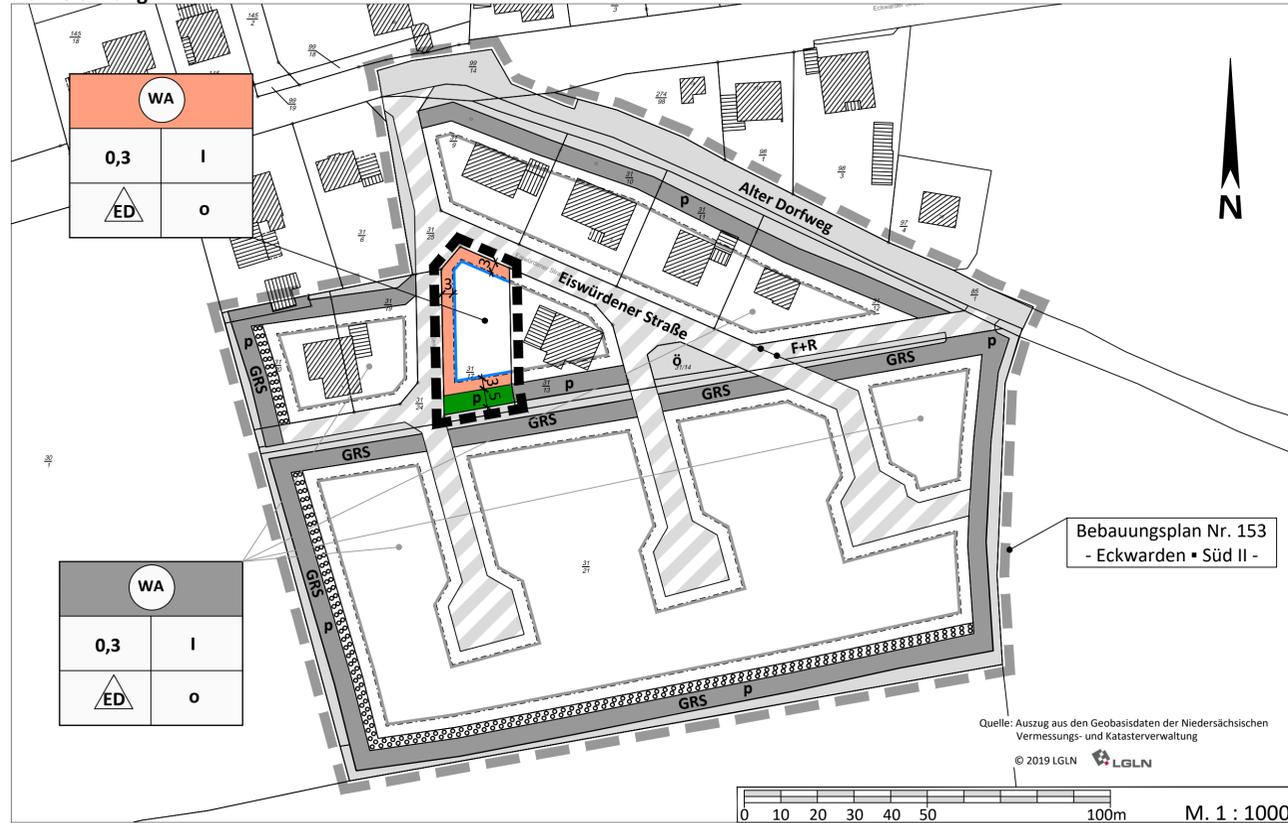


Planzeichnung



Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Grünflächen

p Private Grünfläche

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 153

Textliche Festsetzungen

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze darüber hinaus sind zulässig zwischen den straßenbegrenzten Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie.
- Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, im Eingangsbereich des Gebäudes 50 cm nicht überschreiten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind auch ausnahmsweise Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 (Nr. 4 und 5) BauNVO nicht zugelassen.
- Pro Grundstück ist ein großkroniger, standortgerechter und heimischer Einzelbaum (Laubbaum oder Obstbaum) mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
- Die innerhalb des Plangebiets entlang der Wasserzüge (Gewässer III. Ordnung) festgesetzten privaten Grünstreifen sind von jeglicher Bebauung und Gehölzaufwuchs freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 153 „Eckwarden • Süd II“ und behalten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes ihre Gültigkeit:

