

# Gemeinde Butjadingen

## Bebauungsplan Nr. 158

### "Anschluß Hilgenweg"

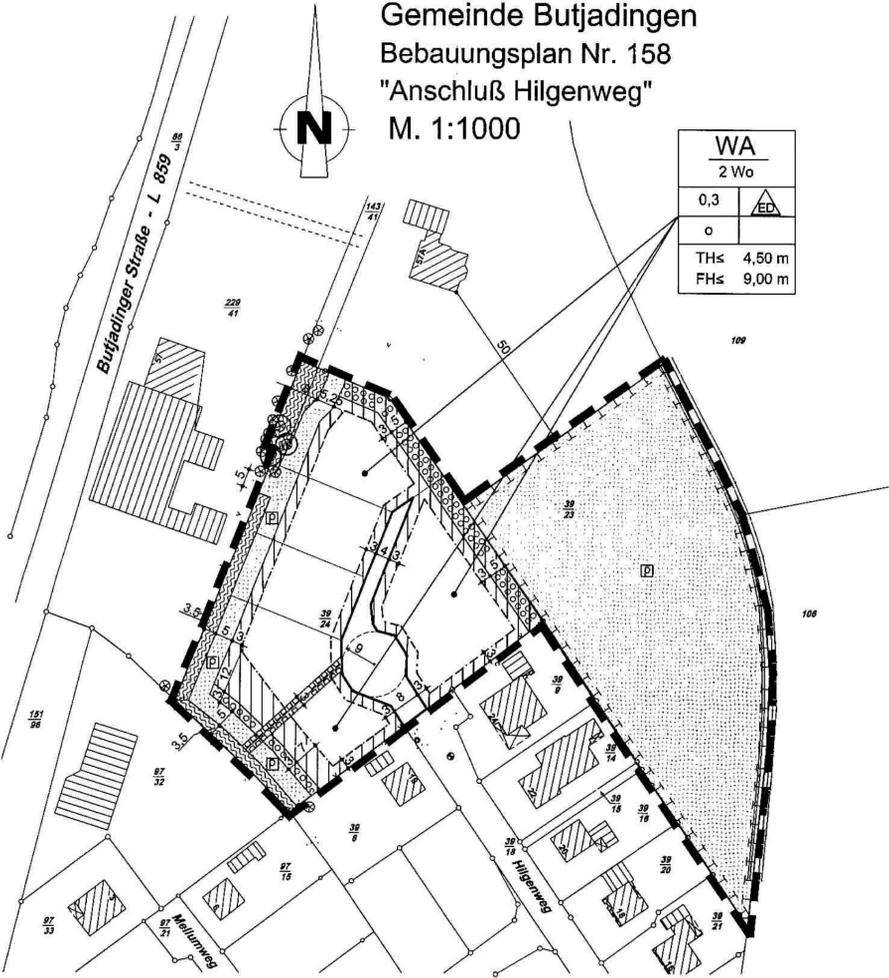
mit örtlichen Bauvorschriften

### Gemeinde Butjadingen

#### Bebauungsplan Nr. 158

##### "Anschluß Hilgenweg"

M. 1:1000



### Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) sind
  - Anlagen für Verwaltungen (gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO),
  - Gartenbaubetriebe (gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO) und
  - Tankstellen (gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO)
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) BauNVO).
- Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) dürfen die Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,00 m nicht überschreiten (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).  
 Bezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):  
 Obere Bezugspunkte: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut (Traufe).  
 Unterer Bezugspunkt (max. Trauf- und Firsthöhe): Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.
- Innerhalb der festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) sind die Gebäude in offener Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 16,00 m zu errichten.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, offene Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) ist auf jedem Grundstück pro angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzliste s. textliche Festsetzung Nr. 8). Mit der Umsetzung der Maßnahme ist spätestens zu beginnen, wenn die Grundstücke nach § 30 BauGB baulich genutzt werden dürfen.
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensiv genutzte Wiese zu entwickeln, die mindestens ein mal und maximal zwei mal pro Jahr, frühestens nach weitgehendem Abschluß von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter zu mähen ist. Vom 15. März bis zum 15. Juni darf keine Mahd erfolgen. Das Mähgut ist abzuräumen. Auf den Einsatz von chemischen Schädlingsbekämpfungsmitteln und sonstigen Pestiziden ist zu verzichten. Der Einsatz von Düngemitteln ist auf 80 kg/ha und Jahr zu begrenzen. Eine Beweidung hat zu unterbleiben, bzw. ist nur nach Absprache mit der UNB möglich. Die Artenzusammensetzung ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Mit der Umsetzung der Maßnahme ist spätestens zu beginnen, wenn die Grundstücke nach § 30 BauGB baulich genutzt werden dürfen.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze vorzusehen (s. Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 158 „Anschluß Hilgenweg“) und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte und einheimische Laubgehölze gelten:
 

