Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Burhave, Kurgebiet", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Butjadingen, den 23.03.2023 L.S. gez. Linneweber
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.12.2022). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt Brake -

Brake, den 12.04.2023 L.S. gez. Schlösser
Vermessungsoberamtsrat
Katasteramt Brake

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 09.02.2023 gez. D. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 31.03.2022 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Butjadingen, den 23.03.2023 L.S. gez. Linneweber
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 31.03.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit der Begründung haben vom 27.12.2022 bis 31.03.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 23.03.2023 L.S. gez. Linneweber
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.03.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 23.03.2023 L.S. gez. Linneweber
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist damit am 17.05.2023 in Kraft getreten.

Butjadingen, den 17.05.2023 L.S. gez. Linneweber
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

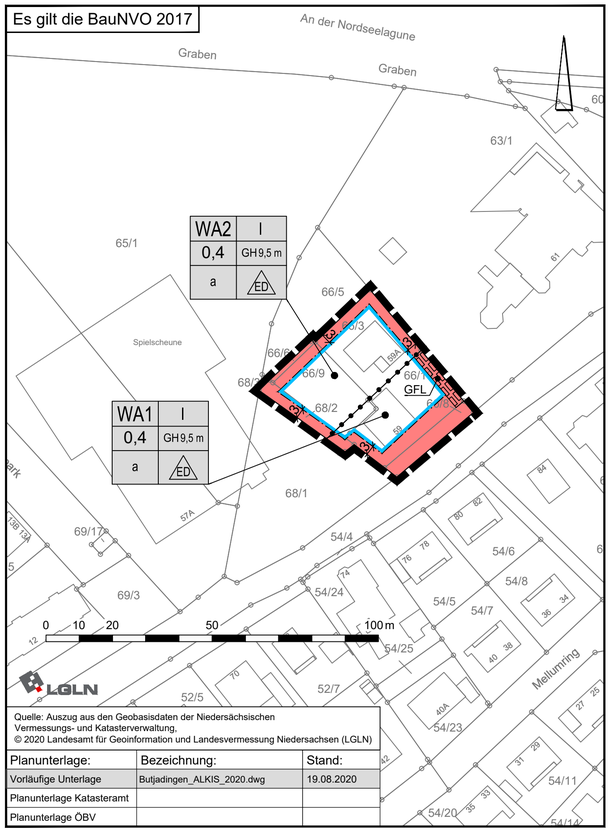
Butjadingen, den .....
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Butjadingen, den .....
GEMEINDE BUTJADINGEN
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	Butjadingen_ALKIS_2020.dwg	19.08.2020
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 9,5 m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

15. Sonstige Planzeichen

GFL — mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer und Anlieger des Flurstücks 66/3 sowie des Versorgungunternehmens

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) festgesetzten Bereiche die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Gemäß § 1 (7) BauNVO wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss des als Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) festgesetzten Bereiches nur folgende nach § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig sind

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank.- und Speisewirtschaftenn sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,

2. Bauweise

Es gilt für alle Baugebiete die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: grundsätzlich gilt die offene Bauweise mit seitlichen Grenzabstand, allerdings sind bei Einzelhäusern Gebäudelängen von maximal 16 m und bei Doppelhäusern von maximal 2o m zulässig. Auf die Gebäudelänge sind Garagen, Carports und Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Gartenlauben etc.) gemäß § 14 BauNVO nicht mit anzurechnen.

3. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten in Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten und in Doppelhäusern eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig

4. Höhe baulicher Anlagen / Traufhöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 9,50 m begrenzt. Die Traufhöhe darf 2,75 m nicht unterschreiten. Nurdachhäuser sind nicht zulässig.

Die Angaben beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden) darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Hinweise

1. Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzrechts 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.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneu-zeitliche Bodenfunde (das können u. a, sein: Tongefäß-scherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmal-schutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-11 unverzüglich gemeldet wer-den. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

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 Denkmalschutz-behörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO

Um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Burhave, Kurgebiet".

1. 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.

2. Dacheindeckung

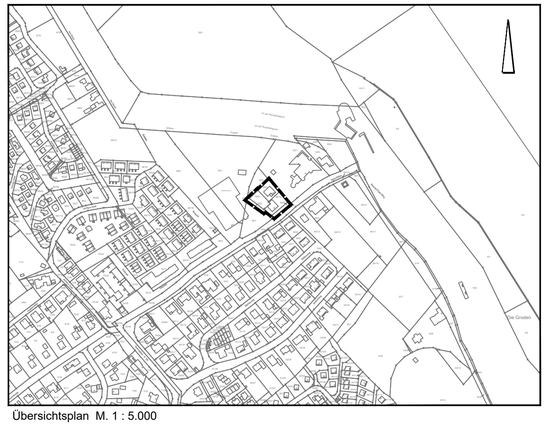
Für die Eindeckung der geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten und rotbraunen bzw. anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Solaranlagen und Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

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.

Gemeinde Butjadingen
Landkreis Wesermarsch

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10
"Burhave, Kurgebiet"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

März 2023 Abschrift M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg — Telefon 0441 97174 -0, Telefax 0441 97174 -73
Postfach 5335, 26043 Oldenburg — E-Mail info@nwp-ol.de, Internet www.nwp-ol.de