



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

| Planunterlage:            | Bezeichnung:                           | Stand:     |
|---------------------------|--|------------|
| Vorläufige Unterlage      | Butjadingen_Flurstuecke_28-05-2013.DXF | 28.05.2013 |
| Planunterlage Katasteramt |  |            |
| Planunterlage ÖBV         |  |            |

### Hinweise

**1. Artenschutz**  
Die Maßgaben des Artenschutzes 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- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, 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.

### Örtliche Bauvorschriften

**1. 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.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,4 Grundflächenzahl  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
H<sub>≤</sub> 12,0m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a Abweichende Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**  
Private Grünfläche  
RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken  
RS Zweckbestimmung: Räumstreifen  
SG Zweckbestimmung: Schutzgrün
- Sonstige Planzeichen**  
mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und des Versorgungsunternehmens  
Bauverbotszone  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 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:  
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
• Anlagen für Verwaltungen,  
• Gartenbaubetriebe,  
• Tankstellen.  
Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des als Allgemeines Wohngebiet 3 (WA 3) 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 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
• Gartenbaubetriebe,  
• Tankstellen  
nicht zulässig.

**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 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 anzurechnen.

**3. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in dem als WA 1 gekennzeichneten Wohngebiet 1 in Wohngebäuden 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 im WA 1 und 12,00 m im WA 2 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.

**5. Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung**  
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ dient der Speicherung und Rückhaltung von im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser. Wird die private Grünfläche oder ein Teil davon nicht für die Regenrückhaltung benötigt, sind gemäß § 9 (2) BauGB auf ihr auch Stellplätze und/oder Carports zulässig.

**6. 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 private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün (SG) festgesetzte Fläche ist mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

|                    |            |            |            |            |            |  |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|--|
| gezeichnet:        | K. Heise   | A. Kampen  | A. Kampen  | A. Kampen  | M. Witting |  |
| Projektleiter:     | D. Janssen | D. Janssen | D. Janssen | D. Janssen | D. Janssen |  |
| Projektbearbeiter: | A. Taudien | A. Taudien | A. Taudien | A. Taudien | A. Taudien |  |
| Datum:             | 02.03.2020 | 03.03.2020 | 05.03.2020 | 10.03.2020 | 10.03.2020 |  |

# Gemeinde Butjadingen

## Landkreis Wesermarsch

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

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

