Präambel und Ausfertigung

4. Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) (in den jeweils aktuellen Fassung) hat der Rat der Gemeinde Butjadingen den Bebauungsplan Nr.155 "Burhave, Anschluss Achtern Diek", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen :

Butjadingen, den 19.10.2006

(Siegel) gez. Blumenberg
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 13. 10.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.155 " Burhave, Anschluss Achtern Diek" beschlossen. Der Änderungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Butjadingen, den 19.10.2006

(Siegel) gez. Blumenberg
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage : ALK - Gemarkung Burhave , Flur 3

Maßstab : 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187 geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989 , Nds. GVBl. S.345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.10.2006). 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.

Brake, den 19.10.2006

(Siegel)

Katasteramt Brake gez. Unterschrift
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die GNSG-Wohnbau GmbH, Marktplatz 8, 26954 Nordenham.

Nordenham, den 19.10.2006

gez. Unterschrift
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.03.2006 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit von 12.06.2006 bis 12.07.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 19.10.2006

(Siegel) gez. Blumenberg
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat/ Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs.3 Satz 1 zweiter Halbsatz / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben von ..... bis ..... gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V. mit § 3 Abs.3 Satz 2 öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den .....

(Siegel)
Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 in seiner Sitzung am 05.10.2006 als Satzung (§ 10 BauGB)sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 19.10.2006

(Siegel) gez. Blumenberg
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 09.11.07 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 09.11.07... rechtsverbindlich geworden.

Butjadingen, den 09.11.2007.

(Siegel) gez. Blumenberg
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Butjadingen, den .....

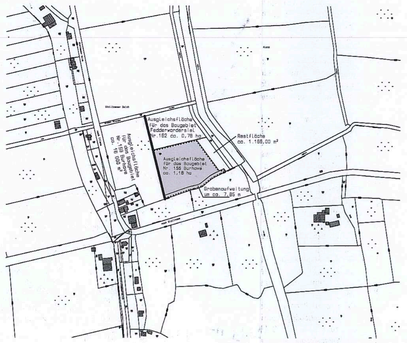
(Siegel)
Unterschrift

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Butjadingen, den .....

(Siegel)
Unterschrift



Darstellung der erforderlichen Ersatzflächen M 1:5000

Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 " Burhave, Anschluss Achtern Diek" identisch.
2. Nur-Dach-Häuser sind nicht zulässig.
3. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von größer oder gleich 25 Grad auszubilden. Dieses gilt nicht für Garagen, Carports, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben, Dacherker und weitere, dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Bauteile, die eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten.

Nachrichtliche Übernahme

1. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbild über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.
2. Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird darum gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalbehörde zu melden.
3. Vorhandene offene Gewässer und Gräben müssen in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z.B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreitungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der Unteren Wasserbehörde und unterliegen dem Niedersächsischen Wasserschutz.
4. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grüppen und Grenzgräben sind die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet. Eine Aufreinigung hat regelmäßig, wie im Umweltbericht beschrieben, zu erfolgen. Der Wasserabfluß ist jederzeit zu gewährleisten.
5. Entlang der Gräben (Schaugraben S 89) ist, gemessen von der Böschungsoberkante, ein 5,0 m breiter Räumungsstreifen von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.
6. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

