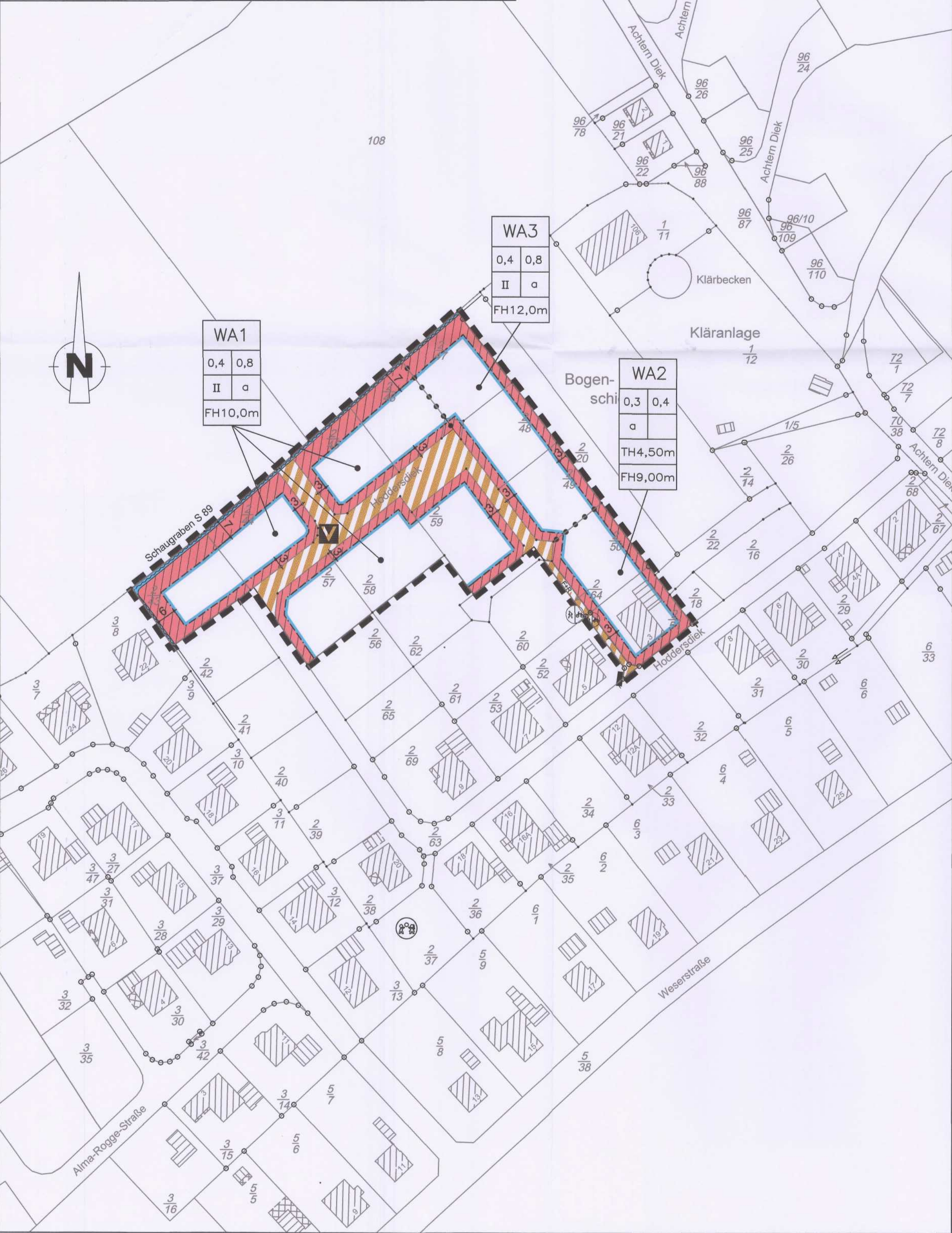


Gemeinde Butjadingen

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 155

"Burhave, Anschluss Achtern Diek"



Textliche Festsetzungen

- Es gilt die abweichende Bauweise. Hier sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 30 m pro Gebäude. An Gebäude angrenzende Garagen oder Carports werden dabei nicht mit angerechnet.
- Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um 50% überschritten werden.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO „Gartenbetriebe“ und „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Die gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ ist pro Bauabschnitt auf maximal 30% der Anzahl der Baugrundstücke zulässig. Als Bauabschnitt ist dabei jeweils der Bereich der erstellten und abgeschlossenen Erschließungsmaßnahmen mit Ausnahme des endgültigen Straßenausbaus definiert.
- Bei der Ermittlung der Geschossflächen gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Im straßenseitigen Bereich (Straßenverkehrsfläche) der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Stellplätze sind zulässig.
- Die festgesetzten Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) beziehen sich auf die Oberkante Straßenbelag im Endausbau des jeweils nächstliegenden Bereiches der Straße „Hoddersdiek“.
- Der Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Es werden folgende Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:
 - Zur räumlichen Gliederung und Gestaltung der Wohngebiete 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.
 - Das Regenwasser von Dachflächen und von Flächen anderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist in das vorhandene offene Grabensystem anzuführen (s. Oberflächenentwässerungsplanung Mai 2006).
 - 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.

