# 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 "Burhave, nordwestlich Bahnhofstraße", 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 08.10.2020

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.11.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Torben Kalus, M. Sc.

Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Oldenburg, den 18.11.2020

gez. T. Kalus Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den 07.10.2020

gez. D. Janssen (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 25.03.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.2020 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 08.10.2020

gez. Linneweber Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 25.03.2020 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 mit der Begründung haben vom 30.07.2020 bis 03.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 08.10.2020

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.10.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Satzungsbeschluss

Butjadingen, den 08.10.2020

gez. Linneweber

gez. Linneweber

Bürgermeister Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.12.2020 ortsüblich be-

kannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 ist damit am 18.12.2020 in Kraft getreten.

Butjadingen, den 18.12.2020

gez. Linneweber Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Butjadingen, den .

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein

Butjadingen, den .

GEMEINDE BUTJADINGEN Der Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010

(Nds. GVBI. S. 244) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBI. S. 244) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert

(Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020

Textliche Festsetzungen

© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bezeichnung:

Stand:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Vermessungs- und Katasterverwaltung,

LGLN

Planunterlage:

Vorläufige Unterlage

Planunterlage ÖBV

Planunterlage Katasteramt

Es gilt die BauNVO 2017

Funkenhörn

0,4

WA₄ Ⅱ

 $a \mid_{9,50\text{m}}$ 

H≤

0,4

a | 12.0m

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:

2020-V14-001 Planunterlage 26.08.2020.DWG 26.08.2020

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe

Tankstellen

Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete 3 und 4 (WA 3 und WA 4) festgesetzten Bereiches die Ausnahmen Nr. 1, 2 und 3

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen

allgemein zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind im WA 3 und WA 4 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen nicht zulässig.

### 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 20 m und bei Doppelhäusern von maximal 24 m zulässig. Auf die Gebäudelänge sind Garagen, Carports und Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Gartenlauben etc.) gemäß § 14 BauNVO nicht mit zu Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den als WA 1 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten in Wohngebäuden in Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten und in

Doppelhäusern eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig Höhe baulicher Anlagen / Traufhöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 9,50 m im WA 1 und WA 4 und 12,00 m im WA 2 und WA 3 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.

Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" dient der Speicherung und Rückhaltung von im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser.

