

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diesen Bebauungsplan Nr. 174 "Eckwarden, Alter Dorfweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Butjadingen, den 08.10.2020

L.S.

gez. Linneweber
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.12.2020). 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 Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

- 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 07.10.2020

gez. D. Janssen

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Butjadingen, den 08.10.2020

L.S.

gez. Linneweber
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 25.03.2020 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 16.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 mit der Begründung haben vom 24.06.2020 bis 31.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 08.10.2020

L.S.

gez. Linneweber
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat die den Bebauungsplanes Nr. 174 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.10.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 08.10.2020

L.S.

gez. Linneweber
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 23.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplanes Nr. 174 ist damit am 23.04.2021 in Kraft getreten.

Butjadingen, den 23.04.2021

L.S.

gez. Linneweber
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 174 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 174 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Butjadingen, den

Bürgermeister

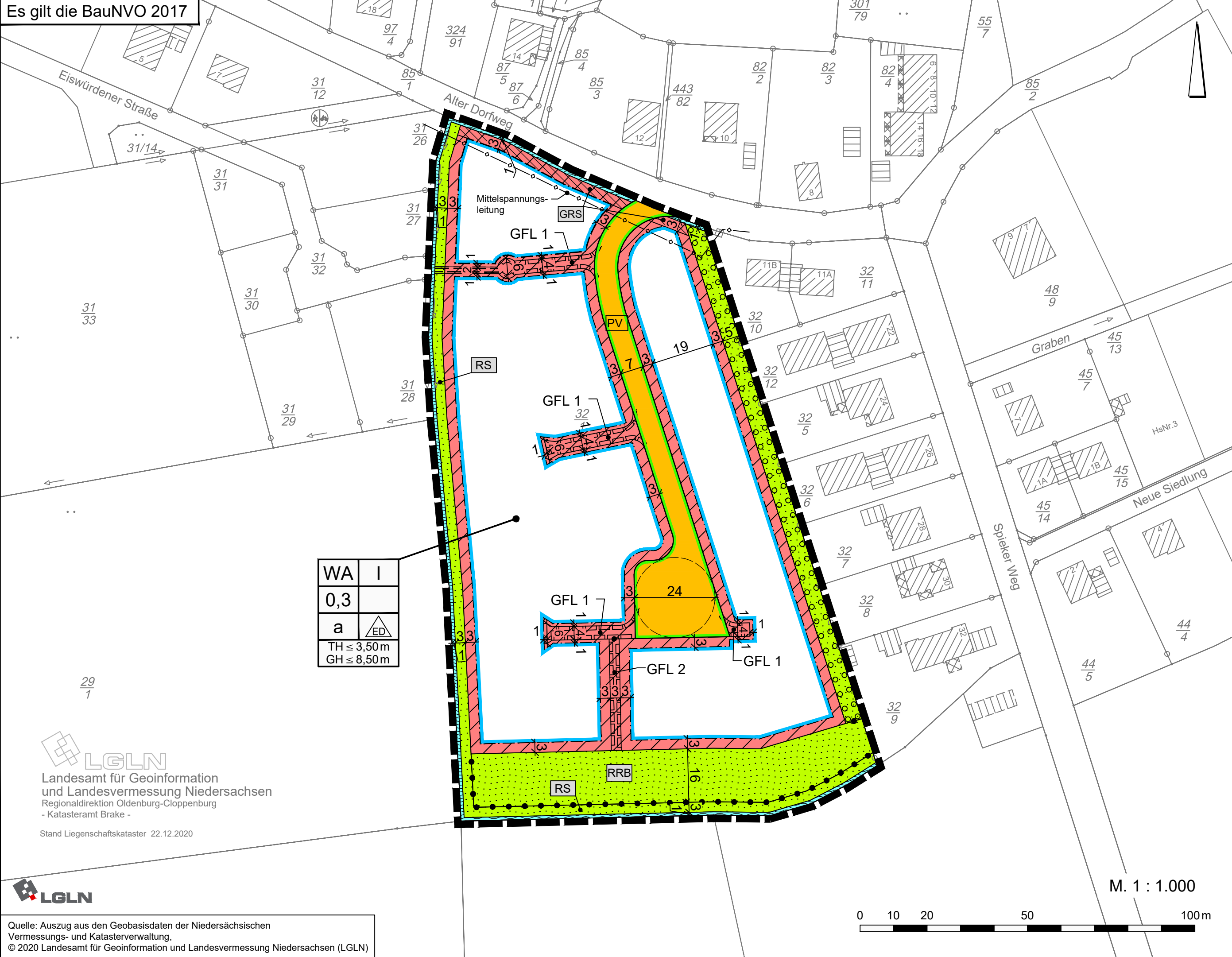
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Butjadingen, den

