

**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 die 1. 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:

Butjadingen, den 26.9.2002

*gez. Blumenberg*  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 21.6.2001 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Großwürden" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.8.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Butjadingen, den 26.9.2002

*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 13.08.04). 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 24.10.02

*gez. Schlösser*  
Katasteramt Brake

**Planverfasser**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Eisfleth, den 16.7.2002

*G. Heyer*  
Planungsbüro HEYE  
Am Weserdeich 3 - 26931 Eisfleth  
Tel. 04404 - 3366 Fax 04404 - 2478

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 27.9.2001 dem Entwurf der 1. 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 28.3.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 5.4.2002 bis 8.5.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 26.9.2002

*gez. Blumenberg*  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.6.2002 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 26.9.2002

*gez. Blumenberg*  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.10.02 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 14.10.02 rechtsverbindlich geworden.

Butjadingen, den 14.10.02

*gez. Blumenberg*  
Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Butjadingen, den

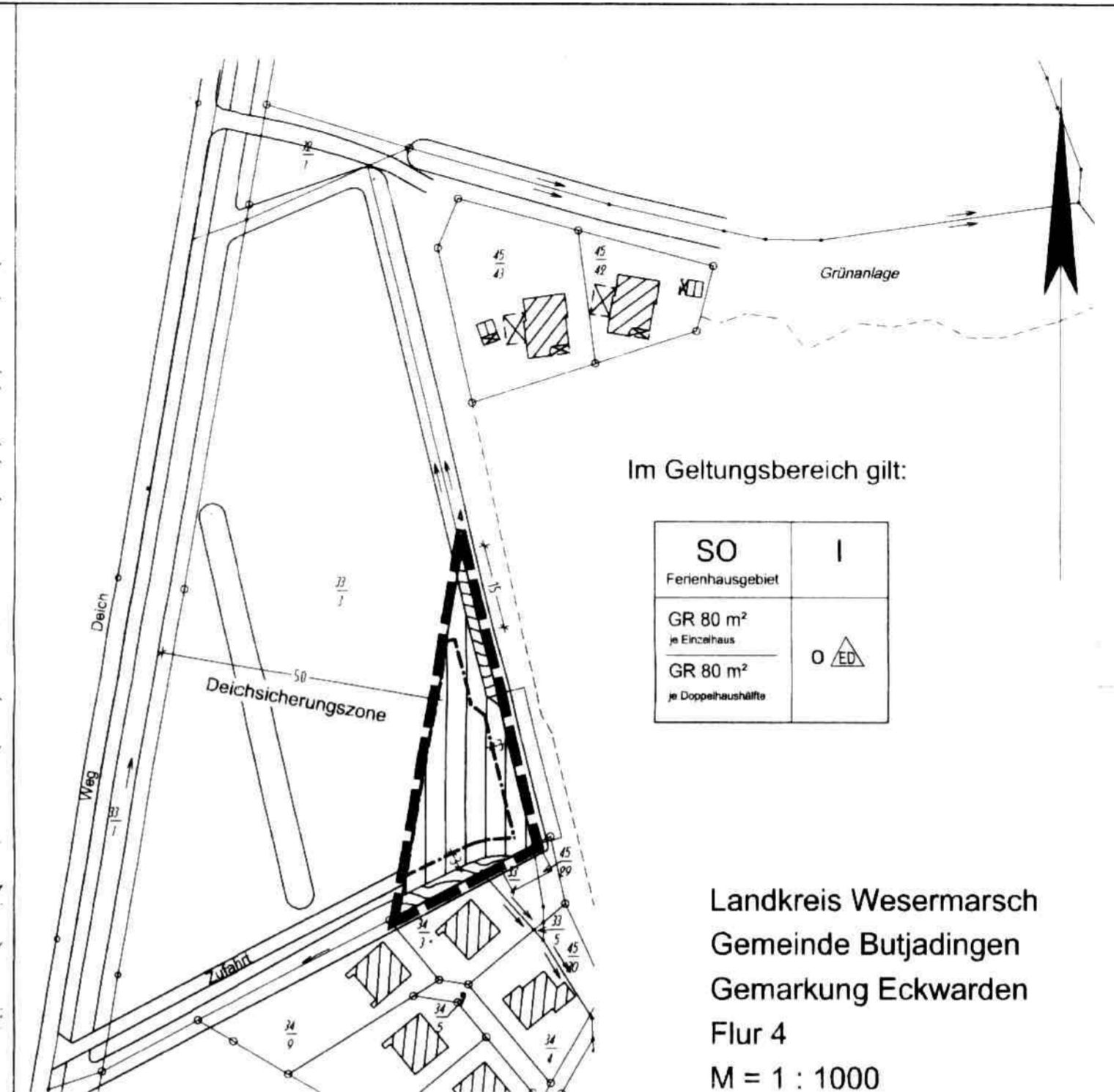
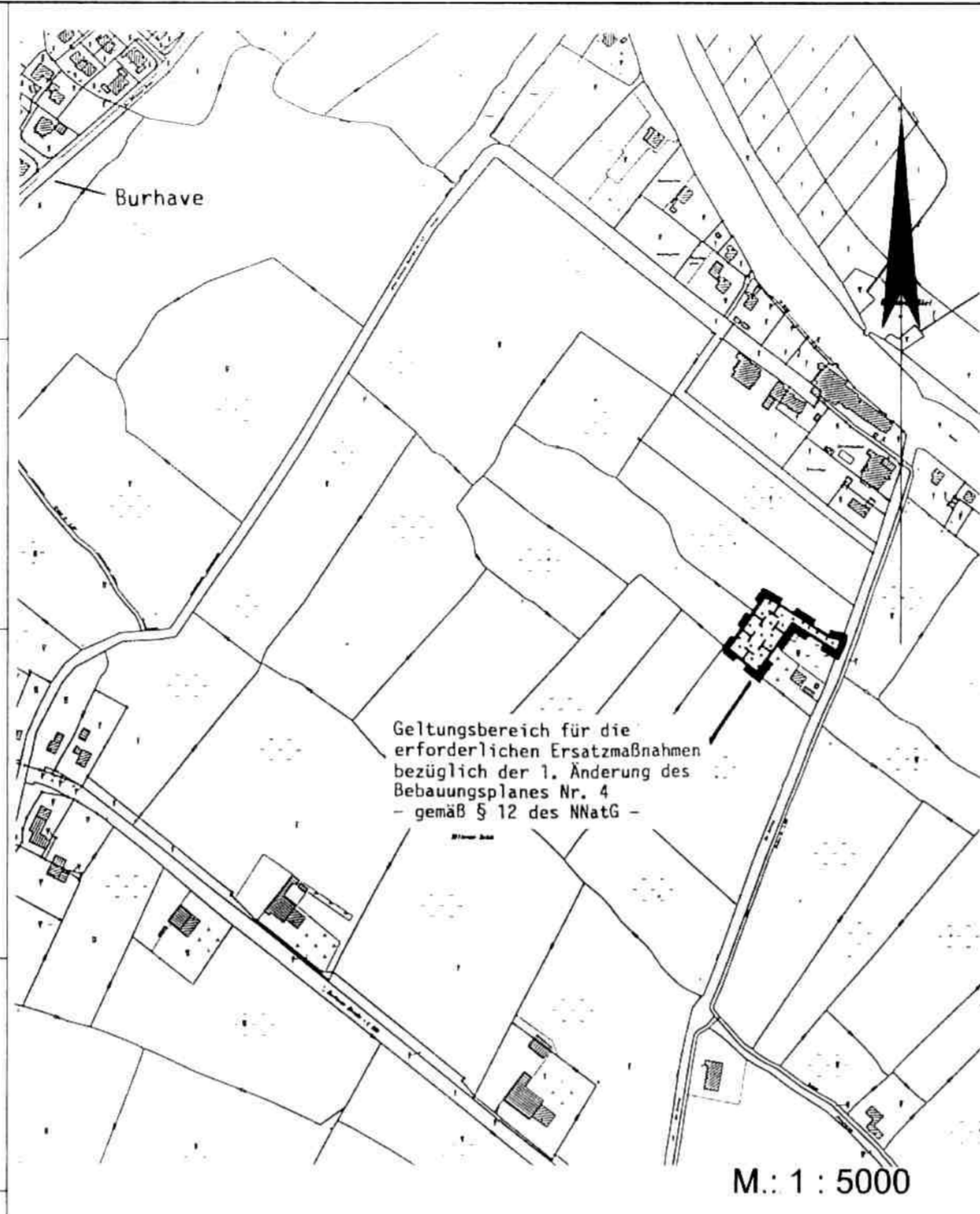
Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**