- Auf den überbaubaren Flächen im Plangebiet sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern zulässig. Die Dachneigung des Hauptgebäudes ist zwischen 35 ° und 48 ° auszuführen. Bei Nebenanlagen und Garagen sind auch Putzdächer und Flachdächer zulässig.
- Der Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Außenfläche der fertigen Dachhaut muss für die im Planbereich zugelassenen baulichen Anlagen mindestens 3,50 m betragen.
- Die geeigneten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen Naturrot bis Rotbraun oder Anthrazit einzudecken (angelehnt an die RAL-Töne 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 7010 bis 7060). Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung.
- Für die Außenwände ist nur Verblendmauerwerk in den Farbtönen Rot bis Rotbraun zulässig (RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016).

Die Örtlichen Bauvorschriften sollen zu einer an die ländlich geprägten, örtlichen Gegebenheiten angepassten Gestaltung der Baukörper beitragen. An das neu entstehende Baugrundstück werden daher die gleichen Anforderungen gestellt.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 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 Arbeiten gestattet.
- Die im Plangebiet vorhandenen Entwässerungs- bzw. Parzellengräben sind naturnah zu erhalten und aufzureinigen.
- Zum Schutz von Bäumen und Sträuchern sind während der Bauarbeiten die DIN 18920 bzw. RAS-LG4 zu beachten.
- Für den vorliegenden Bebauungsplan findet die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) Anwendung. Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190,253)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Eckwarden • Süd II", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Butjadingen, den 12.12.2019.....

Die Bürgermeisterin gez. Ina Korter..... L.S.
 - Ina Korter -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Eckwarden • Süd II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Butjadingen, den 12.12.2019.....

Die Bürgermeisterin gez. Ina Korter..... L.S.
 - Ina Korter -

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab 1 : 1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2019 LGLN LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg
 Herausgeber: Vermessungsbüro Menger ÖbVI - Alfred und Dirk Menger Rhododendronstr. 22, 26655 Westerstede

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ 197018...0...Stand vom...07/2019...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den 23.12.2019.....

Vermessungsbüro Menger gez. Menger..... L.S.

Planverfasserin

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Eckwarden • Süd II" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Oldenburg, Gartenstraße 17, 26122 Oldenburg.

Oldenburg, den 17.12.2019.....

Planverfasserin gez. i.A. S. Janzen..... Stempel
 i. A. Dipl.-Ing. S. Janzen

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 05.09.2019 bis einschließlich 08.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.08.2019 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 27.09.2019 ihre Stellungnahme abzugeben.

Butjadingen, den 12.12.2019.....

Die Bürgermeisterin gez. Ina Korter..... L.S.
 - Ina Korter -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung in seiner Sitzung am 12.12.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Butjadingen, den 12.12.2019.....

Die Bürgermeisterin gez. Ina Korter..... L.S.
 - Ina Korter -

Inkrafttreten

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2020 im Amtsblatt für Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.02.2020 in Kraft getreten.

Butjadingen, den 28.02.2020.....

Die Bürgermeisterin gez. Ina Korter..... L.S.
 - Ina Korter -

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Butjadingen, den

Die Bürgermeisterin Siegel
 - Ina Korter -

Gemeinde Butjadingen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153
 - Eckwarden • Süd II -
 gem. §13a BauGB

mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan M. 1:25.000

ABSCHRIFT

Beglaubigungsvermerk
 Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
 März 2020
 Butjadingen, den
 Die Bürgermeisterin Siegel
 - Ina Korter -

NLG Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Oldenburg
 Gartenstraße 17 | 26122 Oldenburg
 info-oldenburg@nlg.de
 www.nlg.de