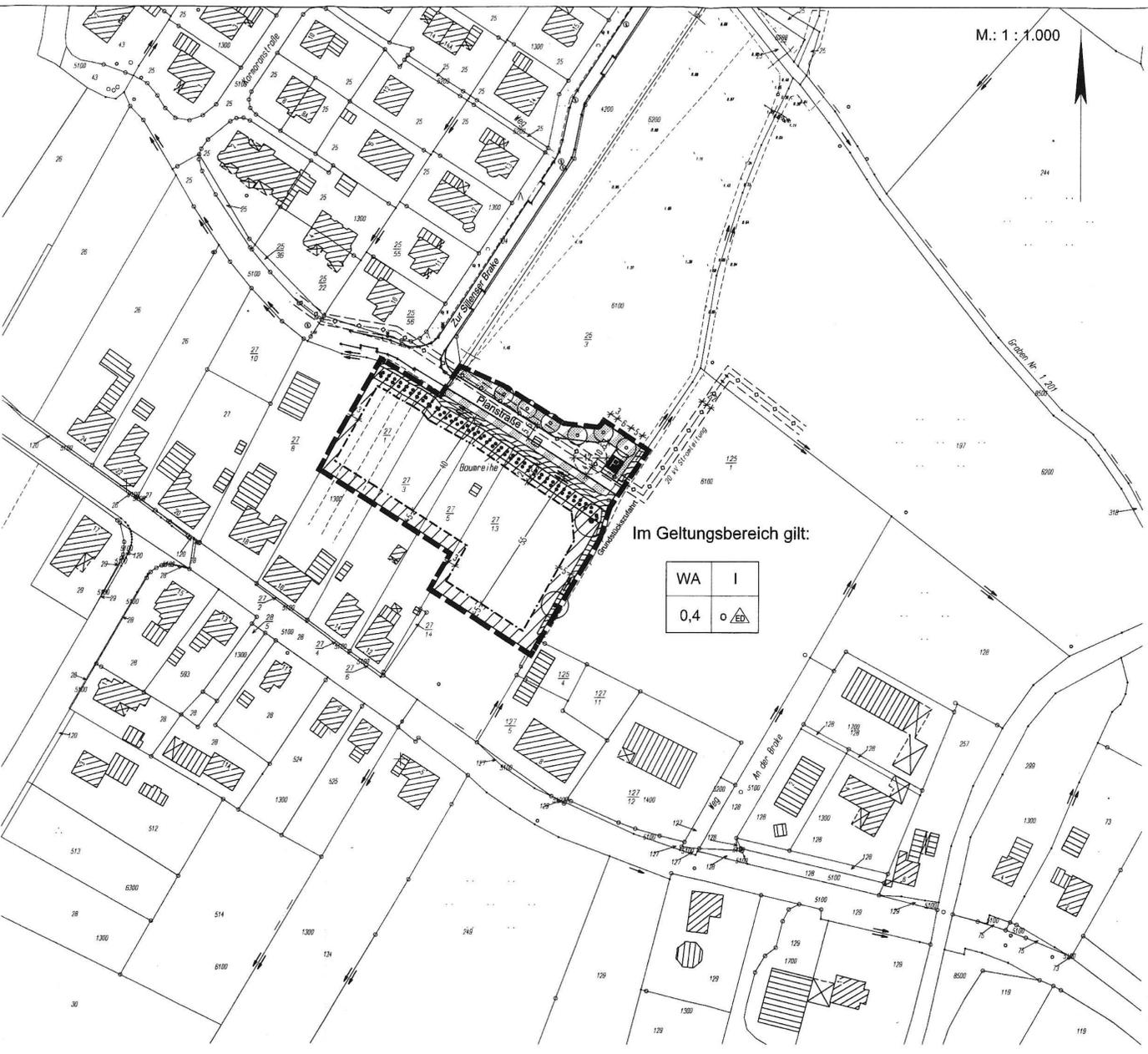
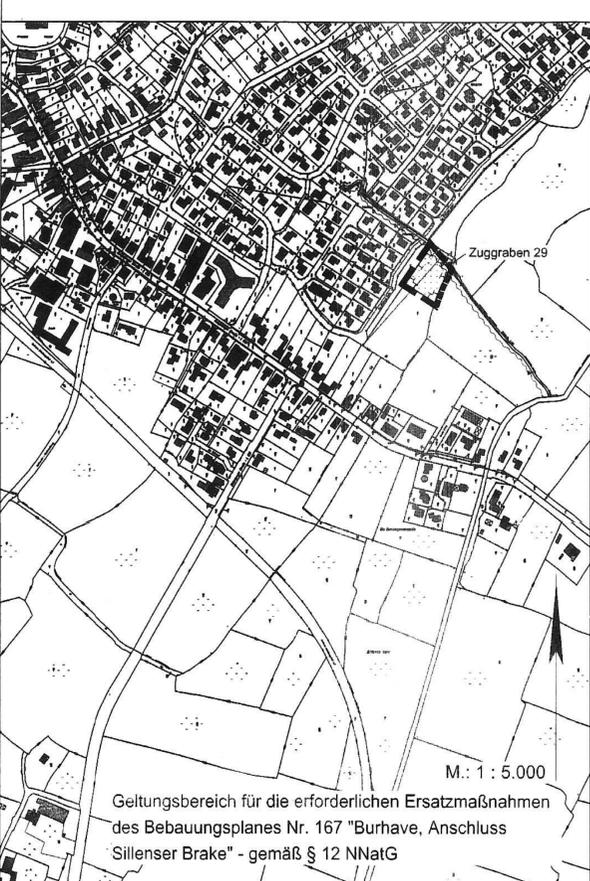


