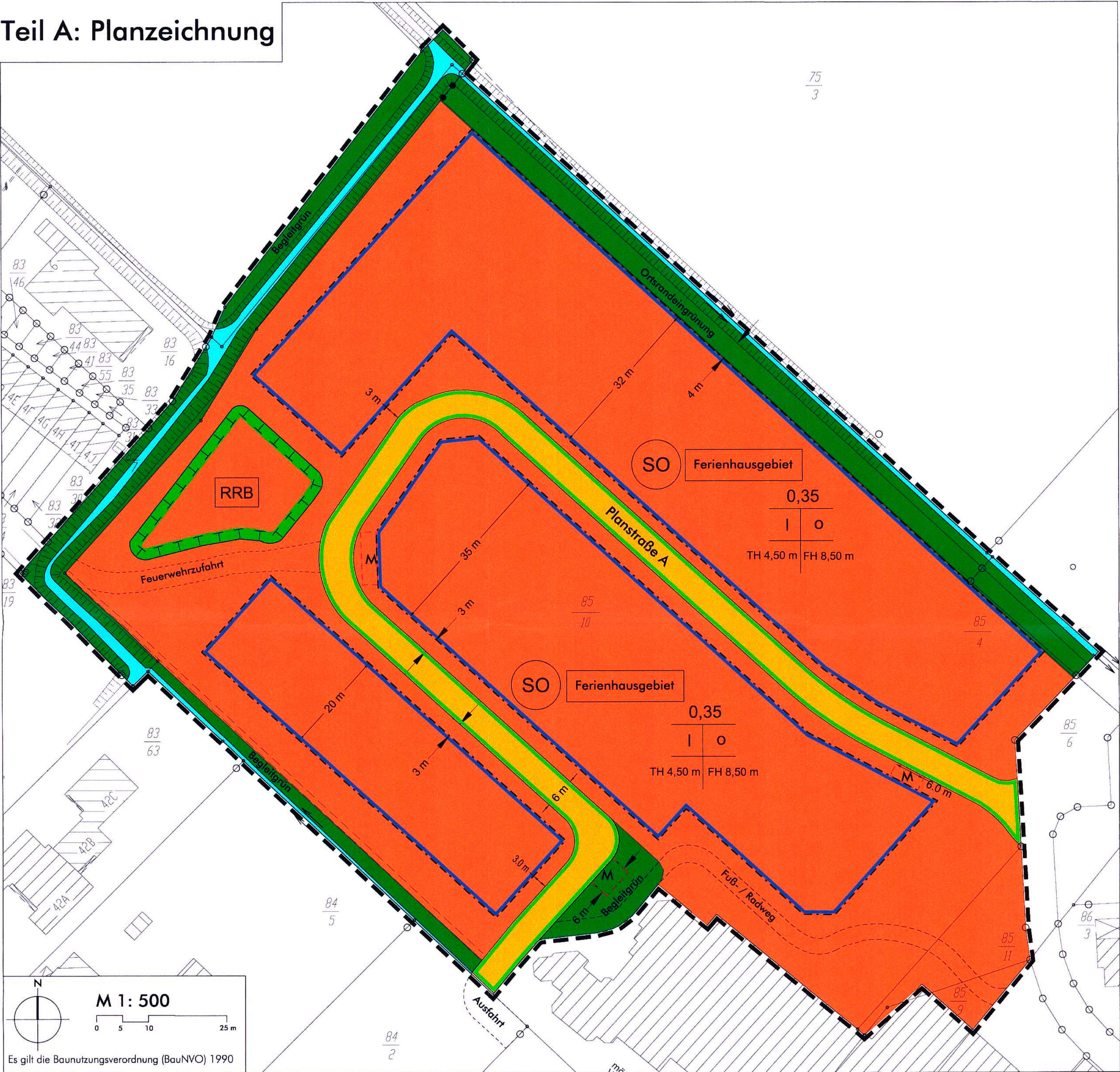


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet "Ferienhausgebiet" (§ 10 Abs. 4 BauNVO)
(s. textliche Festsetzung Nr. 1.1)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
O,35 Grundflächenzahl (GRZ)
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,50 Traufhöhe des Hauptdaches in Meter als Höchstmaß (s. textliche Festsetzungen 2.1 und 2.2)
FH 8,50 Firsthöhe des Hauptdaches in Meter als Höchstmaß (s. textliche Festsetzungen 2.1 und 2.3)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)
O offene Bauweise
Baugrenze (s. textliche Festsetzung Nr. 3.1)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Wasserflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
Wasserflächen

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Private Grünfläche mit textlich definierter Zweckbestimmung (s. textliche Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2)

- 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
RRB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hier: Naturnahe Regenrückhaltung (s. textliche Festsetzung Nr. 4.3)

8. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplanänderung
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen hier: Sammelstelle für Restmüll und sonstige Hausabfälle
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Abgrenzung unterschiedlicher privater Grünflächen

9. Darstellungen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenze
Bestandsgebäude
Bemaßung der Abstände
Flurstücksnummer
Graben
Wegebezeichnung

Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Das Sondergebiet "Ferienhausgebiet" dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur. Zulässig sind:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für das betriebserforderliche Personal,
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen,
- Räume für touristische Dienstleistungen,
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens und
- Anlagen für sportliche und spielerische Betätigung.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
2.1 Der jeweilige Bezugspunkt (BZ) für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.
2.2 Traufen von Dächern dürfen eine maximale Höhe von 4,5 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bei Staffelgeschossen bezieht sich die Traufhöhe auf die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des Dachgeschosses.
2.3 Bauliche Anlagen dürfen eine max. Dach- bzw. Firsthöhe von 8,5 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingußung": Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingußung" sind die vorhandenen Feldgehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und durch die Anpflanzung von zwei Gehölzgruppen standortheimischer Arten zu ergänzen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen vorzunehmen.
3.2 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Begleitgrün": In den privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Begleitgrün" sind die vorhandenen Gehölze und Bepflanzungen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen und Pflanzen vorzunehmen.

- Baugestalterische Festsetzungen gem. § 56 NBauO (nach § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 97, 98 NBauO)
1. Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile
Die Außenwände der Hauptgebäude sind in rot bis rotbraunem Klinker zu gestalten. Die Giebelflächen sind in rot bis rotbraunem Klinker, hellem Putz oder in diesen Farben gehaltenen Holzverschalungen zu gestalten.
2. Dacheindeckung
Zur Dacheindeckung geeigneter Dächer sind nur nicht glänzende, unglasierte Tonziegel und Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun oder Grau bis Anthrazit zulässig. Engoben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass es sich um matt wirkende Oberflächen handelt.
Von der Festsetzung zur Dacheindeckung ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen und Wintergärten.
3. Dachneigung
Flachdächer sind als Dächer von Hauptgebäuden unzulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist für alle Haushälften die gleiche Dachform und -eindeckung zu verwenden.
4. Sammelstellen für Restmüll und sonstige Hausabfälle
Sammelstellen für Restmüll und sonstige Hausabfälle sind mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen baulich einzubeziehen.

Hinweise

- 1. Begründung: Zu dieser Bebauungsplanänderung gehört eine Begründung mit Umweltbericht.
2. Bodendenkmäler: Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch 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 vier 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.
3. Kampfmittel: Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.
4. Altablagerungen: Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die untere Umweltbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

Präambel 3. Ausfertigung
Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Butjadingen die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49, "Tossens, beim Hallenbad", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Butjadingen, den 15.01.2009 gez. Rolf Blumenberg (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke
Änderungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 05.07.2007 die Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49, "Tossens, beim Hallenbad" sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 30.08.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Butjadingen, den 15.01.2009 gez. Rolf Blumenberg (Bürgermeister)
Planunterlage
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 1. Februar 2003). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 22.11.2007).
Osterholz-Scharmbeck, den 22.12.2008 gez. C. Bruns (ÖbVI Thorenz & Bruns)
Planverfasser
Der Entwurf wurde ausgearbeitet von:
BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Osterforstweg 70-71
28203 Bremen
Bremen, den 19.12.2008 gez. Lars Lemke (Büroinhaber)
Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 05.09.2007 - 21.09.2007 durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs im Bekanntmachungskasten der Gemeinde Butjadingen vor dem Rathaus in Burhave statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sein können, wurden gem. § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 26.07.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Butjadingen, den 15.01.2009 gez. Rolf Blumenberg (Bürgermeister)
Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 19.12.2007 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Tossens, beim Hallenbad" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.04.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Tossens, beim Hallenbad" und die Begründung mit den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 10.04.2008 bis 10.05.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Butjadingen, den 15.01.2009 gez. Rolf Blumenberg (Bürgermeister)
Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "Tossens, beim Hallenbad" nach Prüfung der eingegangenen Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB und Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 02.07.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.
Butjadingen, den 15.01.2009 gez. Rolf Blumenberg (Bürgermeister)
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Tossens, beim Hallenbad" ist gem. § 10 (3) BauGB am 02.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Tossens, beim Hallenbad" ist damit am 02.10.2008 rechtsverbindlich geworden.
Butjadingen, den 15.01.2009 gez. Rolf Blumenberg (Bürgermeister)
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49, "Tossens, beim Hallenbad" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.
Butjadingen, den 15.01.2009 gez. Rolf Blumenberg (Bürgermeister)
Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49, "Tossens, beim Hallenbad" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Butjadingen, den 15.01.2009 gez. Rolf Blumenberg (Bürgermeister)

Gemeinde Butjadingen
Gemarkung Tossens
Landkreis Wesermarsch
5. Änderung
Bebauungsplan Nr. 49
"Tossens, beim Hallenbad"
3. Ausfertigung
Abschrift
Beglaubigung dieser Ausfertigung:
(Diese Abschrift stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.)
Planverfasser:
BPW | baumgart+partner
stadt- und regionalplanung
Osterforstweg 70-71 28203 Bremen fon 0421.70 32 07 fax 0421.70 22 37 office@bpw-baumgart.de www.bpw-baumgart.de