

**Präambel und Ausfertigung**

I mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung!  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diesen Bebauungsplan Nr. 153 "Eckwarden-Süd II" beschließen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 03.01.1999 ordentlich bekannt gemacht worden.  
Butjadingen, den 03.01.2000  
Gisela Blumensiefen  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**  
**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 04.10.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 "Eckwarden-Süd II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 03.01.1999 ordentlich bekannt gemacht worden.  
Butjadingen, den 03.01.2000  
Gisela Blumensiefen  
Bürgermeister

**Planunterlagen**

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte:  
M 1:10000  
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet § 10 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.06.1985, Nds. GVBl. S. 107, geändert durch Gesetz vom 10.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300).  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH Außenstelle Oldenburg Gartenstraße 17 26122 Oldenburg.  
Oldenburg, den 27.09.99  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 17.12.1998 u. 12.10.1999 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.05.1999 u. 21.10.1999 ordentlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 07.05.1999 bis 07.06.1999 sowie vom 29.10.1999 bis 29.11.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Butjadingen, den 03.01.2000  
Gisela Blumensiefen  
Bürgermeister

**Salzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.1999 die Sitzung § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.  
Butjadingen, den 03.01.2000  
Gisela Blumensiefen  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

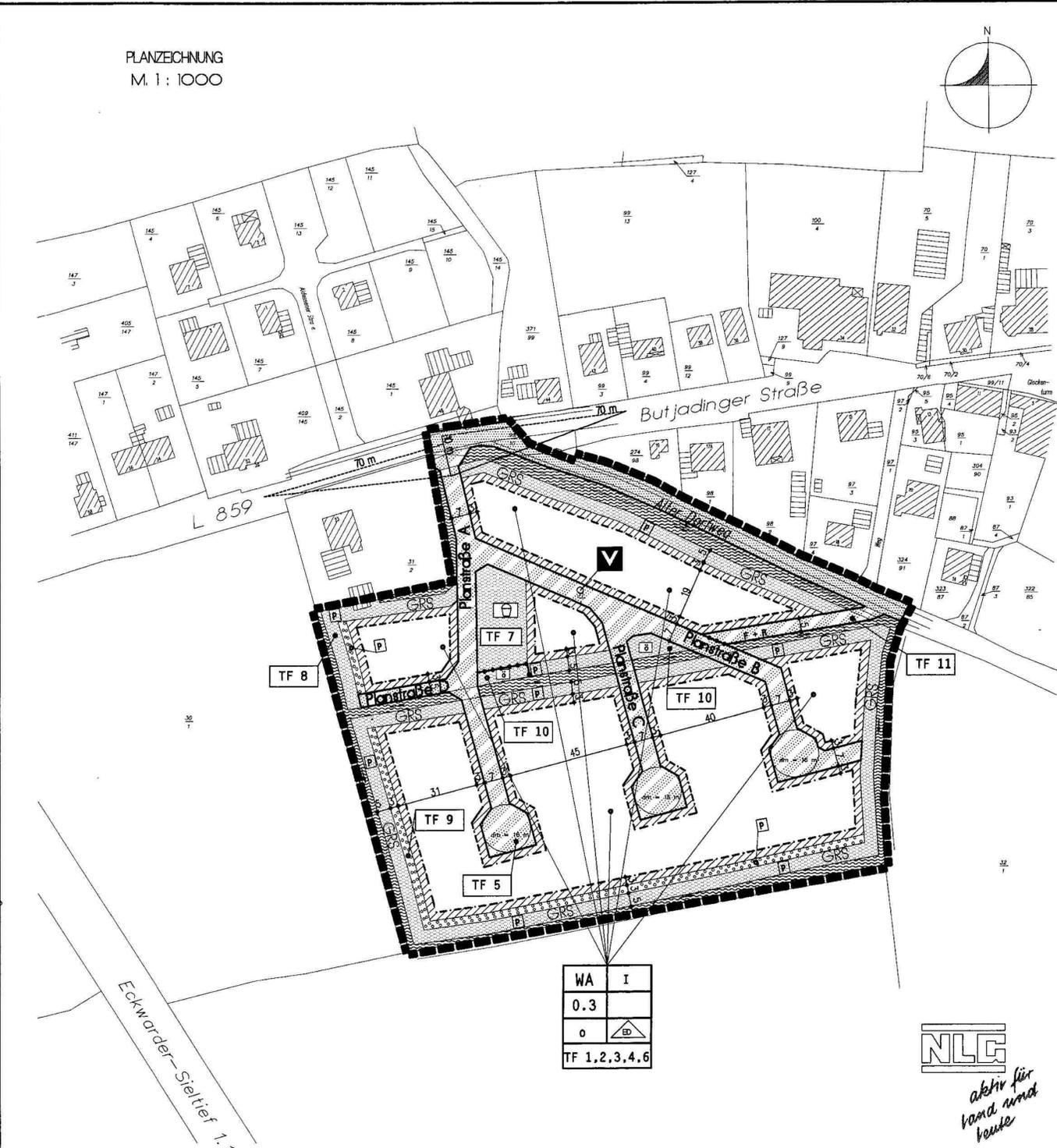
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt. Am 04.01.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Butjadingen ordentlich bekannt gemacht, daß der Bebauungsplan Nr. 153 "Eckwarden-Süd II" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung die Satzung beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist damit am 20.01.2000 rechtsverbindlich geworden.  
Butjadingen, den 26.04.2000  
Gisela Blumensiefen  
Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
Butjadingen, den ...  
Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Butjadingen, den ...  
Bürgermeister