<p>Präambel</p> <p>3. Ausfertigung</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diesen Bebauungsplan Nr. 167 "Burhave, Anschluss Sillenser Brake", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:</p> <p>Butjadingen, den 05.09.2006</p> <p>gez. Blumenberg Bürgermeister</p>
<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 07.10.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 "Burhave, Anschluss Sillenser Brake" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Butjadingen, den 05.09.2006</p> <p>gez. Blumenberg Bürgermeister</p>
<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.01.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotomie ist einwandfrei möglich.</p> <p>Brake, den 05.06.2007</p> <p><i>U. Unterschrift</i> GLL Oldenburg Katasteramt Brake</p>
<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von</p> <p><i>G. Heys</i> Planungsbüro HEYE Siedlerstraße 36 26842 Osthauderfehn Tel.: 04952 - 827668 Fax: 04952 - 827658</p> <p>Osthauderfehn, den 04.07.2006</p>
<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 30.03.2006 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 04.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.05.2006 bis 15.06.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Butjadingen, den 05.09.2006</p> <p>gez. Blumenberg Bürgermeister</p>
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.07.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Butjadingen, den 05.09.2006</p> <p>gez. Blumenberg Bürgermeister</p>
<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.03.07 für den Landkreis Wesermarsch ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.03.07 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Butjadingen, den 30.03.2007</p> <p>gez. Blumenberg Bürgermeister</p>
<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Butjadingen, den</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Mängel der Abwägung</p> <p>Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Butjadingen, den</p> <p>Bürgermeister</p>

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeicherverordnung v. 1990)

	Allgemeines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl / GRZ
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
O	Offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- - - - -	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsgrünfläche
	Öffentliche Parkfläche
	Wasserflächen (Gräben)
	Erhaltung: Bäume
	Anpflanzen: Bäume
	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Historischer Deich mit der Fundstellen-Nr. 3
	Flächen für die Landwirtschaft
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung



Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise

- Textliche Festsetzungen**
- Die Grundstücke sind vom Grundstückseigentümer nach Fertigstellung der baulichen Anlagen in der nachfolgenden Pflanzperiode mit einer lebenden Laubgehölzhecke einzuzüchten. Hiervon ausgenommen sind die Grundstücksseiten, welche an vorhandene Gräben grenzen (zur Sicherstellung der Grabenaufreinigung). Vorhandene Nadelgehölzhecken sind nach Verlust oder Abgang durch Laubgehölzhecken zu ersetzen.
 - Zur Sicherstellung der Erschließung der einzelnen Grundstücke von der ausgewiesenen Planstraße aus darf der Graben, welcher entlang der Planstraße verläuft, auf einer Breite von 5,00 m verrohrt werden und der hier vorhandene Pflanzstreifen auf einer Breite von 5,00 m geöffnet werden. Als Ausgleich für die Grabenverrohrung wurde die textliche Festsetzung Nr.3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Als Ausgleich für die Öffnung des vorhandenen Pflanzstreifens im Bereich der Grundstückszufahrten sind je Grundstückszufahrt auf dem betroffenen Grundstück drei Laubbäume mit einem Stammumfang von 10-12 cm nach Fertigstellung der Grundstückszufahrt in der nachfolgenden Pflanzperiode vom Eigentümer des Grundstückes zu pflanzen.
 - Der Graben, welcher am östlichen Rand der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verläuft, ist vom Vorhabensträger mit einer 3,00 m breiten Flachuferzone zu versehen und naturnah mit einer Initialpflanzung aus Röhricht, Pfeilkraut und Igelkolben zu gestalten. Die Flachuferzone und die Grundstückszufahrten (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr.2) sind gleichzeitig herzustellen. In Bezug auf die Sicherstellung der Flachuferzone ist zu berücksichtigen, dass der Vorhabensträger Eigentümer der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist.
 - Am nordöstlichen Rand der Planstraße ist als Abschluss zur offenen Landschaft unter Berücksichtigung der vorhandenen 20 kV-Stromleitung eine Baumreihe aus Eschen zu pflanzen. Die Baumreihe ist gleichzeitig mit der Herstellung der Planstraße (dem Endausbau) unter Berücksichtigung der nachfolgenden Pflanzperiode vom Vorhabensträger anzupflanzen. Der Abstand der Laubbäume beträgt 10,00 m. Die Art der Bepflanzung ergab sich in Abstimmung auf die Straßenrandbepflanzung der Straße "Zur Sillenser Brake".
 - Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist vom Vorhabensträger extensiv zu pflegen, d.h. sie ist zweimal im Jahr zu mähen. Die 1. Mahd darf ab dem 15. Juni erfolgen. Das Mahdgut ist abzufahren. Ein Schlegeln, Walzen oder Düngen der Fläche ist nicht zulässig. In Bezug auf die Sicherstellung der Maßnahme ist zu berücksichtigen, dass der Vorhabensträger Eigentümer der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist.

- Nachrichtliche Eintragungen**
- Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (BauNutzungsverordnung vom 01.1990 BGBl. S.132) zur Anwendung.
 - Entlang des Zuggrabens 29 (Verbandsgewässer III. Ordnung), welcher am nordöstlichen Rand der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verläuft, ist ein Räumstreifen von 10 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bepflanzung und Bepflanzung freizuhalten.
 - Entlang der Gewässer III. Ordnung ist ein Räumstreifen von 5 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bepflanzung und Bepflanzung freizuhalten. Hiervon nicht betroffen sind die erhaltenswerten Laubbäume, soweit sie die erforderliche Aufreinigung der Gewässer III. Ordnung nicht beeinträchtigen.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Wesermarsch unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
 - Im Bezug auf das ausgewiesene archäologische Baudenkmal - Historischer Deich mit der Fundstellen-Nr. 3 ist der § 6 ff. des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu beachten.
 - Für die geplante Maßnahme sowie ggfs. auch damit zusammenhängenden naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen sind Gewässerausbauten (Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer) erforderlich. Es ist eine Pflanzgenehmigung nach § 119/128 NWG für Grundstücksüberfahrten und Gewässerausbauten zu beantragen.
 - Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung obliegt gem. § 107 des Nds. Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. dem Anlieger.
 - Vom Antragssteller ist eine Einleitungsgenehmigung für das zusätzlich einzuleitende Oberflächenwasser bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.
 - Die Leitungstrasse der vorhandenen 20 kV Stromleitung (2 m zu jeder Seite der Leitungssache) ist von jeglicher Bepflanzung und Bepflanzung freizuhalten. Die genaue Lage der 20 kV Stromleitung ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen der EWE.

