



Gemeinde Butjadingen

Bebauungsplan Nr. 153 | „Eckwarden- Süd II“, 1. Änderung
gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan M 1:25.000



Phase: **Abschrift**

Stand: Öffentliche Auslegung nach § 13a BauGB
Beteiligung der Behörden nach § 13a BauGB



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Oldenburg
Gartenstraße 17 | 26122 Oldenburg
Tel.: 0441-95094-0
E-Mail: info-oldenburg@nlg.de
www.nlg.de



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
	Flächennutzungsplan	3
2	Veranlassung der Planung	3
	Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren	4
3	Festsetzungen	4
4	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung nach § 84 NBauO	5
5	Hinweise	5
6	Verfahrensvermerke	6

1 Vorbemerkungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 13.12.2019 aufgrund des § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das Plangebiet die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Eckwarden- Süd II“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a aufzustellen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen ist der Planbereich des Bebauungsplanes 153, 1. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB ist demnach entsprochen.

2 Veranlassung der Planung

Die Gemeinde Butjadingen hat im Jahre 1999 den Bebauungsplan Nr. 153 „Eckwarden- Süd II“ aufgestellt.

Es sind in einem ersten Bauabschnitt mittlerweile 7 Baugrundstücke zur Errichtung von Wohnhäusern erschlossen worden. Ausgehend vom „Alten Dorfweg“ werden über die „Eiswürdener Straße“ 4 Grundstücke parallel zum Dorfweg, eines südlich der „Eiswürdener Straße“ und 2 weitere im Fortgang über die Straße „Preusseneck“ erschlossen. Es ist der Endausbau der benannten Erschließungsstraßen bereits erfolgt, so dass die weitere Anbindung von Bauabschnitten vorbereitet ist.

Lediglich die Fläche, die gemäß Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt ist, wurde im ersten Bauabschnitt noch nicht realisiert. Der Bedarf für die Herrichtung dieses Spielplatzes wurde von Seiten der Gemeinde bisher nicht gesehen und eine Nachfrage war nicht erkennbar. Da es sich um eine voll erschlossene Fläche handelt, ist nun vorgesehen, die geplante öffentliche Grünfläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Damit wird dem Gebot der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen Rechnung getragen. Es wird eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die sich in die vorhandenen Strukturen des Wohnbaugesbietes „Eckwarden- Süd II“ einfügt. Gemäß vorliegender Flächengröße des Änderungsbereiches von 775 m² lässt sich ein Wohnbaugrundstück realisieren.

Das bei Aufstellung des Bebauungsplanes 1999 zu Grunde zu legende Niedersächsische Gesetz über Spielplätze aus dem Jahre 1973 wurde im Jahre 2008 aufgehoben und besitzt daher keine Gültigkeit mehr. Als Anhaltspunkt diente seinerzeit unter anderem die Erreichbarkeit eines Spielplatzes in einer Entfernung von weniger als 400 Metern. Diesem Grundsatz wird auch heute noch entsprochen. Es ist ein Spielplatz im Baugebiet nördlich der „Eckwarder Straße“, der in einer Entfernung von ca. 170 Meter zum hier in Rede stehenden Baugebiet „Eckwarden- Süd II“ liegt, vorhanden und kann mitgenutzt werden.

Im Sinne einer gemeinschaftlichen, generationenübergreifenden und nachhaltigen Nutzung für alle Bewohner von Eckwarden wird darüber hinaus die Schaffung eines attraktiven, zentralen Dorfmittelpunktes im Bereich der Feuerwehr durch die Gemeinde forciert. Dieser Platz soll als

Anlaufpunkt für Aktivitäten und Veranstaltungen dienen und auf alle Nutzergruppen gleichermaßen zugeschnitten werden.

Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Die Gemeinde Butjadingen plant die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153- Eckwarden- Süd II“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung, da in ihm die Nachverdichtung eines Baugebietes vorbereitet wird. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt im beschleunigten Verfahren und es wird somit auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange verzichtet.

Eine wesentliche Bedingung für die Anwendung des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ist die Beschränkung auf eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m². Diese Maßgabe wird im Änderungsbereich eingehalten: Der Geltungsbereich umfasst eine geplante Wohnbaufläche von lediglich 678 m² (678 x 0,3 = 203,4), sowie eine private Grünfläche von 97 m². Der Geltungsbereich ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

3 Festsetzungen

Für den Änderungsbereich werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 153 „Eckwarden- Süd II“, soweit erforderlich, übernommen.

