

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 des Niedersächsischen Bauordnungsgesetzes (NBauO) i. V. m. § 40 des Niedersächsischen Gemeindeordnungsgesetzes (NGO) (in den jeweils aktuellen Fassungen) hat der Rat der Gemeinde Butjadingen den Bebauungsplan Nr. 162 "Anschluss Sielstrasse", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen:

Butjadingen, den 09.10.2003

gez. Blumenberg (Siegel)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 "Anschluss Sielstrasse" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Butjadingen, den 09.10.2003

gez. Blumenberg (Siegel)
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage : Langwarden Flur 11
Liegenschaftskarte : 5740 c
Maßstab : 1 : 1000

Die Verwirklichung 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. 346).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.01.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake, den 09.10.2003

Katasteramt Brake

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die GNSG-Wohnbau GmbH, Marktatz 8, 26654 Nordenhas.

Nordenhas, den 09.10.2003

GNSG Wohnbau
Gemeinnützige Niedersächsischer Städtebauverband e.V.
Marktatz 8
26654 Nordenhas

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.05.2003 bis 12.08.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 09.10.2003

gez. Blumenberg (Siegel)
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.07.2003 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 05.08.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.08.2003 bis 15.09.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 3 Satz 2 öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 09.10.2003

gez. Blumenberg (Siegel)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen des § 3 Abs. 2 in seiner Sitzung am 08.10.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 09.10.2003

gez. Blumenberg (Siegel)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20. Feb. 2004 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 20. Feb. 2004 rechtsverbindlich geworden.

Butjadingen, den 23. Feb. 2004

gez. Blumenberg (Siegel)
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

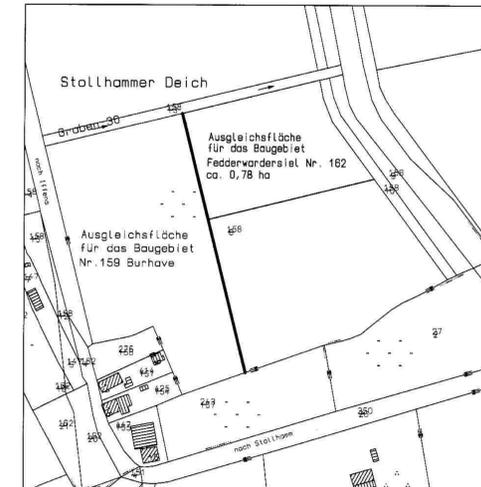
gez. Blumenberg (Siegel)
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Butjadingen, den

Unterschrift



Nachrichtliche Darstellung der erforderlichen Ersatzflächen M.: 1:2000



Lageplan M 1:1000

Nachrichtliche Übernahme

- 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 Investitionsleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 458) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchUG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege- oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchUG 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 Arbeiten gestattet.
- Vorhandene offene Gewässer und Gräben müssen in ihren Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jedliche 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.
- Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gräben und Grenzgräben sind die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet. Eine Aufreinigung darf regelmäßig, wie im Grünordnungsplan beschrieben, zu erfolgen. Der Wasserabfluß ist jederzeit zu gewährleisten.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Örtliche Bauvorschriften

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 Fedderwardsiel "Anschluss Sielstrasse" 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, Dacherker und weitere, dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Bauteile, die eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten.

Hinweis

In freizuhaltenden Sichtfeldern an der Einmündung zur K 180 darf in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m die Sicht nicht versperrt werden.

Textliche Festsetzung

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zul. Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50% überschritten werden.
- 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 Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 162 wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Grünordnungsplan werden folgende Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

- Zur räumlichen Gliederung und Gestaltung des Wohn- und Mischgebietes 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 höchstens 14 - 16 cm Stammumfang in 1,0 m Stammhöhe sein.
Vorgeschlagene Gehölzarten: Rotkastanie (Aesculus hippocastanum), Schwarz-erle (Alnus glutinosa), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudo-platanus), 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 abzuführen (s. Oberflächenentwässerungsplanung).
- Die in Planungsgebiet vorhandenen Gräben sind, mit Ausnahme von Übergräben, zu erhalten und zu sichern (§ 9 (1) Nr. 25a 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.

- Auf den Ersatzflächen (Teilstück von ca. 0,78 ha, des Flurstückes 158/8, Flur 2, Gemarkung Stollham) ist eine extensive Nutzung anzustreben. Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles sind folgende Nutzungsvorgaben zu beachten:
 - Vom 15. März bis 15. Juni sind maschinelle Bearbeitungsmaßnahmen jeglicher Art wie Walzen, Schleppen, Mähen und Düngen der Fläche unzulässig.
 - Die Mähzeit 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 abzuführen, um eine Nährstoffanreicherung zu vermeiden. Sonderregelungen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich.
 - Eine Partionsweide 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 zulässig. Nach dem 15. Juni ist eine intensive Beweidung erwünscht, eventuell auch ein Pflegeschnitt.
 - Die Einbeutung 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 Grünlandfläche ist eine Kuhle in der Größenordnung von ca. 50 m² als Amphibienbiotop zu gestalten. Die Ufer sollten möglichst flach gestaltet (1:3 bis 1:6) und bis zu einer Tiefe von max 1 m ausgehoben werden, um ein frostfreies Überwintern der Amphibien zu gewährleisten.
 - Ferner sind die vorhandenen Gruppen abschnittsweise aufzuweiden, bis auf ca. 40 cm unter Geländeoberkante zu vertiefen und aufzustauen.

- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
 - ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - ↑ Rad bzw. Fußwege
 - ▽ Verkehrsberuhigte Zone
 - P Öffentliche Parkfläche

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Wasserfläche (Gräben/Gruppen/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 und Landschaft: Ausgleichsfläche
 - Öff. Öffentliche Grünflächen

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des B-Planes

Planzeichenerklärung
(Gemäß Planzeichenerklärung vom 18.12.1990)

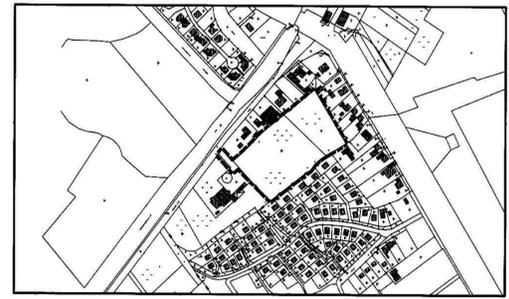
- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet

- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl
 - z.B. GFZ 0,4 Geschosflächenzahl (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
 - z.B. TH 4,50m Traufhöhe u. OK Planstrasse
 - z.B. FH 9,00m Firsthöhe u. OK Planstrasse

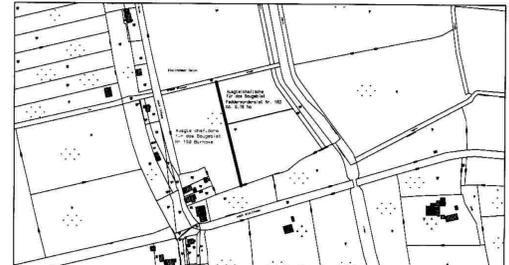
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Offene Bauweise
 - ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - - - - - Baugrenze

BEBAUUNGSPLAN NR. 162

Fedderwardsiel :
"Anschluss Sielstrasse"
Gemeinde Butjadingen
Gemarkung Langwarden
mit örtlichen Bauvorschriften



Übersicht M 1:5000



Ausgleichsfläche M 1:5000