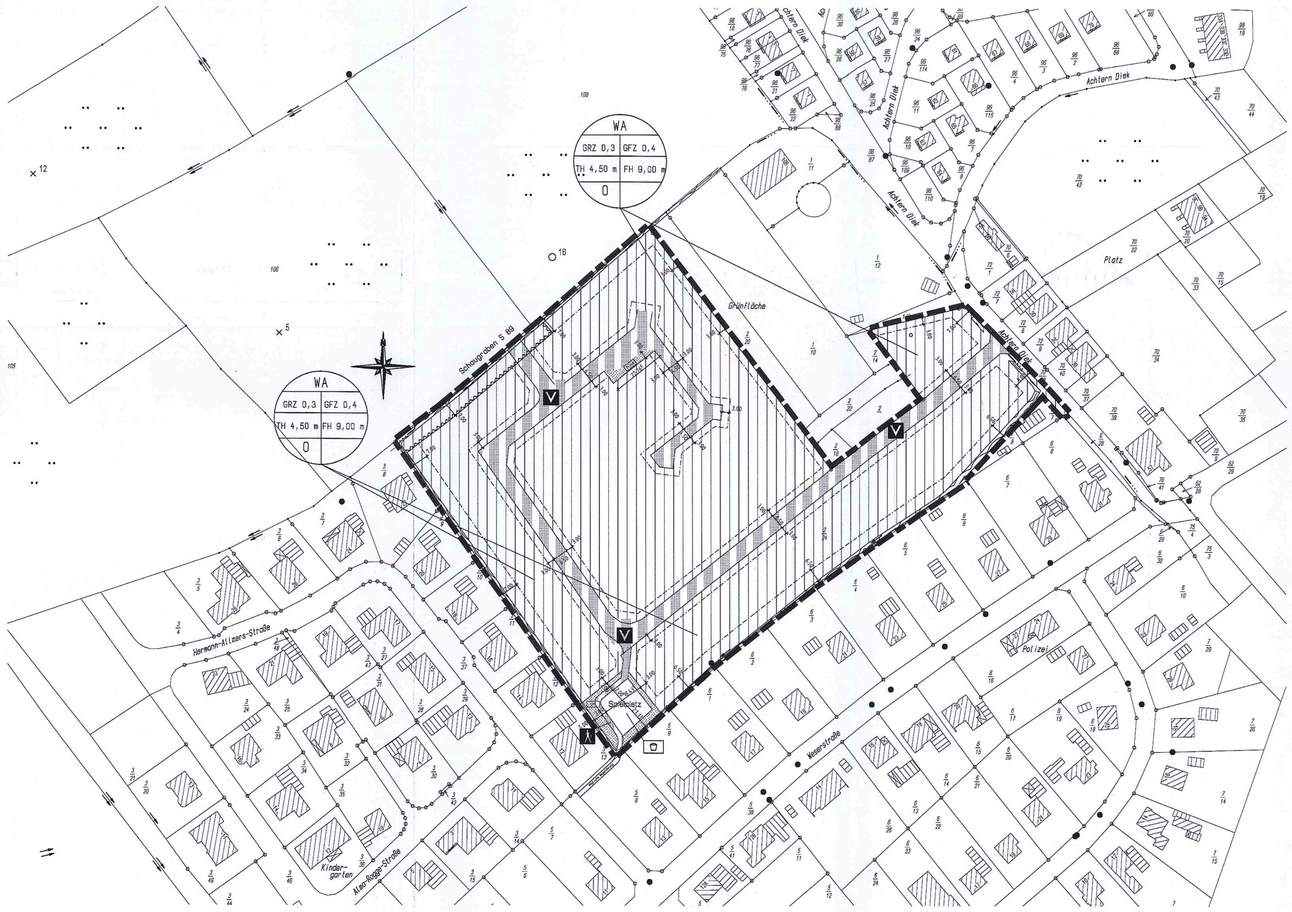
Verfahrensschlussvermerk

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 tritt für diesen Geltungsbereich der Urplan - B-Plan 155 der Gemeinde Butjadingen - außer Kraft.