Für die als öffentliche Grünfläche- Kinderspielplatz festgesetzte Fläche erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Es entfallen für den Änderungsbereich daher die textlichen Festsetzungen zur zweireihigen Bepflanzung der Spielplatzfläche (TF 7), sowie zur randlichen Eingrünung auf öffentlicher Grünfläche (TF 10). Letztere Fläche wird gemäß ursprünglichem Bebauungsplan als private Grünfläche in einer Breite von 5 m festgesetzt.

In dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Ebenso ist bei einem geplanten Vorhaben maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Damit wird eine aufgelockerte Bebauung entsprechend den städtebaulichen Vorgaben des angrenzenden Siedlungsraums vorbereitet. Die festgesetzte Grundflächenzahl bietet für die Ausnutzung des Grundstückes einen ausreichend großen Spielraum.

Es wird an der Offenen Bauweise, der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern und grundsätzlich an der Fassung des überbaubaren Bereiches durch Baugrenzen, die einen Abstand von 3 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur privaten Grünfläche aufweisen, festgehalten.

Für den Änderungsbereich gelten die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet fort:

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze darüber hinaus sind zulässig zwischen den straßenzugewandten Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie.

3. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, im Eingangsbereich des Gebäudes 50 cm nicht überschreiten.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet sind auch ausnahmsweise Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 (Nr. 4 und 5) BauNVO nicht zugelassen.
6. Pro Grundstück ist ein großkroniger, standortgerechter und heimischer Einzelbaum (Laubbaum oder Obstbaum) mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
8. Die innerhalb des Plangebiets entlang der Wasserzüge (Gewässer III. Ordnung) festgesetzten privaten Grünstreifen sind von jeglicher Bebauung und Gehölzaufwuchs freizuhalten.

4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung nach § 84 NBauO

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 153 „Eckwarden- Süd II“ und behalten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes ihre Gültigkeit:

1. Auf den überbaubaren Flächen im Plangebiet sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern zulässig. Die Dachneigung des Hauptgebäudes ist zwischen 35 ° und 48° auszuführen. Bei Nebenanlagen und Garagen sind auch Pultdächer und Flachdächer zulässig.
2. Der Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Außenfläche der fertigen Dachhaut muss für die im Planbereich zugelassenen baulichen Anlagen mindestens 3,50 m betragen.
3. Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen Naturrot bis Rotbraun oder Anthrazit einzudecken (angelehnt an die RAL- Töne 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 7010 bis 7060). Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung.
4. Für die Außenwände ist nur Verblendmauerwerk in den Farbtönen Rot bis Rotbraun zulässig (RAL- Farbwerte 2001,2002, 3001bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016).

Die Örtlichen Bauvorschriften sollen zu einer an die ländlich geprägten, örtlichen Gegebenheiten angepassten Gestaltung der Baukörper beitragen. An das neu entstehende Baugrundstück werden daher die gleichen Anforderungen gestellt.

5 Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. o. 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 sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -

Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799- 2120 unverzüglich gemeldet werden.

2. 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 Arbeiten gestattet.
3. Die im Plangebiet vorhandenen Entwässerung- bzw. Parzellengräben sind naturnah zu erhalten und aufzureinigen.
4. Zum Schutz von Bäumen und Sträuchern sind während der Bauarbeiten die DIN 18920 bzw. RAS-LG4 zu beachten.
5. Für den vorliegenden Bebauungsplan findet die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) Anwendung.
Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012,46) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253).

6 Verfahrensvermerke

6.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

6.2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes hat zusammen mit der Begründung vom 05.09.2019 bis zum 08.10.2019 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Butjadingen ausgelegen.

6.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.08.2019 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 27.09.2019 ihre Stellungnahme abzugeben.

6.4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat von Butjadingen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2019 diese 1. Änderung des Bebauungsplans als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

6.5. In Kraft treten

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Butjadingen ist am 28.02.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit am 28.02.2020 rechtsverbindlich geworden.

Butjadingen, den 28.02.2020

Gez. Ina Korter
(Bürgermeisterin)