

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diesen Bebauungsplan Nr. 166 "Burhave, ehem. Mühle", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Butjadingen, den 11.07.2003

gez. Blumenberg

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 18.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 "Burhave, ehem. Mühle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Butjadingen, den 11.07.2003

gez. Blumenberg

Bürgermeister

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.01.03). 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 27.08.03

gez. Wehrmann

Vermessungs- und Katasterbehörde Jade/Weser
Katasteramt Brake

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

G. Heye

Planungsbüro HEYE
Am Weserdeich 3 26931 Elsfleth
Tel.: 04404-3366 Fax: 04404-2478

Elsfleth, den 10.07.2003

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 03.04.2003 dem 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 17.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.04.2003 bis 30.05.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 11.07.2003

gez. Blumenberg

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.07.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 11.07.2003

gez. Blumenberg

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.08.03 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.08.03 rechtsverbindlich geworden.

Butjadingen, den 18.08.03

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

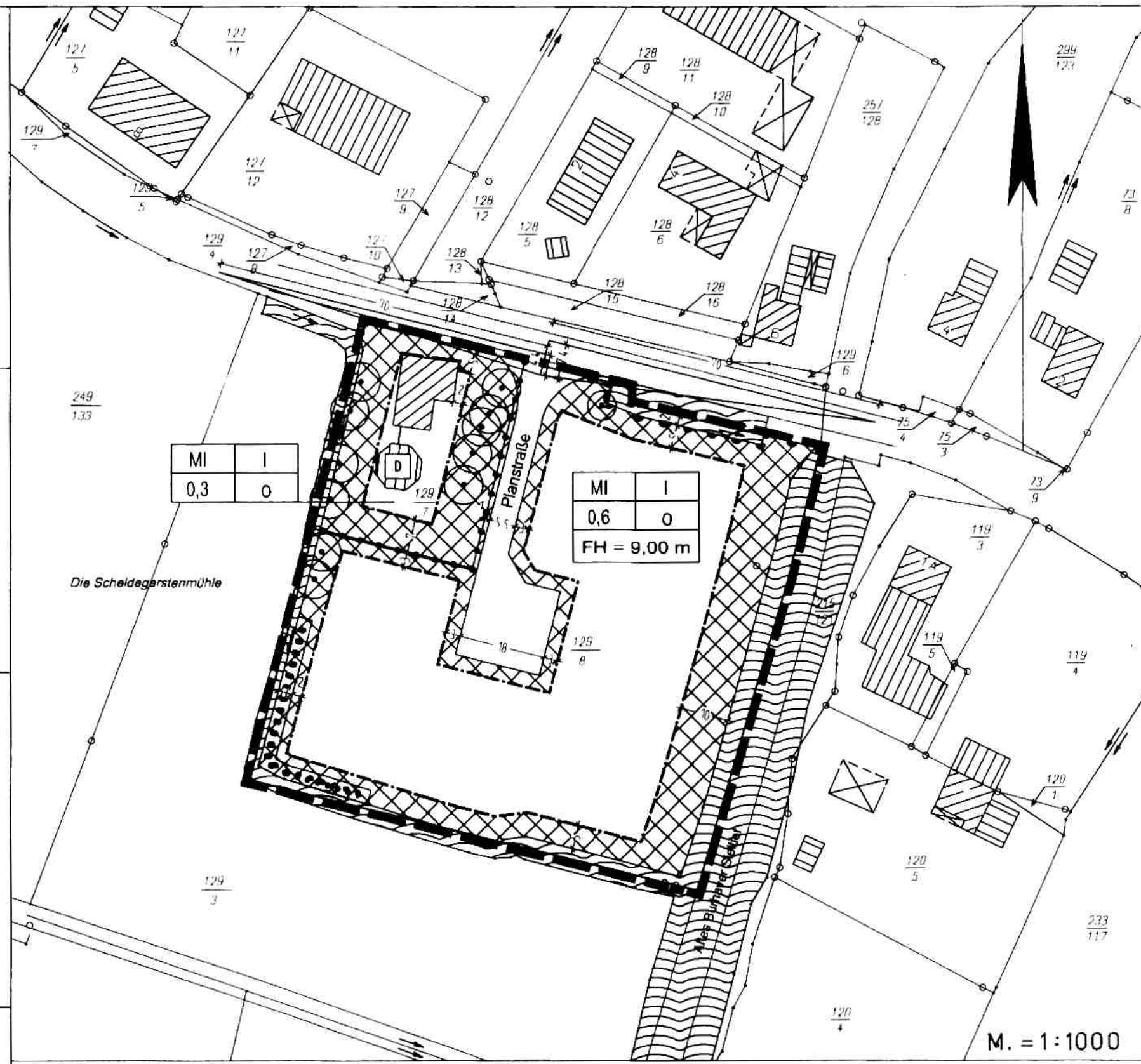
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Butjadingen, den

