

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Butjadingen, den 27.06.2019 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10/2018). 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.

Vermessungsbüro Alfred u. Dirk Menger
Öffentlich best. Vermessungsingenieure
Westerstede, den 01.07.2019 L.S. gez. Menger
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 26.06.2019 gez. D. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Butjadingen, den 27.06.2019 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 dem Entwurf der 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 14.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162 haben vom 22.01.2019 bis 22.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 27.06.2019 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 27.06.2019 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 09.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162 ist damit am 09.08.2019 in Kraft getreten.

Butjadingen, den 09.08.2019 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

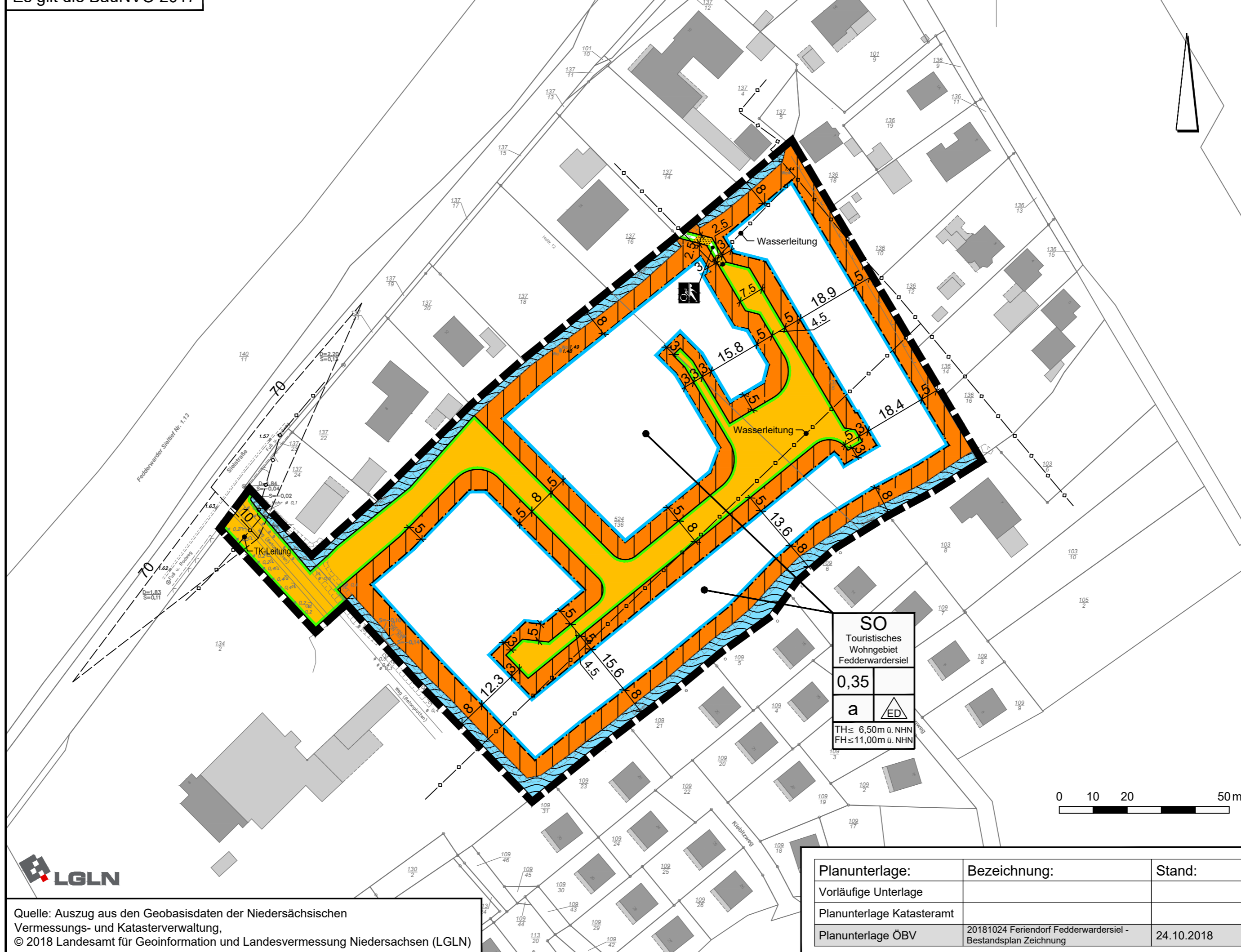
Butjadingen, den Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
Butjadingen, den GEMEINDE BUTJADINGEN
Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Touristisches Wohngebiet Fedderwardsiel

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl
TH ≤ 6,50 m ü. NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN (TH = Traufhöhe)
FH ≤ 11,00 m ü. NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN (FH = Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung (Kennzeichnung)
(TK-Leitung – Telekommunikationsleitung)

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

Wasserflächen

15. Sonstige Planzeichen

Sichtdreieck
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Fedderwardsiel „Anschluss Sielstraße“ identisch.
- Dachformen und Dachneigung**
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° 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. Nurdachhäuser sind nicht zulässig.
- Vorgartengestaltung**
Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind innerhalb der Vorgartenfläche Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen nicht zulässig.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 799-2120) unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

