

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz, hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diesen Bebauungsplan Nr. 173 "Burhave, Erweiterung Ferienpark Am Meer", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Butjadingen, den 12.12.2019 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2008 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.01.2020). 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 Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),

Regionaldirektion Oldenburg

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

Planverfasser

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

Oldenburg, den 11.12.2019 gez. D. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 26.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Butjadingen, den 12.12.2019 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 08.12.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 173 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 29.06.2015 bis 14.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 12.12.2019 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 15.10.2015 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 173 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 01.04.2016 bis 06.05.2016 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 12.12.2019 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat den Bebauungsplan Nr. 173 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 12.12.2019 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 24.04.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 173 ist damit am 24.04.2020 in Kraft getreten.

Butjadingen, den 24.04.2020 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 173 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 173 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Butjadingen, den Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Butjadingen, den GEMEINDE BUTJADINGEN
Die Bürgermeisterin

Hinweise

- 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 04401 927-393) oder dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 799-2120) unverzüglich gemeldet werden.
Sämtliche Erdarbeiten im SO 4 bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 13 NDSchG.
- 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.
- Aufgrund der von der K 181 ausgehenden Emissionen bestehen keine Ansprüche auf Immissionsschutz gegen den Träger der Straßenbaulast.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Erholung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 10,5 m Höhe baulicher Hauptanlagen über nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche als Höchstmaß - (GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
F+R Fuß- und Radweg
St Stellplatzanlage

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung

9. Grünflächen

Private Grünfläche
Zweckbestimmung:
DSZ Deichsicherungszone

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

Wasserflächen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Bodendenkmal - FStNr. 71

15. Sonstige Planzeichen

GF Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Fußgänger, Radfahrer und Anlieger
GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsunternehmens
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im Rahmen der abweichenden Bauweise (a) bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- Innerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete 1 - 3 (SO 1 - 3) sind
 - Ferienwohnungen und Ferienhäuser,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - Wellness- und Fitnessstudios,
 - Einzelhandelsbetriebe mit einer Maximalgröße von 200 m² Verkaufsfläche pro Ladeneinheit,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,
 - Räume für freie Berufe und Dienstleistungen sowie
 - Stellplätze, Carports und Garagenzulässig.
Zulässig sind zudem Betriebe für Kur-, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Arztpraxen.
- Innerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete 4 (SO 4) sind
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie
 - Stellplätze, Carports und Garagenzulässig.
- Innerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete 5 (SO 5) sind
 - Ferienwohnungen und Ferienhäuser,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie
 - Stellplätze, Carports und Garagenzulässig.
- Die Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen (hier Geschossigkeiten und Höhen) darf um maximal 3 m über- oder unterschritten werden.
- Für technisch bedingte Anlagen oder das Anbringen von Symbolen ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um maximal 3 m zulässig.
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Deichsicherungszone“ sind Stellplatzanlagen innerhalb der gekennzeichneten Flächen („St“) zulässig. Hochbauliche Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

Grünordnerische Festsetzungen

- Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist der Graben zu erhalten. Zur Ergänzung bestehender Einzelstrukturen sind standortgerechte Bäume und Sträucher nachfolgender Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten.
- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB gekennzeichneten privaten Grünfläche am südlichen Plangebietsrand ist das bestehende Gewässer (Graben) zu erhalten. Zur Einbindung des Gebietes in den Siedlungszusammenhang sind unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Anforderungen randlich in Ergänzung bestehender Gehölze standortgerechte Bäume und Sträucher nachfolgender Artenliste zu pflanzen und zu erhalten.
- Innerhalb der privaten Grünfläche sind gemäß § 9 (1) 25 a BauGB Flächen standortgerechte Bäume und Sträucher nachfolgender Artenliste anzulegen. Die Grünfläche ist auf einer Breite von 5 m als eine dreireihige Feldgehölzhecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 m und Reihenabstand von 1 m anzulegen. Die Sträucher sollen mindestens die Pflanzqualität verpflanzter Sträucher mit 4 Trieben und eine Höhe 60 – 100 cm aufweisen. Zu pflanzende Bäume sollen eine Höhe von 125 – 200 cm oder als Hochstamm einen Stammumfang von 12/14 cm in 1 m Höhe aufweisen.

Artenliste:

deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>

Die geplanten Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Der Anwuchs der Gehölze ist durch geeignete Pflege- und Wildschutzmaßnahmen sicherzustellen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- Das Anbringen und die Nutzung von außenanliegenden Rollläden sind nicht zulässig.

Gemeinde Butjadingen Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 173 "Burhave, Erweiterung Ferienpark Am Meer"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Dezember 2019

M. 1 : 1.000