

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)

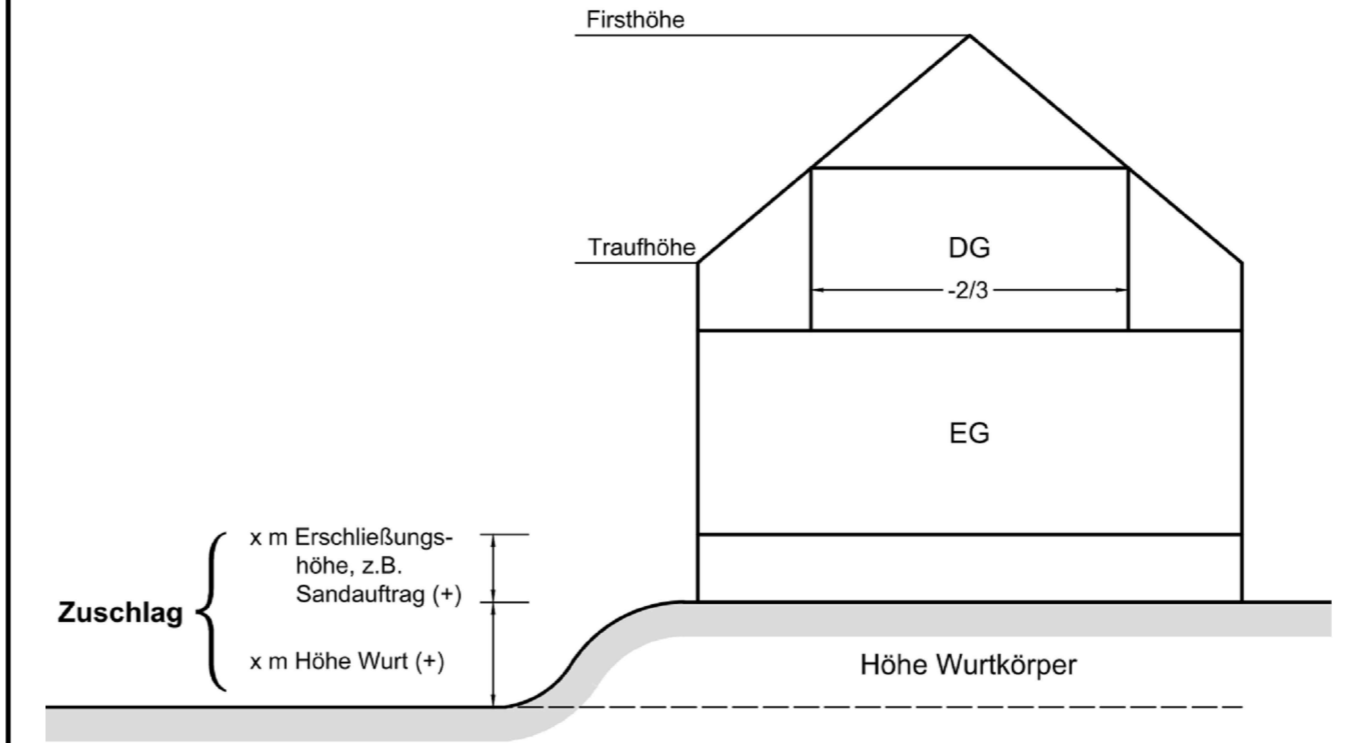
Es sind pro Baugrundstück maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
 - Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

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.

Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen und den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sind als hochbauliche Nebenanlagen Gartenhäuser mit einem maximalen Rauminhalt von 20 m³ zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen / Traufhöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO₁ und SO₂ auf 8,50 m begrenzt. Die Traufhöhe darf 3,50 m nicht überschreiten und 2,50 m nicht unterschreiten. Nurdachhäuser sind nicht zulässig.

Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Oberkante der Erschließungsstraße des Baugrundstückes plus Zuschlag (Höhe Wurtkörper und Erschließungshöhe zur Errichtung des Fundamentes) gemäß beiliegender Skizze.



- 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 zulässig unter Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege zulässig.
- Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pro neu entstehendem Grundstück ist auf diesem ein Laubbaum neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf dem Grundstück vorhandene und verbleibende Laubgehölze mit einem Stammdurchmesser > 10 cm (gemessen in 1 m Höhe) werden angerechnet. Bei Abgang sind Gehölze nach zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölze sind der nachstehenden Pflanzliste zu entnehmen.