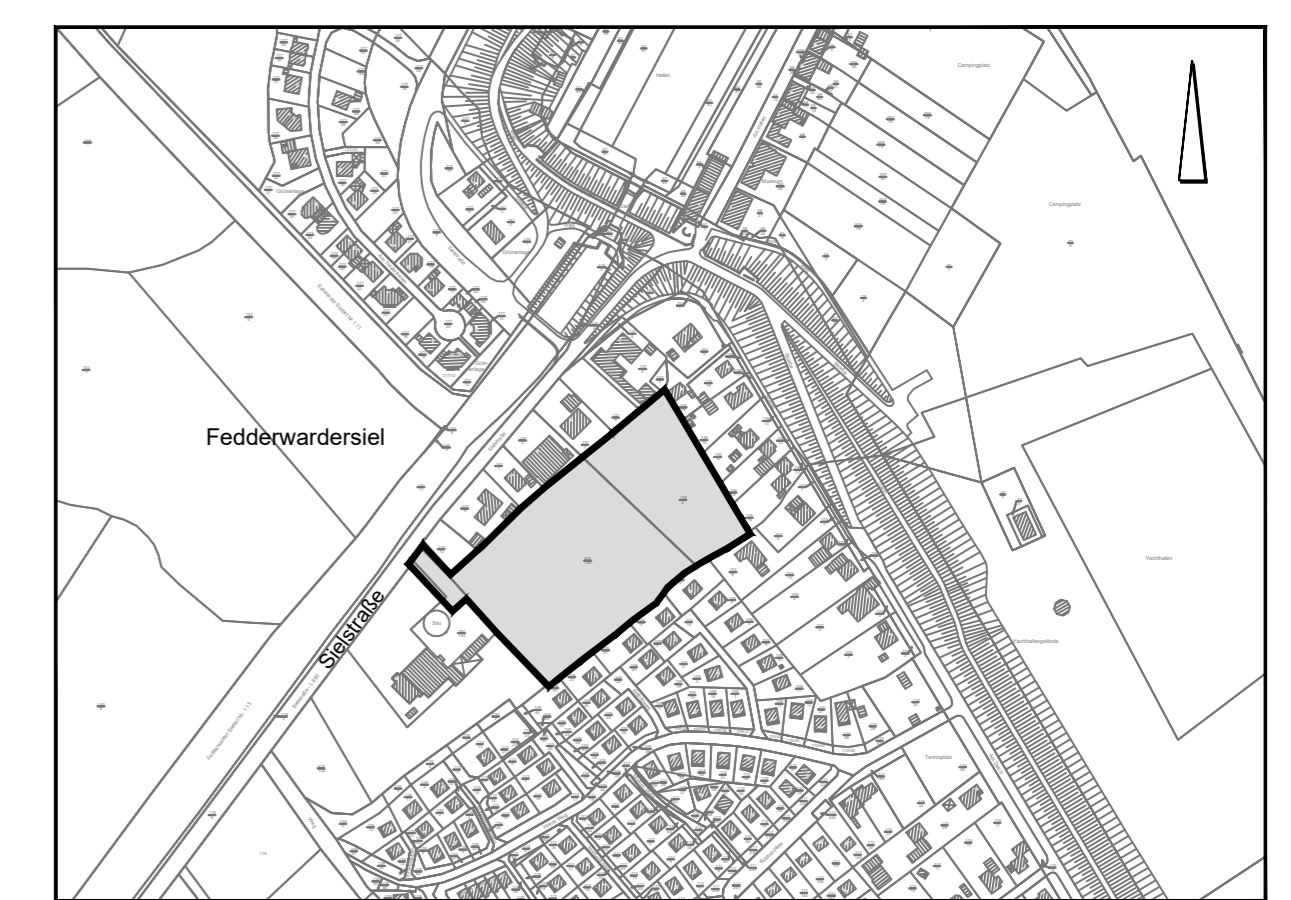
Textliche Festsetzungen

- Sonstiges Sondergebiet „Touristisches Wohngebiet Fedderwardsiel“ (§ 11 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 6 und 9 BauGB)
 - Zulässige Art der Nutzung
Die Sonstigen Sondergebiete dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Wohnens und der Gästebeherbergung.
 - Als Hauptnutzung zulässig sind:
 - Ferienhäuser, Ferienwohnungen
 - Wohngebäude mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt
 - Räume für freie Berufe
 - Als ausnahmsweise Nutzungen zulässig sind:
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Es gilt eine abweichende Bauweise. Danach sind nur Gebäude mit Grenzabstand zulässig wie in der offenen Bauweise, allerdings darf die Gebäudelänge bei Einzelhäusern 12 m und bei Doppelhäusern 16 m nicht überschreiten. Auf die Gebäudelänge sind Garagen, Carports, Terrassenüberdachungen, Pergolen und Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Gartenlauben etc.) gemäß § 14 BauNVO nicht mit anzurechnen.
 - Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhäuser 300 m² und für Doppelhäuser 275 m² pro Doppelhaushälfte.
 - Beschränkung der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es sind pro Baugrundstück maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
 - Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Einfriedungen der Grundstücke und Stellplätzen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen nicht zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen / Traufhöhe / Höhe Erschließungsstraße und Geländeoberfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) innerhalb der Sonstigen Sondergebiete auf 11,0 m über NHN begrenzt. Die Traufhöhe darf 6,50 m über NHN nicht überschreiten.
Die Traufhöhe ist am Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut zu messen. Die Gebäudehöhe ist an der Oberkante der Dachhaut zu messen. Nurdachhäuser sind nicht zulässig.
Die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße und die der Geländeoberflächen liegt bei maximal 2 m über Normalhöhennull (NHN).
 - Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Pro Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter und ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist artgleich nachzupflanzen.

Gemeinde Butjadingen Landkreis Wesermarsch

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162 "Anschluss Sielstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Mai 2019 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