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

z.B. 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

**BAUWEISE**

o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

--- Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)

**FOLLSHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**

Baugeniet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Grundflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Textliche Festsetzung Nr.	

**VERKEHRSFLÄCHEN**

Stroßenverkehrsfläche (§ 9 (1) II BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) II BauGB)

V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

F + R Verkehrsberuhigter Bereich

Stroßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) II BauGB)

**GRÜNFLÄCHEN**

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

GRS Zweckbestimmung: Gewässerumströmlen

P Zweckbestimmung: Privatfläche

δ Zweckbestimmung: öffentlich

⊞ Zweckbestimmung: Spielplatz

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**

G Graben

**FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

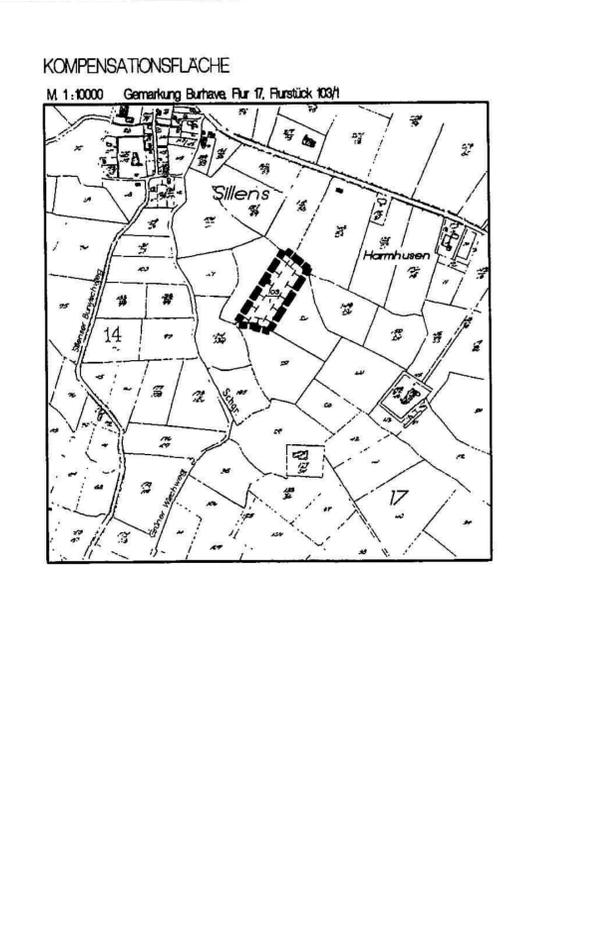
Fläche für Maßnahmen

Fläche zum Bepflanzen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



**GEMEINDE BUTJADINGEN**

**Bebauungsplan Nr. 153**  
"Eckwarden – Süd II"  
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

**Übersichtsplan**  
M 1:10000

**Dezember 1999**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
I. Planungsrechtliche 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 straßenzugewandten 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 + 5) BauNVO nicht zugelassen.
- In der öffentlichen Verkehrsfläche ist pro 250 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein größerer standortgerechter Laubbau zu pflanzen (siehe Pflanzliste) und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bäume mit einem Stammumfang > als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, dürfen nicht beseitigt werden.
- Pro Grundstück ist ein großkröniger standortgerechter und heimischer Einzelbaum (Laubbau oder Obstbaum) mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

- Der Spielplatz ist mit Ausnahme einer Zuwegung mit einer mindestens zweireihigen Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen im Pflanzabstand 1 x 1 m zu umgeben (siehe Pflanzliste). Von der Verwendung als giftig bekannter Arten ist abzusehen.
- Die innerhalb des Plangebietes entlang der Wasserzüge (Gewässer III. Ordnung) festgesetzten privaten Grünstreifen sind von jeglicher Bebauung und Gehölzaufwuchs freizuhalten.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend des landschaftspflegerischen Beitrages mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu gestalten und zu bepflanzen.