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

Butjadingen, den

Bürgermeister



**Planzeichenerklärung**  
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

SO Sondergebiet, das der Erholung dient  
Ferienhausgebiet

GR 80 m² Grundfläche ( mit Flächenangabe)

I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

O Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

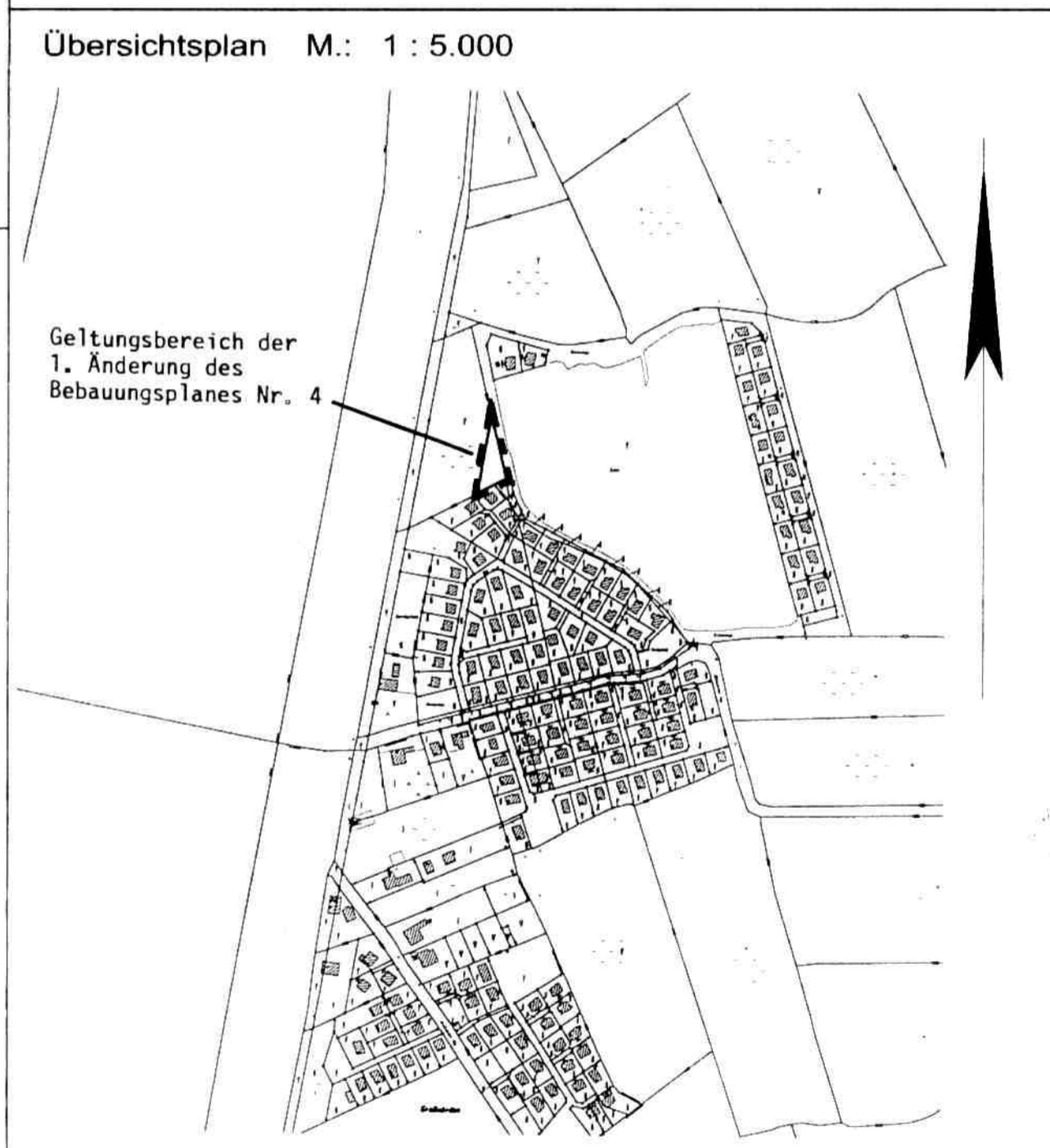
--- Baugrenze

□ Fläche für die Landwirtschaft

□ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

~ Wasserfläche (Gräben)

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung



**Nutzungsschema**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche mit Flächenangabe (als Höchstmaß)	Bauweise
je Einzelhaus	
je Doppelhaushälfte	

**Textliche Festsetzungen**

- Je Gebäude ist ein Einstellplatz auf dem Grundstück zulässig (für Pkw).
- Garagen gemäß § 12 (6) der BauNVO sind nicht zulässig.
- Die Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen (Teilbereich des Flurstückes Nr. 62 der Flur 15, Gemarkung Burhave, mit einer Gesamtfläche von 1812 m²) ist wie folgt zu extensivieren:
  - Extensive Pflege der Gräben durch einseitiges und abschnittsweises Räumen und Mähen der Wasservegetation
  - Verzicht auf eine maschinelle Bodenbearbeitung (Walzen, Schleppen und Mähen) zwischen dem 1.3. und 20.6.
  - Verzicht auf Gülle- und Düngemittelausbringung vor dem 20.6.
  - Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
  - Mähwiese: 2-malige Mahd erst nach dem 20.6.
  - Weide: Beweidung mit max. 2 Großvieheinheiten pro ha
  - Mähweide: erster Schnitt nicht vor dem 20.6., anschließend Beweidung mit max. 2 Großvieheinheiten pro ha

Die Kompensationsmaßnahme ist unmittelbar in der nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (Ferienhäuser) im Planbereich folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

**Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

- Im Plangebiet ist eine Dachneigung von 15° bis 30° zulässig.
- Die Firsthöhe der Gebäude über Oberkante Straßenmitte (der nächstgelegenen Erschließungsstraße) darf 5,00 m nicht überschreiten.

**Nachrichtliche Eintragungen**

- Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (BauNutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. S.132) zur Anwendung.
- Die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau; z.B. Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen) bedarf gem. § 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.
- Entlang der ausgewiesenen Gräben (Gewässer III. Ordnung) ist ein Räumstreifen von 3,00 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, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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 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.

**Verfahrensschlußvermerk**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Großwürden" mit baugestalterischen Vorschriften treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 "Großwürden" für den betroffenen Bereich außer Kraft.

**Gemeinde Butjadingen**  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Großwürden"**  
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Planungsbüro HEYE