

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Großwürden", 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 15.03.2018 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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



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 20.09.2017). 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.

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

- Katasteramt Brake - L.S. gez. Schlösser
Vermessungsoberratsrat
Katasteramt Brake

Planverfasser

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

Oldenburg, den 14.03.2018 gez. D. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Butjadingen, den 15.03.2018 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.01.2018 bis 19.02.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 15.03.2018 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 15.03.2018 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist damit am 20.04.2018 in Kraft getreten.

Butjadingen, den 20.04.2018 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Butjadingen, den
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Butjadingen, den
GEMEINDE BUTJADINGEN
Die Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

1. **Art der baulichen Nutzung**

Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Ferienhausbau

2. **Maß der baulichen Nutzung**

GR = 80 m² Grundfläche
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 5,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

o Offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

6. **Verkehrsflächen**

Private Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

9. **Grünflächen**

Private Grünflächen
Zweckbestimmung:
 Deichsicherungszone

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

Wasserflächen
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

15. **Sonstige Planzeichen**

GFL 1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsunternehmen
GFL 2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsunternehmen
RS Räumstreifen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Textliche Festsetzungen

1. **Sondergebiet SO gemäß § 10 BauNVO „Ferienhausbau“**

Das Sondergebiet SO „Ferienhausbau“ dient der Errichtung und Nutzung von Ferienhäusern zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien (Urlaub) oder in sonstiger Freizeit. Die Freizeitnutzungen dürfen das Ferienwohnen nicht wesentlich stören. Eine Nutzung zum Dauerwohnen (als 1. Wohnsitz oder Nebenwohnsitz gemeldet) ist nicht zulässig.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser,
- Stellplätze, Garagen und Carports
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wie z. B. Geräteschuppen oder Gewächshäuser.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

Pro Baugrundstück ist ein Ferienhaus mit einer Grundfläche von jeweils maximal 80 m² zuzüglich überdachten Freisitz bis zu 20 m² zulässig. Doppelhäuser dürfen pro Doppelhaushälfte mit einer Grundfläche von jeweils maximal 65 m² zuzüglich überdachten Freisitz von jeweils maximal 20 m² ausgeführt werden. Ein Doppelhaus darf demzufolge über eine Grundfläche von 130 m² zuzüglich Freisitzflächen von 40 m² verfügen.

3. **Höhe baulicher Anlagen**

Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen stellt der Dachfirst bzw. der Dachabschluss dar, unterer Bezugspunkt die nächstgelegene Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

4. **Private Verkehrsfläche**

Das innerhalb der privaten Verkehrsfläche befindliche Gewässer (Graben) darf zum Zwecke der Erschließung pro Baugrundstück einmal in einer Breite von maximal 4 m überquert werden.

5. **Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Deichsicherungszone“**

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Deichsicherungszone“ sind hochbauliche Anlagen nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

1. **Dachneigung**

Im festgesetzten Sondergebiet SO „Ferienhausbau“ sind nur Dachneigungen zwischen 15° - 30° zulässig.

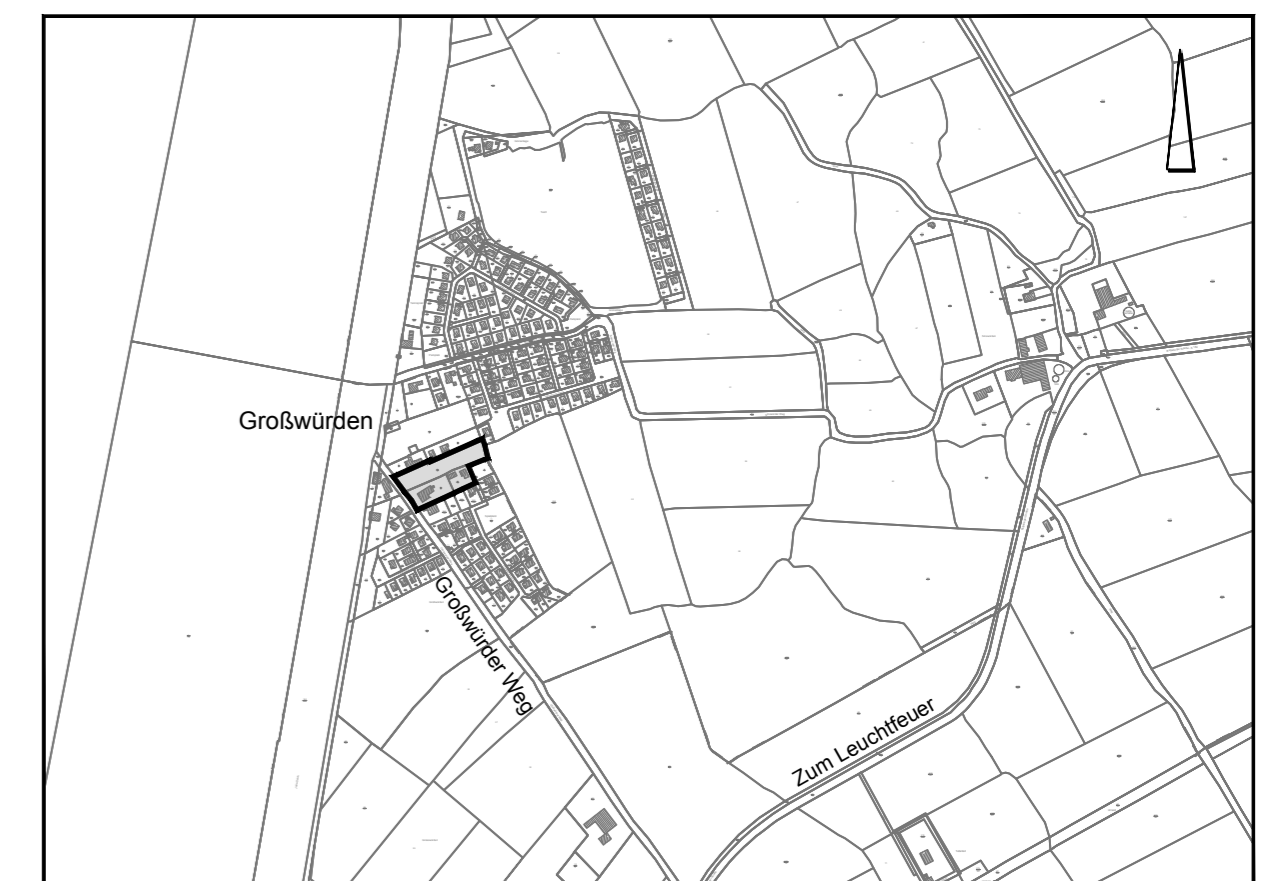
Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 (Tel. 04401 927-393) sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung 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 gestattet.

Gemeinde Butjadingen Landkreis Wesermarsch

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Großwürden"

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



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

März 2018

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

