengestaltung**

Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind mindestens 80% der Vorgartenfläche als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Hinweise

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

Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 13 NDSchG.

Sämtliche obertägig sichtbare Baumaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 NDSchG

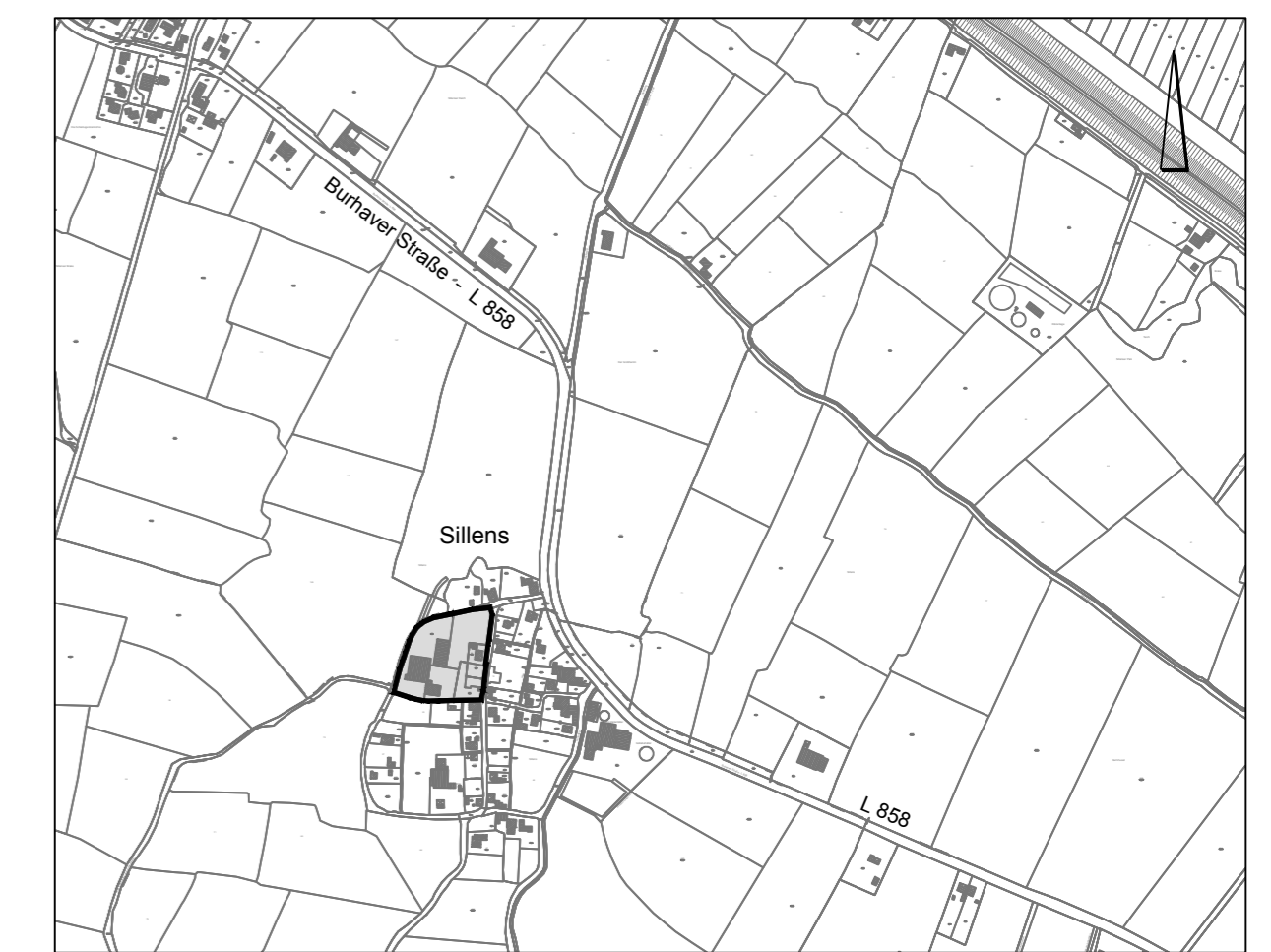
Gemeinde Butjadingen

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 183

"Sillens"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Erneuter Entwurf
Mai 2019 gemäß § 4a (3) BauGB M. 1 : 1.000