Pflanzliste:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Blut-Buche	<i>Fagus sylvatica f. purpurea</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Vogelkirsche (auch subspecies)	<i>Prunus avium</i>
Steinobst	
Kern-Obst	

Alternativ:
Pro neu entstehendem Grundstück ist auf diesem ein standortgerechter und heimischer Laubbaum neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sind Gartenhäuser mit einem maximalen Rauminhalt von 20 m³ zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

- Dachformen und Dachneigung

Die Gebäude sind innerhalb der als SO₁ und SO₂ gekennzeichneten Sondergebiete mit geeigneten 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 geeigneten Dächer sind nur Dachziegel oder Dachsteine in roten und rotbraunen bzw. anthrazitfarbenen Farbönen zugelassen, die nicht glasiert oder engobiert sind. Reetdächer, Solaranlagen und Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind weiterhin Reetdächer.

Als Grundlage für die rotbraunen bzw. Anthrazitfarbtöne gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerke 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 rotm 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.

Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 obertäglich sichtbare Baumaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 NDSchG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Touristisches Wohngebiet Sillens
- 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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

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

Private Grünflächen
Gartenland Zweckbestimmung: Gartenland

13. 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
- 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

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

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)

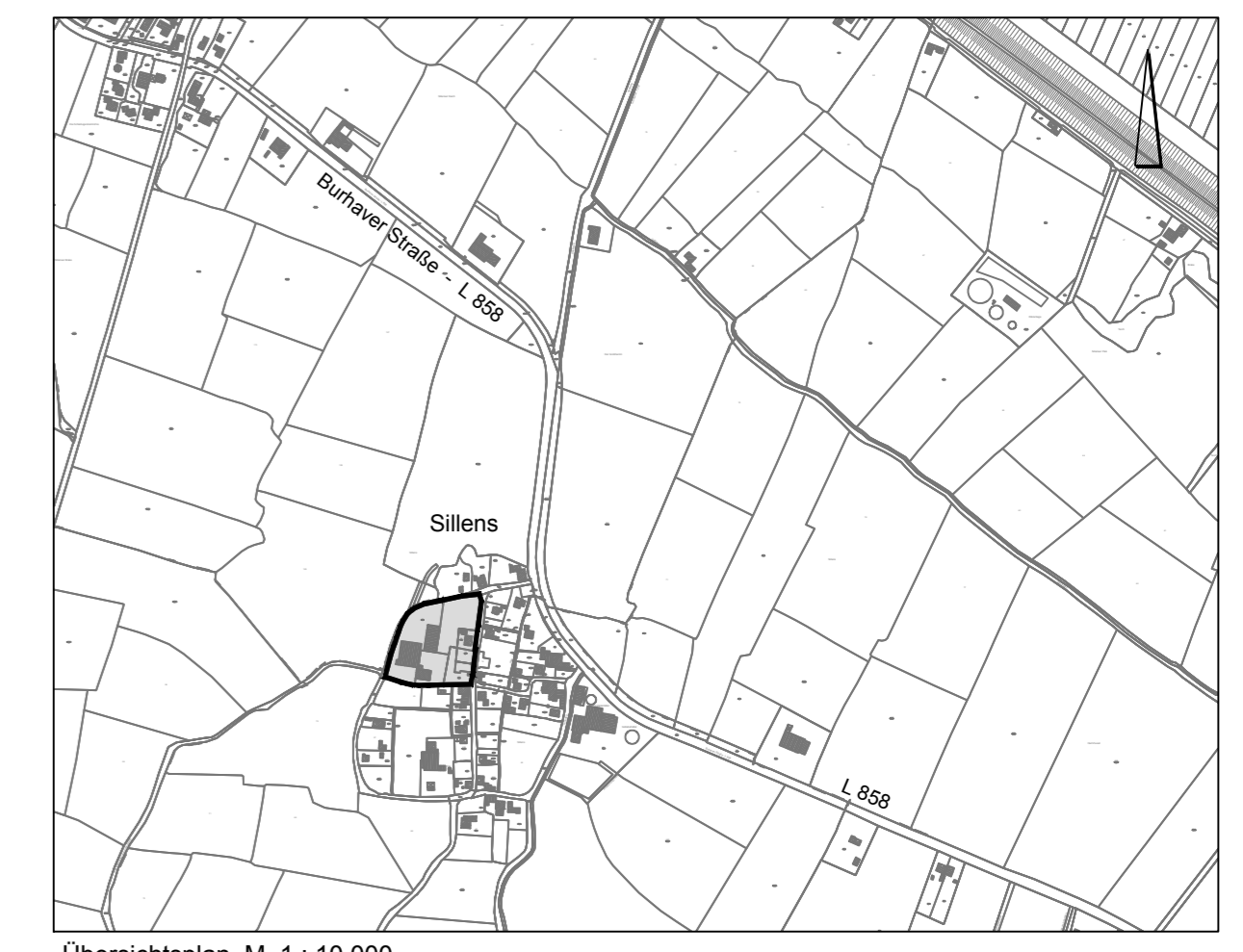
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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)

Gemeinde Butjadingen Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 183 "Sillens"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 10.000
November 2018 Entwurf M. 1 : 1.000