



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Sondergebiete**  
**1.1 Sondergebiet 1 (SO 1) „Ferienwohnungen Wohnen“** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 11 BauNVO)  
 Das Sondergebiet dient der Erholung, dem touristischen ferienmäßigen Wohnen und dem sonstigen Wohnen sowie der Unterbringung von dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets sowie zur Freizeitgestaltung, sofern diese nicht störend wirken.  
 Folgende Nutzungen sind zulässig:  
 a) Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung dazu geeignet und bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen,  
 b) Wohnungen,  
 c) Anlagen für die Verwaltung von Ferienhäusern und -wohnungen,  
 d) Kioske, die der Versorgung des Gebietes dienen,  
 e) Schank- und Speisewirtschaften  
 f) Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,  
 g) Räume nach § 13 BauNVO für die Ausübung freier Berufe und  
 h) typischerweise zugehörige Nebenanlagen  
**1.2. Sondergebiet 2 (SO 2) „Ferienwohnungen, Wohnen und nicht störendes Gewerbe“** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 11 BauNVO)  
 Im Sondergebiet sind die Nutzungen des SO 1 zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1).  
 Darüber hinaus sind folgende Nutzungen zulässig:  
 i) Anlagen für kulturelle Zwecke  
 j) Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 k) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
 Für die zulässigen Nutzungen im SO 2 ist der Schutzanspruch eines Mischgebietes vorgesehen.  
**2. Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO)  
 2.1 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Höhen der textlichen Festsetzung 2.3 ist die Höhe 2,00 m NN (ca. Oberkante der herzustellenden Planstraße A).  
 2.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf der Höhe des o. a. unteren Bezugspunktes und darf höchstens 0,50 m darüber liegen.  
 2.3 Als maximale Gebäudehöhe, maximale Firsthöhe und maximale Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.  
 2.4 Im Falle der Ausführung eines Flachdaches (Dachneigung <5°) im SO 2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 6,50 m über o. g. unterem Bezugspunkt.  
**3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)  
 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, allerdings bei a<sub>1</sub> mit einer Längenbeschränkung auf 12 m und bei a<sub>2</sub> auf 16 m.  
**4. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)  
 Garagen i. S. v. § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude i. S. v. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.  
**5. Gewässerrandstreifen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Die festgesetzten Flächen sind als Scherrasenflächen herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von jeglichen Einrichtungen und Anlagen freizuhalten, die die Gewässerpflege beeinträchtigen können (z. B. Zäune, Lagerflächen, Gehölze). Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung sind zulässig.  
**6. Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Für die festgesetzte Fläche gilt die textliche Festsetzung Nr. 5. Die Anlage eines Geh- und Radweges und einer Überfahrt zur den im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der Flurstücke 61/13 und 4/4 ist zulässig.  
**7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 7.1 Die private Straßenverkehrsfläche ist zugunsten der angrenzenden Grundstücke, der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und zugunsten der Allgemeinheit mit einem Geh- und Radfahrrecht zu belasten.  
 7.2 Im gekennzeichneten Bereich ist ein mindestens 3 m breiter Grundstücksteil mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Hierdurch soll eine Fußgänger- und Radfahrverbindung von der Planstraße D zu einem südöstlich des Prieliefts gelegenen Grundstück geschaffen werden.  
**8. Festsetzungen zum Schallschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 Innerhalb der gekennzeichneten Einwirkungsbereiche sind zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume sowie nicht bauliche Maßnahmen abgeschirmte Außenbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) an der von der Schallquelle abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen. An den anderen Seiten der Gebäude sind zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne von DIN 4109-1 nicht zulässig.

HINWEISE

**1. Baunutzungsverordnung**  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.  
**2. Bodenfunde**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodenkennle bekannt.  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stein-konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NKoMG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstätten sind nach § 14 Absatz 2 des NKoMG 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.  
 Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.  
**3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten**  
 Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altlastlagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altlastlagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.  
 Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z. B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch sind hierüber sofort zu informieren.  
**4. Verwendung überschüssigen Bodens**  
 Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermeidung oder Vergeudung zu schützen. Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.  
**5. Kampfmittel**  
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsrund der Gemeinde Butjadingen zu benachrichtigen.  
**6. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern**  
 Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.  
 Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. v. m. § 108 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. v. m. § 57 NWG einzuholen.  
**7. Tatsächliche Lage der Leitungen**  
 Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.  
**8. Einsichtnahme in technische Vorschriften**  
 Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Gemeinde Butjadingen (Butjadinger Straße 59, 26969 Butjadingen) eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

