3. Ausfertigung

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. 168 "Burhave, Oldenburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Butjadingen, den 12.10.2006

gez. Blumenberg
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 30.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.168 "Burhave, Oldenburger Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Butjadingen, den 12.10.2006

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 18.04.2006). 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 05.06.2007

gez. Unterschrift
GLL Oldenburg
Katasteramt Brake

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Bremen, den 28.09.2006

Planungsbüro HEYE
Siedlerstraße 36 26842 Ostrhauderfehn
Tel.: 04952/ 927668 Fax: 04952/ 927658
E-Mail: Heye.Kountchev.PB-Bremen@t-online.de

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 13.07.2006 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 17.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.07.2006 bis einschließlich 25.08.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 12.10.2006

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 05.10.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 12.10.2006

gez. Blumenberg
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.03.07 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.03.07 rechtsverbindlich geworden.

Butjadingen, den 30.03.2007

gez. Blumenberg
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Butjadingen, den

Bürgermeister

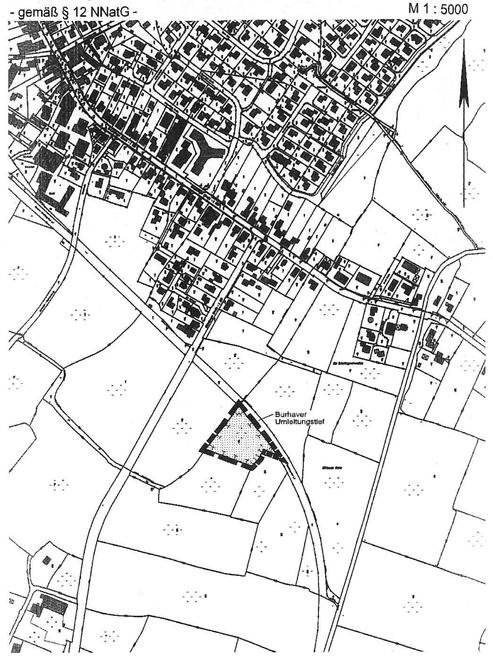
Mängel der Abwägung

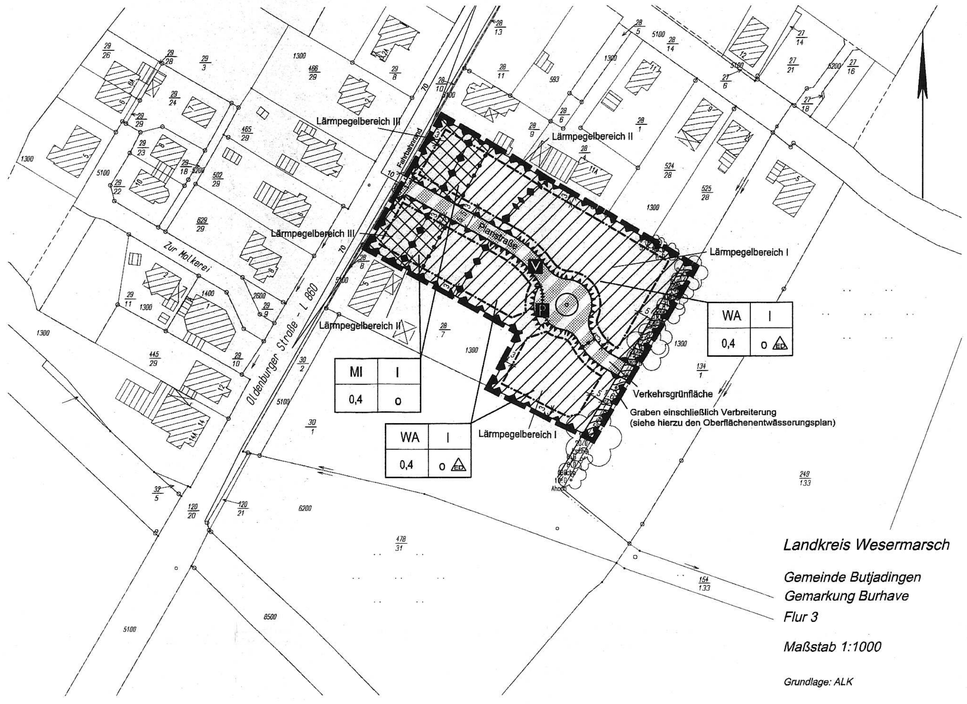
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Butjadingen, den

Bürgermeister

Geltungsbereich für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen
des Bebauungsplanes Nr.168 "Burhave, Oldenburger Straße"
- gemäß § 12 NNatG - M 1 : 5000





Landkreis Wesermarsch

Gemeinde Butjadingen
Gemarkung Burhave
Flur 3

Maßstab 1:1000

Grundlage: ALK

Nachrichtliche Eintragungen

1. Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)) zur Anwendung.

2. Für die geplante Maßnahme sowie auch die ggf. damit zusammenhängenden naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen sind Gewässerausbauten (Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer) erforderlich. Es ist eine Plangenehmigung nach § 119/128 NWG für Verrohrung, Gewässerausbauten und Nachweis der Rückhaltung zu beantragen.

   Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung obliegt gemäß § 107 des Nds. Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. dem Anlieger.