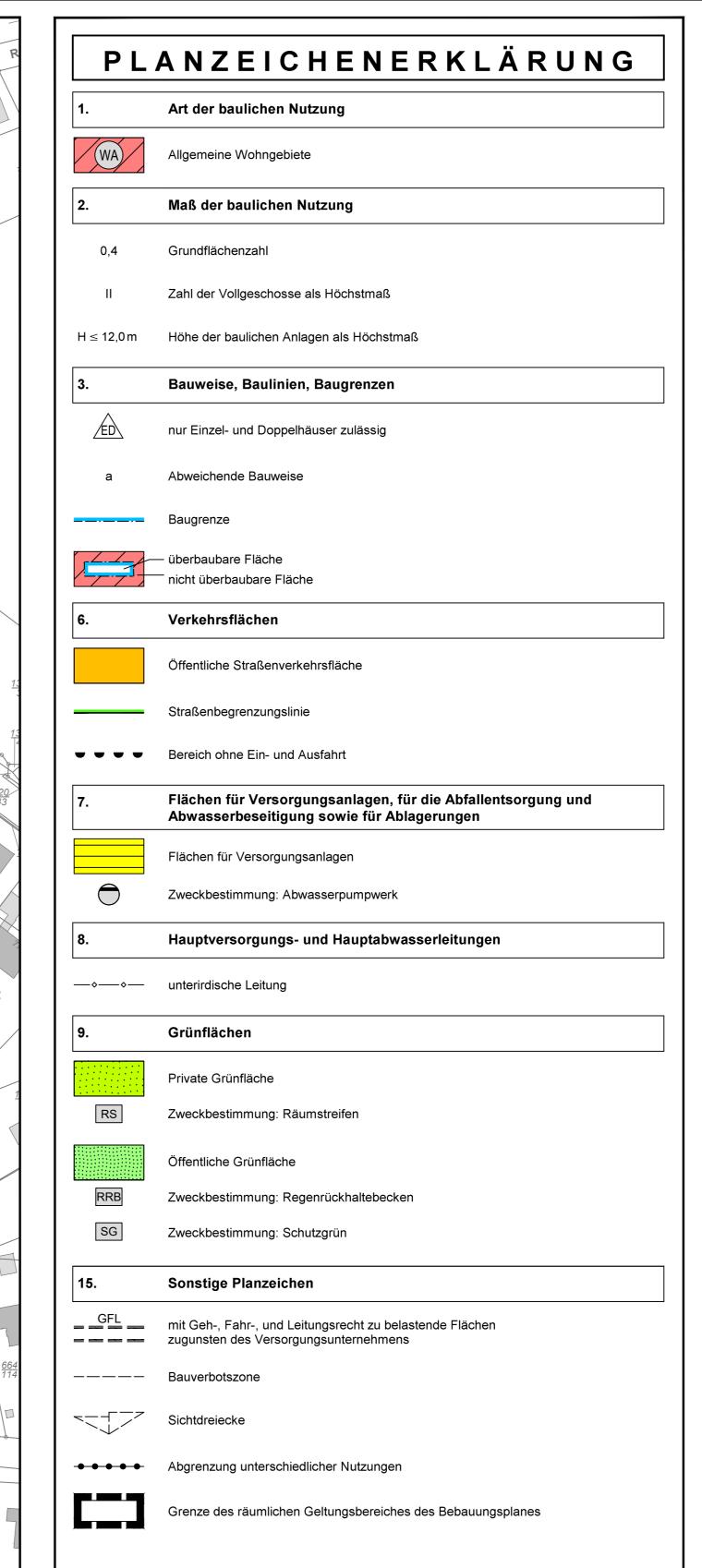
Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pro neu entstehendem Grundstück ist auf diesem ein standortgerechter und heimischer Laubbaum neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün (SG) festgesetzte Fläche ist mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

### Örtliche Bauvorschriften

Vorgartengestaltung

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



### Hinweise

### 1. Artenschutz

hölzfällungen 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

Die Maßgaben des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Ge-

### 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 melde-pflichtig 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.

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

### 4. Landesstraße L 860

Entlang der Landesstraße L 860 ist die Bauverbotszone von 20,0 m einzuhalten. Stellplätze sind in diesem Bereich zulässig, solange eine Blendung des fließenden Verkehrs auf der L 860 ausgeschlos-

In den freizuhaltenden Sichtfeldern (Sichtdreiecken) entlang der L 860 darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperrt werden.

### 5. Lärmimmissionen

errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Von der Landesstraße 860 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes

### 6. Denkmalschutz

errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild der Baudenkmale beeinträchtigt wird. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet in der unmittelbaren Umgebung zu Baudenkmalen bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Die Errichtung von Neubauvorhaben im WA 3 Planbereich bedürfen aus Umgebungsschutzgründen (§

Im WA 3 dürfen gemäß § 8 NDSchG in der Umgebung eines Baudenkmals bauliche Anlagen nicht

8 NDschG) zu den vorhandenen Baudenkmalen an der Butjadinger Straße einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 Abs, 1 Nr. 4 NDSchG.

### 7. Gewässerrandstreifen

Der als Räumstreifen gekennzeichnete Gewässerrandstreifen ist von Nebenanlagen jeglicher Art, Gehölzanpflanzungen und massiven Zäunen freizuhalten. Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung obliegt dem Anlieger (gern, § 39 und 40 WHG sowie § 69 NWG).

# Gemeinde Butjadingen

Landkreis Wesermarsch

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 "Burhave, nordwestlich Bahnhofstraße"

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

Übersichtsplan M. 1: 10.000

Planung und Forschung

September 2020

26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

**NWP** Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0 26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73 Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de Gesellschaft für räumliche