Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diesen Bebauungsplan Nr. 189 "Tossens, Erweiterung Villa Küstenwind", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Butjadingen, den 31.03.2022

gez. Linneweber Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1: 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2021

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 03.03.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen

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

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

- Katasteramt Brake -

Brake, den 12.05.2022

gez. G. Janzen

Planverfasser

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

Oldenburg, den 30.03.2022

gez. D. Janssen (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Butjadingen, den 31.03.2022

gez. Linneweber Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 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 01.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 189 mit der Begründung haben vom 09.12.2021 bis 14.01.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 31.03.2022

gez. Linneweber Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat den Bebauungsplan Nr. 189 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.03.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 31.03.2022

gez. Linneweber Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 189 ist damit am 27.05.2022 in Kraft getreten.

Butjadingen, den 27.05.2022

gez. Linneweber

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 189 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 189 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Butjadingen, den

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein

Butjadingen, den

GEMEINDE BUTJADINGEN Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI, I S. 4147)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBI. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Dezember 2021 (Nds. GVBI. S. 830)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBI. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBI. S. 739) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

(BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017 Landesamt für Geoinformation and Landesvermessung Niedersachser SO₁ Touristisches Vohngebiet Tossen 0,6 0 Freizeitanlage Freizeitanlage SO₃ Touristisches hngebiet Tossen 0,6 0 SO₂ Touristisches Wohngebiet Tossens 0,4 10 C LOUNG Bezeichnung: Planunterlage: Vorläufige Unterlage

Textliche Festsetzungen

Sonstige Sondergebiete "Touristisches Wohngebiet Tossens" 1, 2 und 3 (SO 1 - SO 3) (§ 11 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 6 und 9 BauGB)

1.1 Zulässige Art der Nutzung

/ermessungs- und Katasterverwaltung,

Das Sonstige Sondergebiet 1 (SO 1) dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Wohnens, der Gästebeherbergung und von touristischen Einrichtungen

Ferienhäuser, Ferienwohnungen

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Verwaltungsgebäude

Als Nutzung zulässig sind:

- Gastronomie
- Einzelhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche mit maximal 100 m²,
- Wohngebäude mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt
- Räume für freie Berufe
- Anlagen für kulturelle Zwecke (z. B. Konzert-Muschel)
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wie z. B. Fahrrad- oder Geräteschuppen

1.2 Zulässige Art der Nutzung

Das Sonstige Sondergebiet 2 (SO 2) dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Wohnens und der Gästebeherbergung.

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen
- Wohngebäude mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt
- Räume für freie Berufe

Als Nutzung zulässig sind:

- Stellplätze
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wie z. B. Fahrrad- oder Geräteschuppen

1.3 Zulässige Art der Nutzung

Das Sonstige Sondergebiet 3 (SO 3) dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Wohnens, der Gästebeherbergung und von touristischen Einrichtungen

Als Nutzung zulässig sind:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen
- Verwaltungsgebäude
- Wohngebäude mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt
- Räume für freie Berufe
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Stellplätze
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wie z. B. Fahrrad- oder Geräteschuppen

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt für das SO 2 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 im SO 2 für Einzelhäuser 300 m² und für Doppelhäuser 275 m² pro Doppelhaushälfte.

Planunterlage Katasteramt L4 36 2021 Tossens.DXF

Stand:

03.03.2021

Beschränkung der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Es sind im SO 2 pro Baugrundstück maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Planunterlage ÖBV

5. 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.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 identisch.

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 1 und 3 (SO 1 und SO 3) auf 11,0 m und innerhalb des Sondergebietes 2 (SO 2) auf 9,0 m über der Nordseeallee begrenzt. Die Traufhöhe darf im SO 1 und SO 3 7,0 m und im SO 2 3,50 m über der Nordseeallee nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Straße Nordseeallee (nächstliegender Punkt zum Gebäude) 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.

Dachformen und Dachneigung Die Dächer der Hauptgebäude sind symmetrisch und mit einer Dachneigung von 30° - 50° 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.

Mansarddächer und Walmdächer mit abweichenden Dachneigungen (s. o.) sind ebenfalls zuläs-

Nurdachhäuser sind nicht zulässig.

4. Vorgartengestaltung

Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind im SO 2 innerhalb der Vorgartenfläche Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen nicht zulässig.

Hinweise

1. 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

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei

- 3. Sollten im Zuge der nun folgenden Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind die örtlichen Stellen (Ordnungsamt) oder der Kampfmittelräumdienst zu informieren
- 5. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 189 treten im Überlappungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 148 – 2. Änderung außer Kraft.

der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Touristisches Wohngebiet Tossens Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Offene Bauweise Abweichende Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche Verkehrsflächen Private Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Grünflächen Private Grünflächen RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken 15. Sonstige Planzeichen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsunternehmen \boxtimes (M) Müllsammelplatz Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemeinde Butjadingen

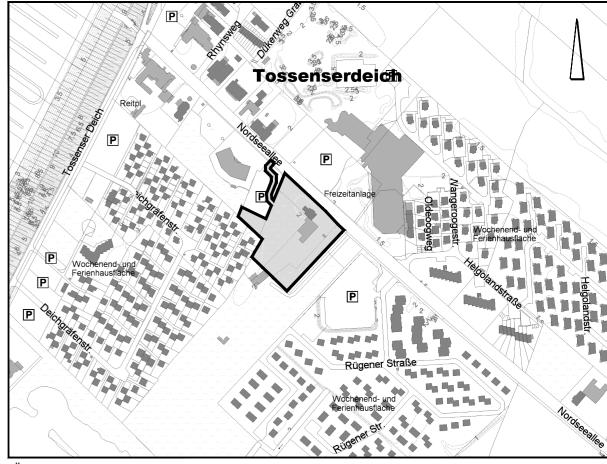
Landkreis Wesermarsch

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bebauungsplan Nr. 189

"Tossens, Erweiterung Villa Küstenwind"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1:5.000

Februar 2022

M. 1: 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0 26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73 Postfach 5335 E-Mail info@nwp-ol.de Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung 26043 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