   Vom Antragsteller / Planungsträger ist eine Einleitungsgenehmigung für das zusätzlich einzuleitende Oberflächenwasser bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

3. Entlang des ausgewiesenen Grabens (Gewässer III. Ordnung), welcher am östlichen Rand des Planungsgebietes verläuft, ist ein 5,00 m breiter Räumstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und störender Bepflanzung freizuhalten.
   Entlang der Gräben (Gewässer III. Ordnung), welche am Rand der ausgewiesenen Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen verlaufen, sind 5,00 m breite Räumstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

4. Entlang der Burhaver Umleitungstiefes, welches am nord-östlichen Rand der Kompensationsfläche (Flurstück 137/2, Flur 11 der Gemarkung Burhave) verläuft (Gewässer II. Ordnung) ist ein Gewässerräumstreifen von 10,00 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

5. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, so sind diese gemäß § 14, Abs.1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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.

6. Das ausgewiesene Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe ≧ 80 cm über Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straßen freizuhalten.

7. Für neu geplante Nutzungen können keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz gegenüber dem Träger der Straßenbaulast geltend gemacht werden.

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

MI — Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl/ GRZ

I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

A — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsgrünfläche (siehe Planzeichnung)

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

Wasserflächen (Gräben)

6. Grünflächen

Private Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen und 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

Anpflanzen: Baum

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. von Baugebieten)

Textliche Festsetzungen

1. Auf jedem Grundstück sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum mit einem Stammdurchmesser von 10 - 12 cm und 5 standortheimische, zweimal verpflanzte Sträucher vom Grundstückseigentümer anzupflanzen.

2. Zur Kompensation von Eingriffen auf den Flurstücken 512/28, 513/28 und 514/28 der Flur 3, Gemarkung Burhave werden für das Flurstück 137/2 der Flur 11, Gemarkung Burhave, mit einer Größe von 6.353 m², folgende Nutzungsauflagen festgesetzt:

   Maßnahmen zur Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur bzw. eines Landröhrichts

   - Pro Jahr sind max. 2 Pflegeschnitte (Mahd) zulässig.
   - Schnittzeitpunkt: 1. Mahd ab 15.06., 2. Mahd ab 15.09. jeden Jahres.
   - Die Fläche darf mit Ausnahme der Gabe von Kalk nicht gedüngt werden. Ebenso ist das Walzen der Fläche unzulässig.
   - Sollte sich (von entsprechend bewachsenen Grabenrändern beginnend) ein Landröhricht entwickeln, ist die Pflege der entsprechend bewachsenen Fläche ganz einzustellen.

   Die Maßnahmen sind ab Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

3. Innerhalb der "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" sind die Anforderungen der DIN 4109 für die jeweiligen Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen. Für die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche gilt folgendes:
   a) Im Lärmpegelbereich I und II sind für für übliche Wohngebäude keine erhöhten Schutzmaßnahmen zu erwarten, als sie sich durch die wärmetechnischen Anforderungen sowieso ergeben.
   b) Für den Lärmpegelbereich III ergeben sich in der Regel leicht erhöhte Anforderungen an die Fenster, abhängig vom Fensterflächenanteil in den belasteten Bereichen (Straßenseite und Giebelflächen, Gebäuderückseite mindestens ein Bereich geringer als ausgewiesen).
   Für die im Lärmpegelbereich III zu erstellenden Gebäude ist ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu führen.

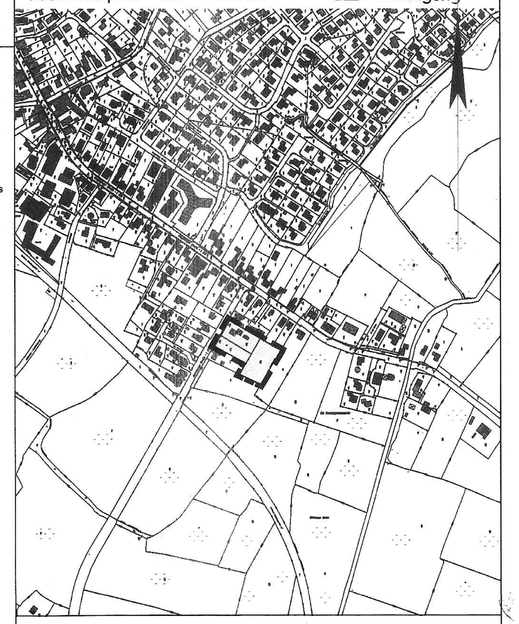
Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Die baulichen Anlagen sind mit einem Sattel-, Pult- oder Walmdach zu versehen. Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen.
   Von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO ausgenommen.

2. Die Dacheindeckung der baulichen Anlagen muss aus Beton- oder Tonpfannen bestehen. Von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO ausgenommen.

3. Die baulichen Anlagen sind mit einem Verblendmauerwerk zu versehen.
   Von dieser örtlichen Bauvorschrift über dieGestaltung sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO ausgenommen.

Übersichtsplan M.: 1 : 5.000 3. Ausfertigung



Gemeinde Butjadingen
Bebauungsplan Nr. 168
"Burhave, Oldenburger Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Planungsbüro HEYE & KOUNTCHEV