Nachrichtliche Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Wesermarsch oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 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, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der Unteren Wasserbehörde und unterliegen dem niedersächsischen Wasserschutz.
- Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gruppen und Grenzgräben sind die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet. Eine Aufreinigung hat regelmäßig, wie im Umweltbericht beschrieben, zu erfolgen. Der Wasserabfluß ist jederzeit zu gewährleisten.
- Entlang der Gräben (Schaugraben S 89) ist, gemessen von der Böschungsoberkante, ein 5 m breiter Räumungstreifen von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.
- Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen für die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend dem Umweltbericht zur 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 155 durchzuführen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Butjadingen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Butjadingen, den 17.06.2016

(Siegel)

gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Kartengrundlage

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
Gemeinde Butjadingen, Gemarkung Butjadingen, Flur 36, Stand: 09.02.2016



© 2013, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Brake (Unterweser) -

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.10.2015).
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.

gez. Schlösser

Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.155 wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro INGWA
Cloppenburg Str. 287
26133 Oldenburg
i.A. gez. Fuseler
Dipl.-Ing F. Fuseler

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Butjadingen, den 17.06.2016

(Siegel)

gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.155 und der Begründung haben vom 25.04.2016 bis 25.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 17.06.2016

(Siegel)

gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 17.06.2016

(Siegel)

gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.155 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 ist damit am in Kraft getreten.

Butjadingen, den.....

gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung Bebauungsplanes Nr. 155 und der Begründung gem. § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Butjadingen, den

gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Planzeichenerklärung

3. Ausfertigung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ	z.B.	0,3
Geschossflächenzahl GFZ	z.B.	0,8
Traufhöhe TH	z.B.	4,50 m
Firsthöhe FH	z.B.	9,00 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

II Zahl der Vollgeschosse

α abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich

F+R

Fuß- und Radweg

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



Wasserflächen (Graben)

Sonstige Planzeichen



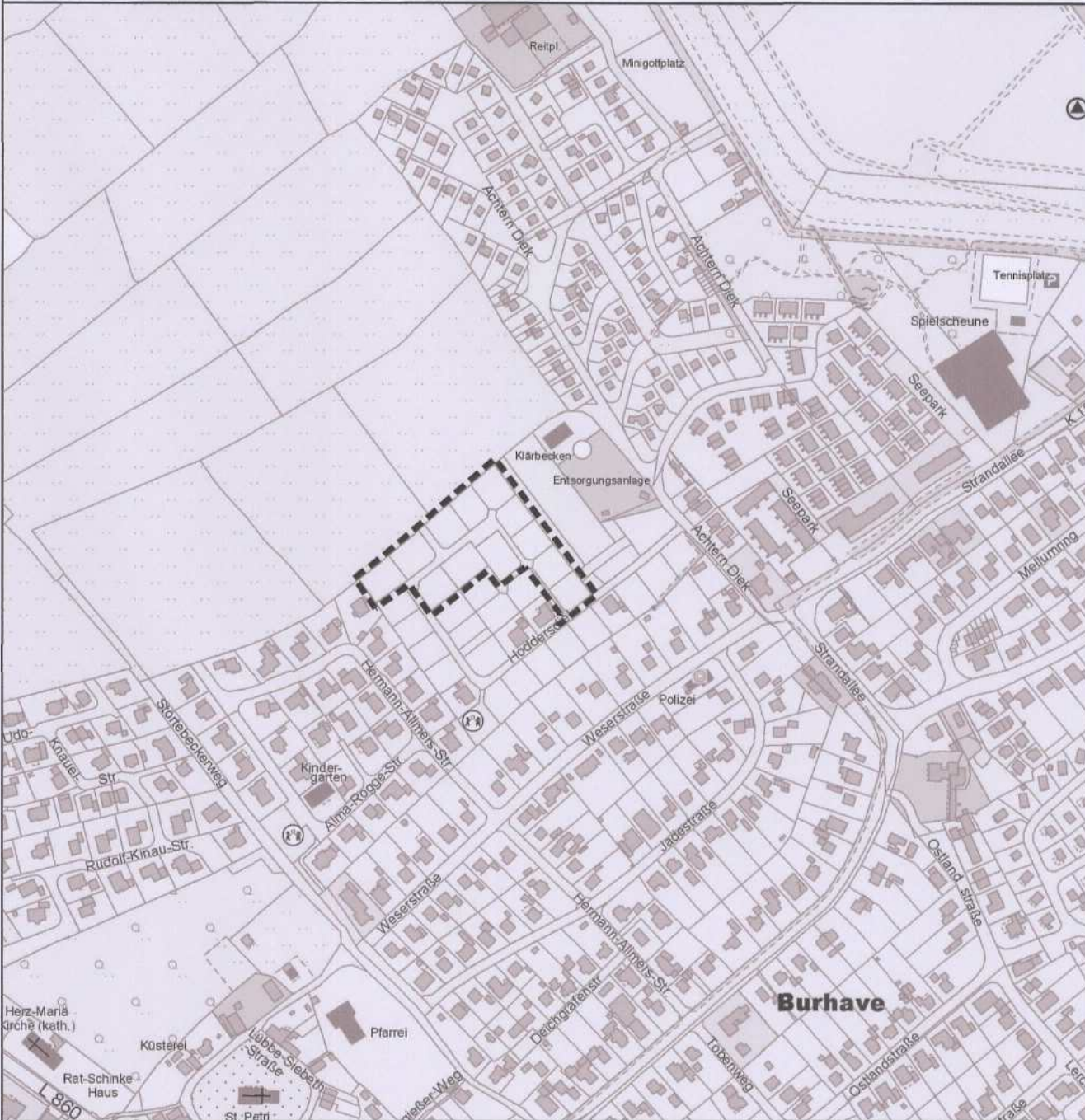
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Übersicht

M. 1:5 000



3. Änderung Bebauungsplan Nr. 155 "Burhave, Anschluss Achtern Diek"



Cloppenburg Str. 287
26133 Oldenburg
Tel.: (0441) 92696-0
Fax: (0441) 92696-29

Maßstab: 1:1000
Datum: 17.06.2016
Projekt: 26969-64
Blatt-Größe: 46 x 90
Blatt-Nr.: 1