Bürgermeister



Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
MI	I
0,3	0

Grundflächenzahl	Bauweise
MI	I
0,6	0
FH = 9,00 m	

maximale zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen über Fahrbahnoberkante (Fahrbahnmittlinie) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Endausbau)

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Butjadinger Straße (L 858) sind Garagen gemäß § 12 (6) der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1), Satz 3 der BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen. Die Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen bedürfen der Zustimmung des Straßenbauamtes Oldenburg.
- Innerhalb des Plangebietes sind offene Lagerflächen und Flächen anderer Nutzung, auf denen Ablagerungen von Schadstoffen zu erwarten sind, so zu versiegeln, daß eine Versickerung der Schadstoffe verhindert wird. Das Oberflächenwasser ist zu reinigen (Olabscheider o. ä.) und gesondert abzuführen.
- Die Anpflanzungen, welche innerhalb der ausgewiesenen Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vorhanden sind, sind zukünftig unter Berücksichtigung der erforderlichen Aufreinigungsmöglichkeiten für die Gräben zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.
- Als Kompensationsmaßnahme (Ausgleichsmaßnahme) für die zukünftige Versiegelung des Plangebietes sind die zukünftigen Grundstücke im Plangebiet unter Berücksichtigung der baulichen Anlagen, welche nach der NBauO an die Grundstücksgrenze bzw. mit einem verringerten Grenzabstand auf dem Grundstück errichtet werden dürfen (einschl. der Zufahrt), mit einer 3,00 m breiten Anpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen einzuzüchten. Die Kompensationsmaßnahme ist in der nach Fertigstellung der baulichen Anlage (Hauptgebäude) auf dem jeweiligen Grundstück folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- Nurdach-Häuser sind im Plangebiet nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) der BauNVO.
- Im Mischgebiet, in dem eine Firsthöhe festgesetzt wurde, dürfen die baulichen Anlagen eine Firsthöhe von 9,00 m über Fahrbahnoberkante (Fahrbahnmittlinie im Endausbau) der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- Die Außenfassade der Wohnhäuser muß aus einem Mauerwerk bzw. Fachwerk bestehen. Das Mauerwerk ist aus rötlichen, rötlich-braunen oder rötlich-blauen Verblendsteinen zu erstellen. Eine Fassadenverkleidung ist nicht zulässig. Alle anderen baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes sind von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung nicht betroffen.
- Innerhalb des Mischgebietes, in dem eine Firsthöhe festgelegt wurde, ist bei den Wohngebäuden eine Dachneigung $\leq 25^\circ$ und bei den sonstigen baulichen Anlagen im Sinne des § 6 der BauNVO (z. B. Hallen) eine Dachneigung $\leq 10^\circ$ quer zur Längsachse des Hauptgebäudes nicht zulässig. Alle anderen baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes sind von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung nicht betroffen.

Nachrichtliche Eintragungen

- Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (BauNutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132)) zur Anwendung.
- Die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau, z. B. Verfüllung, Verrohrung, Uferbefestigung) bedarf gemäß § 119/128 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Deich und Dammbauten, die den Hochwasserabfluß beeinflussen, stehen dem Ausbau gleich. Ein Ausbau kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (Plangenehmigung), wenn mit Einwendungen nicht zu rechnen ist. Ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Unterhaltung der Gewässer ergibt sich aus § 97 ff des Niedersächsischen Wassergesetzes. Vom Antragsteller ist eine Einleitungsgenehmigung für das zusätzlich einzuleitende Oberflächenwasser bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.
- Entlang der ausgewiesenen Gräben (Gewässer III. Ordnung) ist ein Räumstreifen von 5,00 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind die vorhandenen, erhaltenswerten Anpflanzungen. Entlang des Alten Burhaver Sieltiefs (Gewässer II. Ordnung) ist ein Räumstreifen von 10,00 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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. Hierbei ist zu berücksichtigen das innerhalb des Plangebietes ein Baudenkmal vorhanden ist. Im Bezug auf dieses Baudenkmal ist das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz von 30. Mai 1978 - zuletzt geändert am 20.11.2001 zu beachten.
- Die ausgewiesenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von ≥ 80 cm über Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straßen freizuhalten.
- Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmalts Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmalts beeinträchtigt wird. "Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmalts sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt". § 7 NDSchG gilt entsprechend. Sämtliche Baumaßnahmen, die direkt an die unter Denkmalschutz stehende Mühle angrenzen, bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Planzeichenverordnung

- Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

- Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl, GRZ

I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

FH 9,00 m Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

--- Baugrenze

- Verkehrsflächen

□ Straßenverkehrsflächen

••••• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Wasserflächen

▒ Wasserflächen

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

○ Erhaltung: Bäume

□ Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

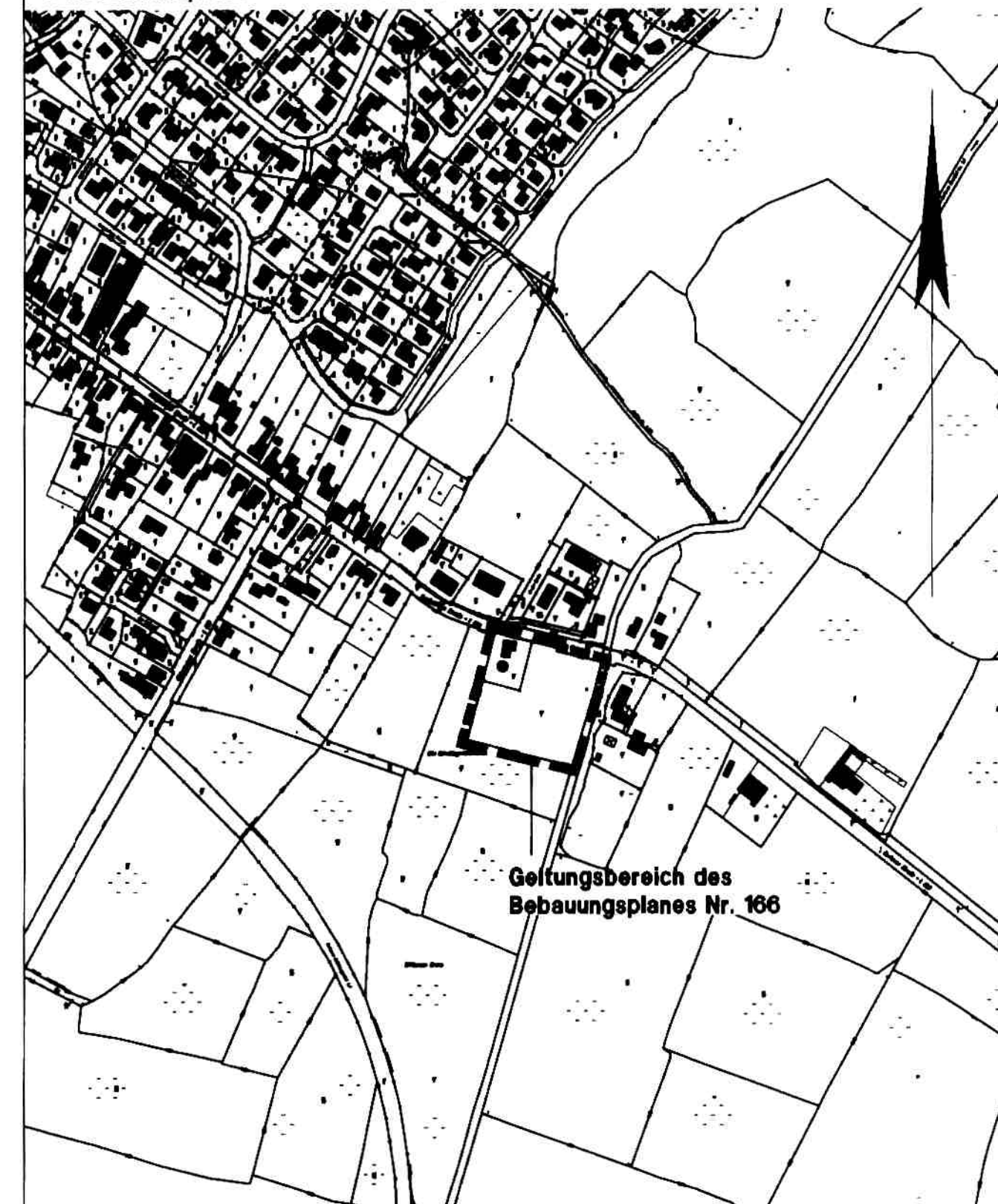
D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

- Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Übersichtsplan M.: 1:5.000



Gemeinde Butjadingen Bebauungsplan Nr. 166

"Burhave, ehem. Mühle"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Planungsbüro HEYE