<b>Bäume:</b>	Schwarzlerche (Alnus glutinosa)
	Eberesche (Sorbus aucuparia)
	Esche (Fraxinus excelsior)
	Stieleiche (Quercus robur)
	Silberweide (Salix alba)
	Hainbuche (Carpinus betulus)
	Flatterulme (Ulmus laevis)
	Sandbirke (Betula pendula)
<b>Sträucher:</b>	Feldahorn (Acer campestre)
	Hasel (Corylus avellana)
	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
	Vogelkirsche (Prunus avium)
	Stachelbeere (Ribes uva-crispa)
	Faulbaum (Rhamnus frangula)
	Schneeball (Viburnum opulus)
	Korbweide (Salix viminalis)
	Grauweide (Salix cinerea)
	Ohrweide (Salix aurita)
	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
	Hundsrose (Rosa canina)

 Folgende Qualitäten sind bei den Bäumen und Sträuchern vorzusehen:  
 Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
 Sträucher: Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm.  
 Mit der Umsetzung der Maßnahme ist spätestens zu beginnen, wenn die Grundstücke nach § 30 BauGB baulich genutzt werden dürfen.
- Die vorhandenen und geplanten Gräben sind zu erhalten und als offene Gräben zu sichern. Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Uferstrukturen (z. B. Uferverbau) ist nicht zulässig. Ein Streifen im Abstand von 5,00 m zur Böschungsoberkante der zu erhaltenden Gräben ist von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

### Nachrichtliche Übernahmen

- Entlang der Gräben (Gewässer III. Ordnung) ist, gemessen von der Böschungsoberkante, ein 5,0 m breiter Räumstreifen von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

### Nachrichtliche Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

### Örtliche Bauvorschriften

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 158 „Anschluß Hilgenweg“ identisch.
- Nur-Dach-Häuser sind nicht zulässig.
- Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von größer oder gleich 25 Grad auszubilden. Dieses gilt nicht für Garagen, Carports, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben, Dachkerker und weitere, dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Bauteile, die eine Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund 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 Fassungen) hat der Rat der Gemeinde Butjadingen den Bebauungsplan Nr. 158 „Anschluß Hilgenweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen:

Butjadingen, den 20.12.2000

..... *gez. Blumenberg* (SIEGEL)  
 Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 05.04.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 „Anschluß Hilgenweg“ beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Butjadingen, den 20.12.2000

..... *gez. Blumenberg*  
 Bürgermeister

#### Planunterlage

Kartengrundlage: *Gemarkung Tossens, Flus. A.*  
 Liegenschaftskarte: *1:1000*  
 Maßstab: *1:1000*

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, 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 *27.04.01*). 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.

..... *Clappenburg* *Becker*, den *27.04.01* ..... *gez. Timme* .....  
 Unterschrift

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

INGWA GmbH  
 Bremer Straße 18  
 26135 Oldenburg  
 Tel.: (0441) 92696-0  
 Fax: (0441) 92696-29

Oldenburg, den 19.12.2000

..... *A. Reinkober* .....  
 i.A. Dipl.-Ing.-M. Reinkober

#### Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben in der Zeit vom 27.07.2000 bis 28.08.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 20.12.2000

..... *gez. Blumenberg* (SIEGEL)  
 Bürgermeister

#### 2. Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben in der Zeit vom 25.10.2000 bis 27.11.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 20.12.2000

..... (SIEGEL) .....  
 Bürgermeister

#### Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 in seiner Sitzung am 14.12.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 20.12.2000

..... *gez. Blumenberg*  
 Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am *20.04.2001* ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am *20.04.2001* rechtsverbindlich geworden.

Butjadingen, den *23.04.2001*

..... *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 .....

.....  
 Bürgermeister

#### Mängel der Abwägung

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

Butjadingen, den .....

.....  
 Bürgermeister

### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
  - Allgemeine Wohngebiete
  - Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier: max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung
  - Grundflächenzahl GRZ z.B. 0,3
  - Höhe baulicher Anlagen - max. Traufhöhe TH z.B. TH ≤ 4,50m
  - max. Firsthöhe FH z.B. FH ≤ 9,00m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - offene Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen
  - private Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Gemeinde und der Leitungsträger
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

# Gemeinde Butjadingen

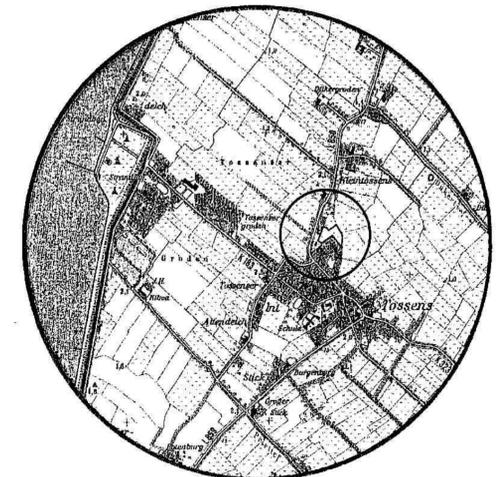


## Bebauungsplan Nr. 158

### "Anschluß Hilgenweg"

mit örtlichen Bauvorschriften

#### Übersichtsplan



#### 3. Ausfertigung



Hauptsitz:  
 Bremer Straße 18  
 26135 Oldenburg  
 Tel.: (0441) 92696-0  
 Fax: (0441) 92696-29

	Datum	Unterschrift
Bearbeitet:	06.12.2000	Reinkober
Gezeichnet:	06.12.2000	CAD-Service Stoize & Werner
Geprüft:	06.12.2000	Reinkober