- Die öffentliche Grünfläche ist entsprechend des landschaftspflegerischen Beitrages mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu gestalten und zu bepflanzen.
- Die fuß- und radläufige Anbindung zum Alten Dorfweg ist wasserdurchlässig anzulegen.
- Die Kompensationsfläche (Flurstück 103/1 der Flur 17 Gemarkung Burhave) ist entsprechend des landschaftspflegerischen Beitrages zu nutzen. Die Sicherung der Kompensationsfläche erfolgt über eine vertragliche Regelung.

II. Örtliche Bauvorschriften

10. Pflanzliste \* giftig

Bäume:  
Alnus glutinosa Schwarzerle  
Quercus robur Stieleiche  
Fraxinus excelsior Esche  
Ulmus effusus Flatterulme  
Salix alba Silberweide  
Ulmus campestris Feldulme

Sträucher:  
Corylus avellana Hasel  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Cornus sanguinea Harttriegel \*  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Prunus padus frühe Traubenkirsche  
Frangula alnus Faulbaum \*  
Salix purpurea Purpurweide  
Salix viminalis Karbweide  
Salix triandra Mandelweide  
Sambucus nigra schwarzer Holunder  
Salix fragilis Bruchweide  
Sambucus racemosa Traubenholunder  
Viburnum opulus gemeiner Schneeball

- Auf den überbaubaren Flächen im Plangebiet sind nur Gebäude mit Sattel-, Walmd- oder Kruppeldächern zulässig. Die Dachneigung des Hauptgebäudes ist zwischen 35° und 48° auszuführen. Bei Nebenanlagen und Garagen sind auch Pultdächer und Flachdächer zulässig.
- Der Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Außenfläche der fertigen Dachhaut muß für die im Planbereich zugelassenen baulichen Anlagen mind. 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).

III. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Bezirksregierung und der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.
- 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 18320 bzw. RAS-LG4 1986 zu beachten.
- Gemäß § 119 NWG bedarf die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau, z. B. Verfüllungen, Verrührungen, Uferbefestigungen) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Deich- und Dammbauten, die den Hochwasserabfluß beeinflussen, stehen dem Ausbau gleich. Ein Ausbau kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (Plangenehmigung), wenn nicht mit Einwendungen zu rechnen ist. Ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Unterhaltung der Gewässer ergibt sich aus § 97 ff. NWG.
- Für den vorliegenden Bebauungsplan findet die BauNVO von 1990 Anwendung.

NLG

*aktuell für hand und bau*