Textliche Festsetzung

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zul. Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50% überschritten werden.
3. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Bei der Ermittlung der Geschossflächen gemäß § 20 Abs.3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
5. Der Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 155 wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.
   Es werden folgende Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt :
   -1. Zur räumlichen Gliederung und Gestaltung des Wohngebietes sind je Baugrundstück eine standortgerechte, einheimische Laubgehölzart zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume sollten Hochstämme mit mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in 1,0 m Stammhöhe sein.
   Vorgeschlagene Gehölzarten: Roßkastanie (Aesculus hippocastanum), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sand-Birke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Walnuß (Juglans regia), Stieleiche (Quercus robur), Silberweide (Salix alba), Salweide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia) sowie einheimische Obstgehölze
   -2. Das Regenwasser von Dachflächen und von Flächen anderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist in das vorhandene offene Grabensystem abzuführen (s. Oberflächenentwässerungsplanung).
   -3. Die im Planungsgebiet vorhandenen Gräben sind, mit Ausnahme von Querungsmöglichkeiten zur Erschließung der Baugebietsflächen, zu erhalten und zu sichern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB Erhaltung von Gewässern). Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Uferstrukturen (z. B. Uferverbau) ist nicht zulässig. Die aus entwässerungstechnischer Sicht notwendige Unterhaltung der Gräben ist unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes vorzunehmen.
   -4. Auf den Ersatzflächen, Teilfläche des Flurstück 158/8, Flur 2, Gemarkung Stollhamm, ist eine extensive Nutzung anzustreben.Eine Entwicklung als Wiesenvogelhabitat wird angestrebt. Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles sind folgende Nutzungsauflagen zu beachten:
   - Vom 15. März bis 15. Juni sind maschinelle Bearbeitungsmaßnahmen jeglicher Art wie Walzen, Schleppen, Mähen und Düngen der Fläche unzulässig.
   - Die Mahd ist frühestens nach dem 16. Juni zulässig. Sie soll nach weitgehendem Abschluß von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter erfolgen. Sie erfolgt i. d. R. 1 - 2 mal pro Jahr. Das Schnittgut ist abzufahren, um eine Nährstoffanreicherung zu vermeiden. Sonderregelungen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich.
   - Eine Portionsweide ist nicht zulässig.
   - Die Beweidung ist bis zum 15. Juni auf eine maximale Besatzdichte von 2 GVE/ha zu beschränken. Bis zu diesem Termin keine Beweidung mit Pferden, Schafen und Jungvieh. Nach dem 15. Juni ist eine intensive Beweidung erwünscht, eventl. auch ein Pflegeschnitt.
   - Die Einsaatnung des Geländes sowie eine Umwandlung in Ackerland ist nicht zulässig.
   - Die Düngung ist auf 80 kg Stickstoff pro ha begrenzt.
   - Die Bearbeitung der Fläche mit chemischen Behandlungsmitteln wie Pestizide, Fungizide, Insektizide usw. ist untersagt.
   - Auf der Ersatzfläche ist der vorh. Graben im dargestellten Bereich um ca.1.120m² aufzuweiten.

   Die unter Pkt. -4 angegebenen Termine können aus witterungsbedingten Gründen zeitnah variiert werden.
   Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen soll zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Planes begonnen werden.
6. Die festgesetzten Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) beziehen sich auf die Oberkante der jeweils nächstliegenden Planstrasse.



Darstellung im Maßstab M 1:1000

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Rad bzw. Fusswege
- Öff. Öffentliche Grünflächen
- Privat Private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserfläche (Gräben/Grüppen/Teich) (siehe auch Nachrichtliche Übernahme Nr. 3 und 4 und Textliche Festsetzung 5.2 u. 5.3)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft Ausgleichsfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des B-Planes
- Schutzstreifen des Schaugrabens Nr. S 89
- Spielplatz

Planzeichenerklärung

(Gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- z.B. GFZ 0,4 Geschoßflächenzahl (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
- z.B. TH 4,50 m Traufhöhe (ü. OK Planstrasse) siehe Textl. Festsetzung Absatz 6
- z.B. FH 9,00 m Firsthöhe (ü. OK Planstrasse) siehe Textl. Festsetzung Absatz 6

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

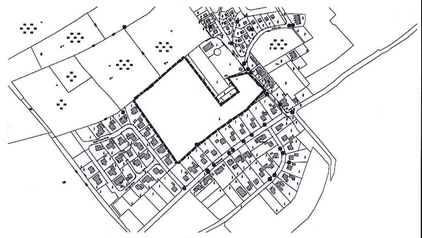
- O Offene Bauweise
- Baugrenze

BEBAUUNGSPLAN NR.155

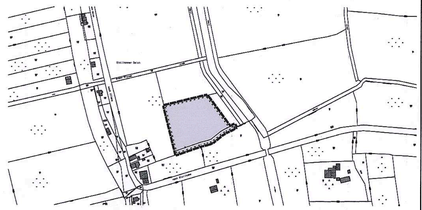
1. ÄNDERUNG

" Burhave, Anschluss Achtern Diek"

Gemeinde Butjadingen
in Burhave 4. Ausfertigung
mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan des Bebauungsgebietes M 1:5000



Übersichtsplan der Ausgleichfläche M 1:5000

H/B = 841.0 / 1100.0 (0.93m²)

Allplan FT