**3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE BUTJADINGEN HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
 BUTJADINGEN, DEN \_\_\_\_\_  
 BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_  
**4. SATZUNGSBESCHLUS**  
 DER RAT DER GEMEINDE BUTJADINGEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 186 "TOSSENS, NORDSEEALLEE" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.  
 BUTJADINGEN, DEN \_\_\_\_\_  
 BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_  
**5. INKRAFTTRETEN**  
 DER BESCHLUS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE BUTJADINGEN IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS \_\_\_\_\_ UND IM BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 186 "TOSSENS, NORDSEEALLEE" IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBUNDLICH GEWORDEN.  
 BUTJADINGEN, DEN \_\_\_\_\_  
 BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_  
**6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**  
 INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
 BUTJADINGEN, DEN \_\_\_\_\_  
 BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

|   |  |
|---|--|
| <p><b>I. Festsetzungen</b></p> <p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b></p> <p><b>SO 1</b> Sondergebiet "Ferienwohnungen - Wohnen"</p> <p><b>SO 2</b> Sondergebiet "Ferienwohnungen, Wohnen und nicht störendes Gewerbe"</p> <p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>0,4 Grundflächenzahl</p> <p>FH: max. 9,00 m maximal zulässige Firsthöhe</p> <p>TH: max. 3,50 m maximal zulässige Traufhöhe</p> <p>GH: max. 6,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe (Flachdach)</p> <p><b>3. Bauweise, Baugrenzen</b></p> <p>a<sub>1,2</sub> abweichende Bauweise</p> <p>Baugrenze</p> <p><b>4. Verkehrsflächen</b></p> <p>private Straßenverkehrsflächen gemäß TF: 7</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg</p> | <p><b>6. Grünflächen</b></p> <p>öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlage gemäß TF: 6</p> <p><b>7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b></p> <p>Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken</p> <p><b>8. Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p>Gewässerrandstreifen gemäß TF: 5</p> <p>mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß TF: 7</p> <p>Einwirkungsbereich von Gewerbe- bzw. Freizeitlärm gemäß TF: 8</p> <p>Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung</p> <p>textliche Festsetzung Nr. 1</p> <p>örtliche Bauvorschrift Nr. 1</p> <p>Räumuferstreifen inkl. Gewässerrandstreifen gemäß NÜ: 1, 2</p> <p>unterirdische Wasser-, Strom- und Gasleitung</p> <p>nachrichtliche Übernahme Nr. 1</p> |
|---|--|

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 ABS. 6 NBAUO

Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Garagen gemäß § 12 und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO.  
**Dachformen und -neigung**  
 Zulässig sind nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Neigungswinkeln zwischen 30° und 50°.  
 Ausnahmen:  
 a) Die vorgeschriebene Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Winkel erfordern (Küppelwalm, Schieppgauben).  
 b) Bei der Errichtung von Gradwächern sind Neigungswinkel zwischen 0° und 30° zugelassen.

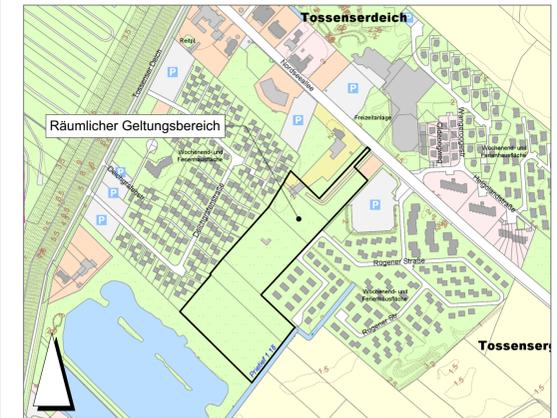
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**1. Räumuferstreifen**  
 Im Bereich von 10,00 m (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang des Prieliefts 1.18 gelten die Bestimmungen des § 9 der Satzung des Entwässerungsverbandes Butjadingen. Der Räumuferstreifen ist von allen Einrichtungen und Anlagen freizuhalten, die die Gewässerunterhaltung beeinträchtigen können. Ausnahmen von diesen Beschränkungen des Grundeigentums kann der Verband in begründeten Fällen zulassen.  
**2. Gewässerrandstreifen**  
 Im Bereich von 5,00 m (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang des Prieliefts 1.18 gelten die Bestimmungen des § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG). Ggf. erlassene Anordnungen der Wasserbehörde hinsichtlich Bepflanzung und Pflege sowie zur Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUS**  
 DER RAT DER GEMEINDE BUTJADINGEN HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 186 "TOSSENS, NORDSEEALLEE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGS-BESCHLUS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.  
 BUTJADINGEN, DEN \_\_\_\_\_  
 BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_  
**2. PLANUNTERLAGE**  
 AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MAßSTAB: 1 : 5.000  
 LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000  
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2019  
 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Aurich  
 DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRABEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 17.07.2019). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.  
 BRAKE, DEN \_\_\_\_\_  
 KATASTERAMT BRAKE  
 UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 5.000



GEMEINDE  
**GEMEINDE BUTJADINGEN**

PLANINHALT  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 186 "TOSSENS, NORDSEEALLEE"**  
 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

| PROJ.-NR. | PROJEKTLTG. | BEARBEITUNG | GEPRÜFT | BLATTGR.  | VERFAHRENSART |
|-----------|-------------|-------------|---------|-----------|---------------|
| 11199     | Wn, Bo      | Block       |         | 970 x 594 | § 13 a BauGB  |

| PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM | DATUM      | PLANSTAND |
|--------------------------------|------------|-----------|
| 2020_03_26_1199_BP186_v.vwx    | 26.03.2020 | Entwurf   |

PLANVERFASSER  
**Thalen Consult GmbH** INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER  
 Sitz der Gesellschaft: Urdwäldstr. 39 26340 Neuenburg Tel. 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de  
 STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG