

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 2. 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 11.07.2003
gez. Blumenberg
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 03.04.2003 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Großwürden" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Butjadingen, den 11.07.2003
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 13.04.03).
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 27. Aug. 2003
gez. Wehrmann
Katasteramt Brake

Planverfasser
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Elsfleth, den 10.07.2003
G. Heye
Planungsbüro HEYE
Am Weserdeich 3 - 26931 Elsfleth
Tel. 04404 - 3366 Fax 04404 - 2478

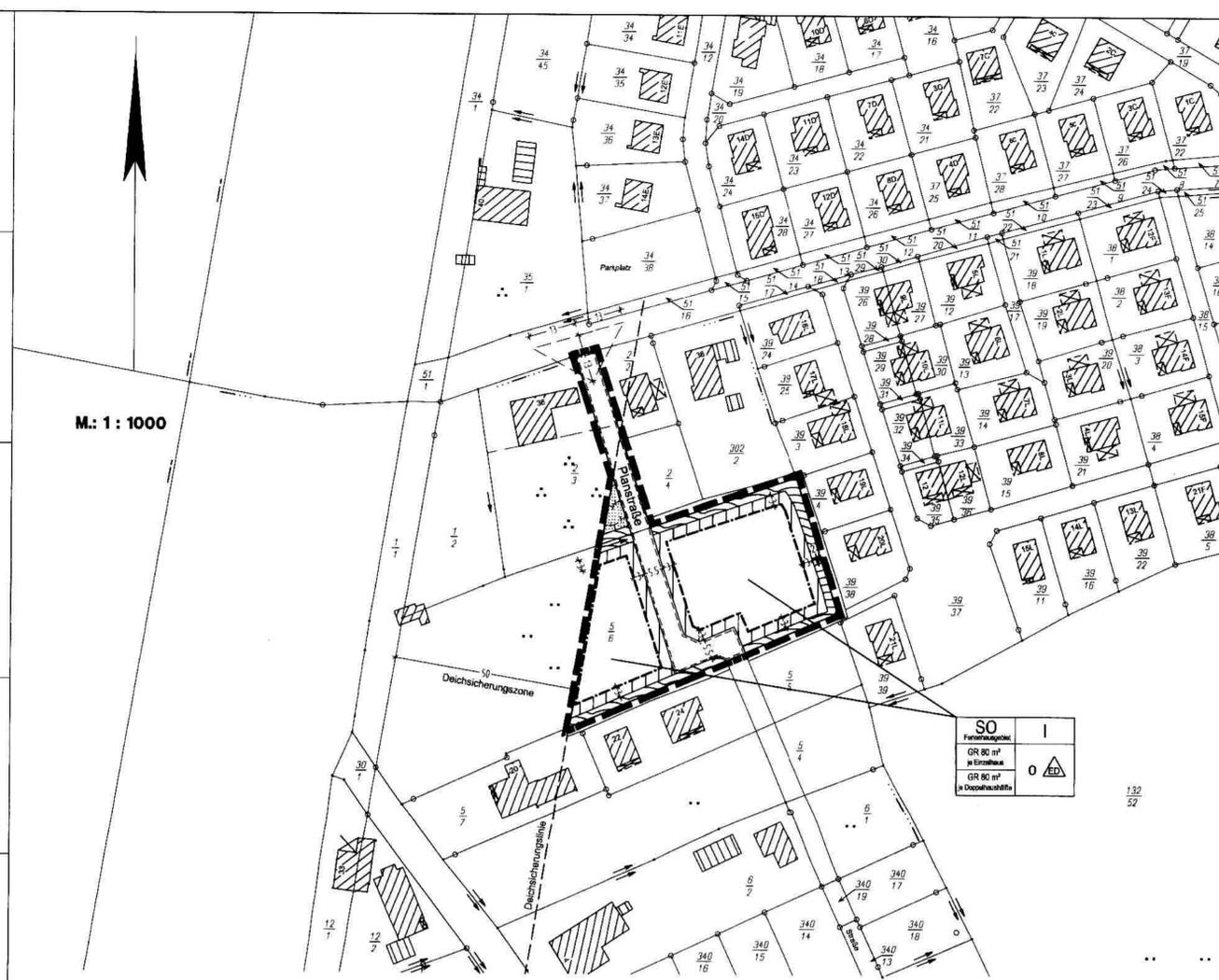
Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 03.04.2003 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.04.2003 bis 30.05.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Butjadingen, den 11.07.2003
gez. Blumenberg
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.07.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Butjadingen, den 11.07.2003
gez. Blumenberg
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.08.2003 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 15.08.2003 rechtsverbindlich geworden.
Butjadingen, den 11.07.2003
gez. Blumenberg
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. 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



Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl mit Flächenangabe (als Höchstmaß) je Einzelhaus	Bauweise
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 Planstraße ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger, die ihre Leitungen in diese Fläche verlegen müssen, zu belasten.
- Als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung, welche sich durch die zusätzliche Straßenverkehrsfläche ergibt, ist die ausgewiesene Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" zukünftig wie folgt extensiv zu pflegen:
 - keine Düngung der Grünfläche (weder mineralisch noch organisch)
 - kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
 - extensive Pflege des Grabenuferebereichs durch 1 bis 2-malige Mahd im Jahr, ab dem 15. Juli des Jahres. Das Mähgut ist abzufahren.
 Außerdem ist eine bodendeckende Krautschicht aus Efeu zu entwickeln. Die Kompensationsmaßnahme ist in der nach Fertigstellung der Erschließungsstraße folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

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 von 23.1.1990 (BGBl. S. 132)) zur Anwendung.
- Die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau; z.B. Verfüllung, Verrohrung, Uferbefestigungen) bedarf gem. § 119/128 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. eines Plangenehmigungsverfahrens.
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.
Vom Antragsteller ist eine Einleitungsgenehmigung für das zusätzlich einzuleitende Oberflächenwasser bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.
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, Holzkohleansammlungen, 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.
- Die ausgewiesenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von ≥ 80 cm über Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straßen freizuhalten.
- Bei dem Teil der ausgewiesenen Planstraße, welcher innerhalb der Deichsicherungszone verläuft, ist der § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes zu beachten.

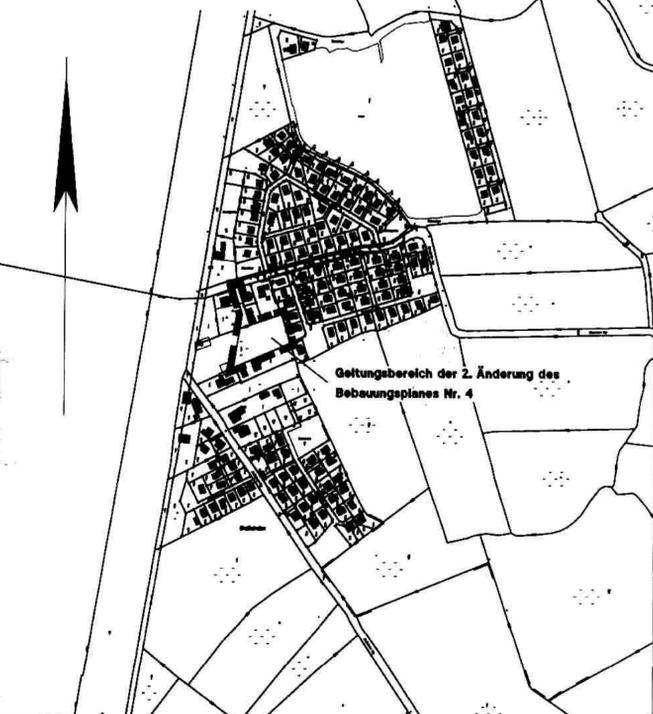
Verfahrensschlußvermerk

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Großwürden" mit baustatistischen Vorschriften treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 "Großwürden" für den betroffenen Bereich außer Kraft.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
SO Sondergebiet, das der Erholung dient
Ferienhausgebiet
- Maß der baulichen Nutzung
GR 80 m² Grundfläche mit Flächenangabe
I Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
O Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
--- Baugrenze
- Strassenverkehrsflächen
□ Strassenverkehrsflächen
- Grünflächen
■ Private Grünflächen
- Wasserflächen
▒ Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für 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
- Sonstige Planzeichen
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Übersichtsplan M.: 1 : 5.000



Gemeinde Butjadingen
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Großwürden"
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
Planungsbüro HEYE