

<p><b>Präambel</b></p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Butjadingen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 154 "Waddens, Brüddewarder Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:</p> <p>Butjadingen, den 23.03.2001</p> <p><i>gez. Blumenberg</i> Bürgermeister</p>
<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 10.10.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 154 "Waddens, Brüddewarder Weg" beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.12.2000 örtlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Butjadingen, den 23.03.2001</p> <p><i>gez. Blumenberg</i> Bürgermeister</p>
<p><b>Planunterlage</b></p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.01.1999).</p> <p>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Brake, den 30.04.2001</p> <p><i>gez. Altling</i> Katasteramt Brake</p>
<p><b>Planverfasser</b></p> <p>Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:</p> <p><i>G. Heye</i> Planungsbüro HEYE Am Weserdeich 3 - 26931 Eilsfleth Tel. 04404 - 3366 Fax 04404 - 2478</p> <p>Eilsfleth, den 15.03.2001</p>
<p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 10.10.2001 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.12.2000 örtlich bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.12.2000 bis 18.01.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Butjadingen, den 23.03.2001</p> <p><i>gez. Blumenberg</i> Bürgermeister</p>
<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.03.2001 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Butjadingen, den 23.03.2001</p> <p><i>gez. Blumenberg</i> Bürgermeister</p>
<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.04.2001 örtlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 20.04.2001 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Butjadingen, den 23.03.2001</p> <p><i>gez. Blumenberg</i> Bürgermeister</p>
<p><b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b></p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Butjadingen, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>
<p><b>Mängel der Abwägung</b></p> <p>Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Butjadingen, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>

**Nutzungsschema**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise

**Textliche Festsetzungen**

- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen gemäß § 12 (6) der BauNVO und Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne von § 14 (1), Satz 3 der BauNVO nicht zulässig. Alle anderen Nebenanlagen gemäß § 14 der BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind am südöstlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes (zur offenen Landschaft hin) unter Berücksichtigung eines 5 m breiten Räumstreifens (gemessen ab der Böschungsoberkante des Grabens) je Grundstück zwei standortheimische Laubbäume und drei standortheimische, 3 x verpflanzte Sträucher anzupflanzen und zu pflegen. Die Anpflanzungen auf den betroffenen Grundstücken sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude auf den betroffenen Grundstücken) folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- Der fertige Fußboden im Erdgeschoß der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 50 cm über der Straßenoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Straßenmitte im Endausbau) nicht überschreiten.
- Die Planstraßen sind zukünftig als verkehrsberuhigte Straßen herzustellen.

**Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

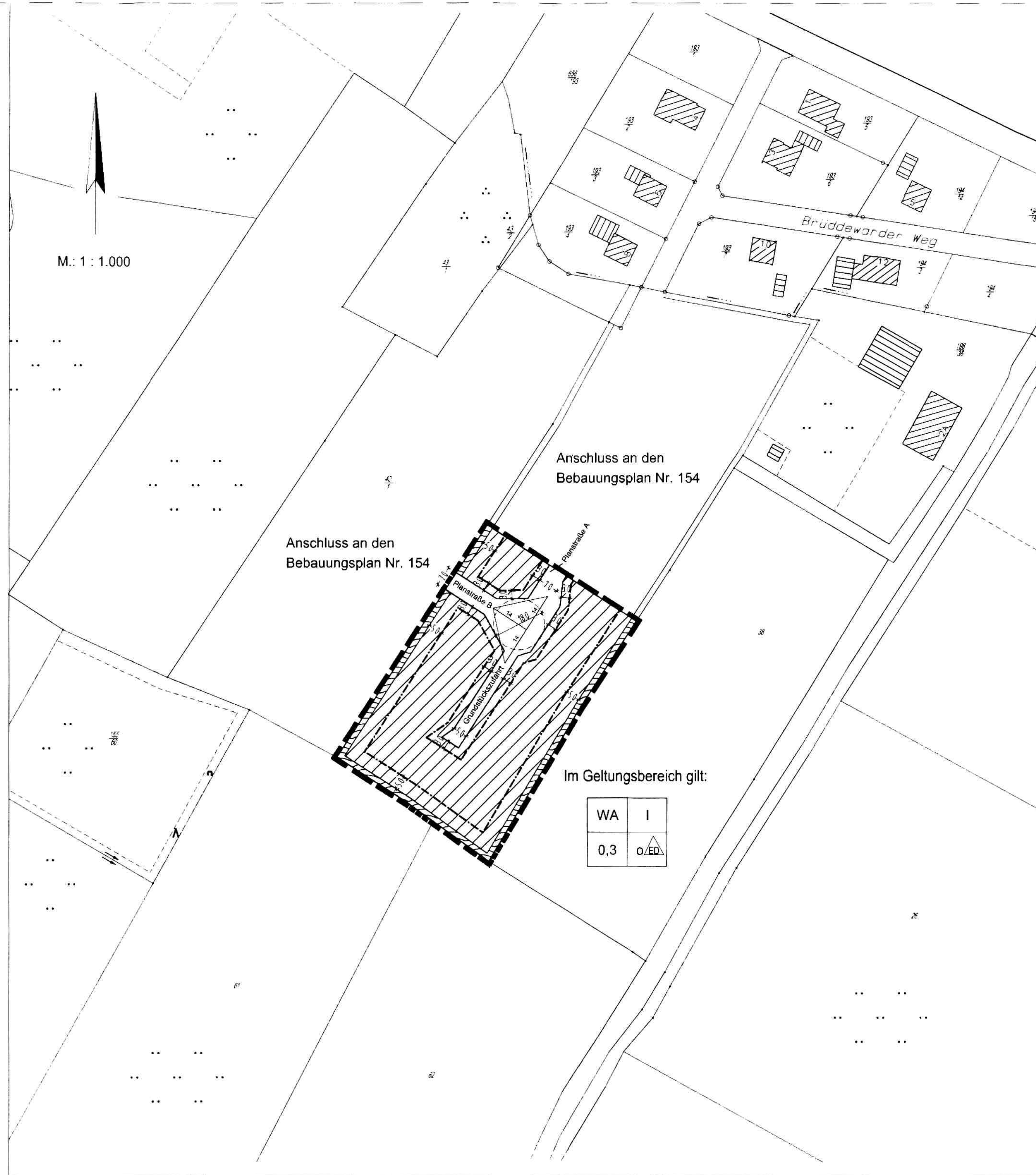
- Nurdachhäuser sind im Plangebiet nicht zulässig.
- Innerhalb des Plangebietes ist eine Dachneigung  $\geq 25^\circ$  quer zur Längsachse des Hauptgebäudes nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO.

**Nachrichtliche Eintragungen**

- Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)) zur Anwendung.
- Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau) bedarf gem. § 119 Abs. 1 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Wenn das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf eines der in § 2 Abs. 1, Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schutzgüter (z.B. Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen) oder es sich um einen naturnahen Ausbau bei Teichen und ähnliche Ausbaumaßnahmen oder um die Beseitigung von Grabenverrohrungen oder ähnliche kleinräumige naturnahe Umgestaltungen handelt, kann ein vereinfachtes Plangenehmigungsverfahren durchgeführt werden (§ 119 Abs. 2 NWW). Ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Unterhaltung der Gewässer ergibt sich aus §§ 97 ff des Niedersächsischen Wassergesetzes. Sie obliegt grundsätzlich dem Eigentümer, läßt sich dieser nicht ermitteln, den Anliegern.
- Entlang der ausgewiesenen Gräben (Gewässer III. Ordnung) ist ein Räumstreifen von 5,00 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind die Funde gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.
- Das ausgewiesene Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe  $\geq 80$  cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

**Verfahrensschlussvermerk:**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 154 "Waddens, Brüddewarder Weg" mit baugestalterischen Vorschriften treten die Festsetzungen Nr. 1, 2, 3 und 4 sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und die nachrichtlichen Eintragungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 154 "Waddens, Brüddewarder Weg" mit baugestalterischen Vorschriften, welche sich auf den vorliegenden Änderungsbereich beziehen, außer Kraft.



**Planzeichenerklärung**

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl/ GRZ

I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

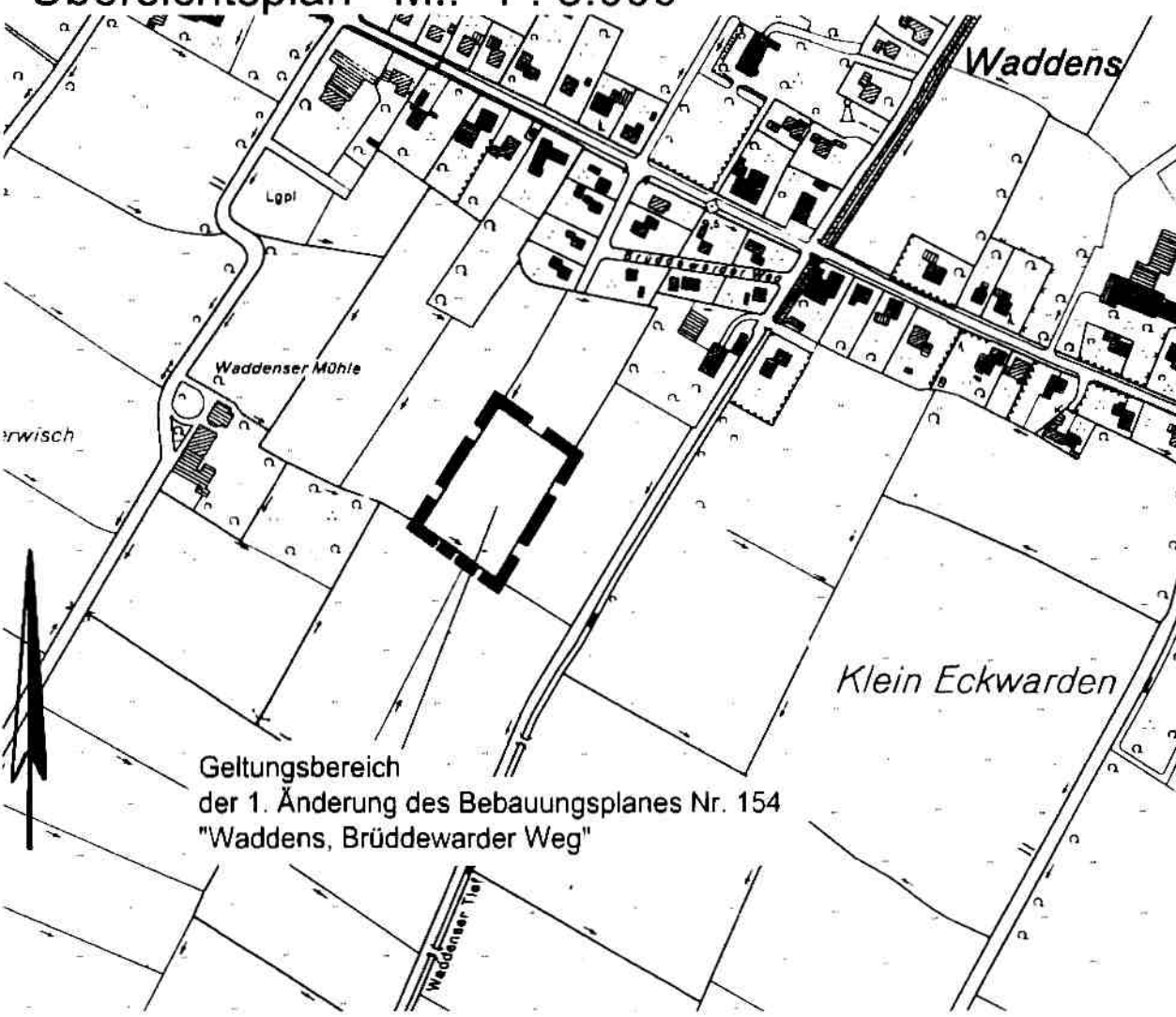
Wasserflächen

**2. Ausfertigung**

- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Übersichtsplan M.: 1 : 5.000**



**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 154 "Waddens, Brüddewarder Weg" mit baugestalterischen Vorschriften  
Gemeinde Butjadingen**