GEMEINDE BUTJADINGEN
Der Bürgermeister

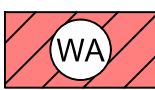
Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 3,50 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH = Traufhöhe, GH = Gebäudehöhe)
GH ≤ 8,50 m

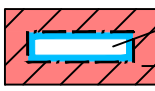
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



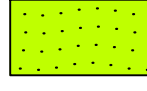
Private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung

9. Grünflächen

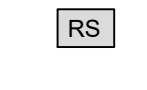


Private Grünflächen

Zweckbestimmung:



Regenrückhaltebecken



Räumstreifen

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

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



Wasserflächen

15. Sonstige Planzeichen



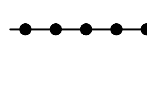
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und des Versorgungsträgers



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsträgers



Gewässerrandstreifen (Kennzeichnung)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Bauabstandsverordnung (BauABstV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bereiche die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Bauweise

Es gilt gem. § 22 Abs. 4 BauGB eine abweichende Bauweise. Danach sind nur Gebäude mit Grenzabstand zulässig wie in der offenen Bauweise, allerdings darf die Gebäudelänge bei Einzelhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 24 m nicht überschreiten.

Auf die Gebäudelänge sind Garagen, Carports und Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Gartenlauben etc.) gemäß § 14 BauNVO nicht mit anzurechnen.

3. Beschränkung der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind mit Ausnahme von Einfriedungen der Grundstücke Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen / Traufhöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 8,50 m begrenzt. Die Traufhöhe darf 3,50 m nicht überschreiten. Nurdachhäuser sind nicht zulässig.

Die Angaben beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (Alter Dorfweg), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden) darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

6. Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ dient der Speicherung und Rückhaltung von im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen. Die Bepflanzung ist aus heimischen Laubgehölzen der nachstehenden Pflanzliste, dreireihig, in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m, versetzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pro neu entstehendem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schwarzerie	<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>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</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>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO

Um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174 „Eckwarden, Alter Dorfweg“.

1. Dachformen und Dachneigung

Die Gebäude sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit geeigneten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 50° zu errichten.

Von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben, Erker und Krüppelwalme ausgenommen.

2. Dacheindeckung

Für die Eindeckung der geeigneten Dächer sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten und rotbraunen bzw. anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Solaranlagen und Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Als Grundlage für die rot/braunen bzw. Anthrazitfarbtöne gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 7016, 8004, 8012, 8015, 8019.

3. Fassadengestaltung

Im gesamten Plangebiet sind die nicht transparenten Außenwände in rotm bis rotbraunem Ziegelmauerwerk (in Anlehnung an die im RAL-Farbregister mit der Bezeichnung RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) oder in hellem Putz herzustellen. Zulässig sind auch Fachwerkgebäude.

4. Vorgartengestaltung

Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind mindestens 80% der Vorgartenfläche als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen.

Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäße, Scherben, Holzlebensmittel, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises (Tel. 04401 927-393) oder dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Offener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 799-2120) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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 Arbeiten gestattet.

2. Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gefährdungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinterten Fledermäusen bestehen kann. Werden bei der Begehung/Kartierung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Bäume/Gebäude möglichst zu erhalten. Wenn eine Beseitigung unvermeidbar ist, ist entsprechend im Vorhinein ein geeigneter Ausgleich zu schaffen, damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

3. Wasserrechtliche Anforderungen

Gemäß § 67 Abs. 2 WHG ist ein Gewässerausbau die Herstellung, die Beseitigung und die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (z.B. Uferbefestigungen). Der Gewässerausbau bedarf laut § 68 WHG einer Planfeststellung bzw. Plangenehmigung. Diese ist vor Maßnahmenbeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch zu beantragen. Gleiches gilt für Anlagen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen. Diese bedürfen nach §§ 36 WHG und 57 NWG ebenfalls der Genehmigung der Wasserbehörde. Die Genehmigung kann auch versagt werden.

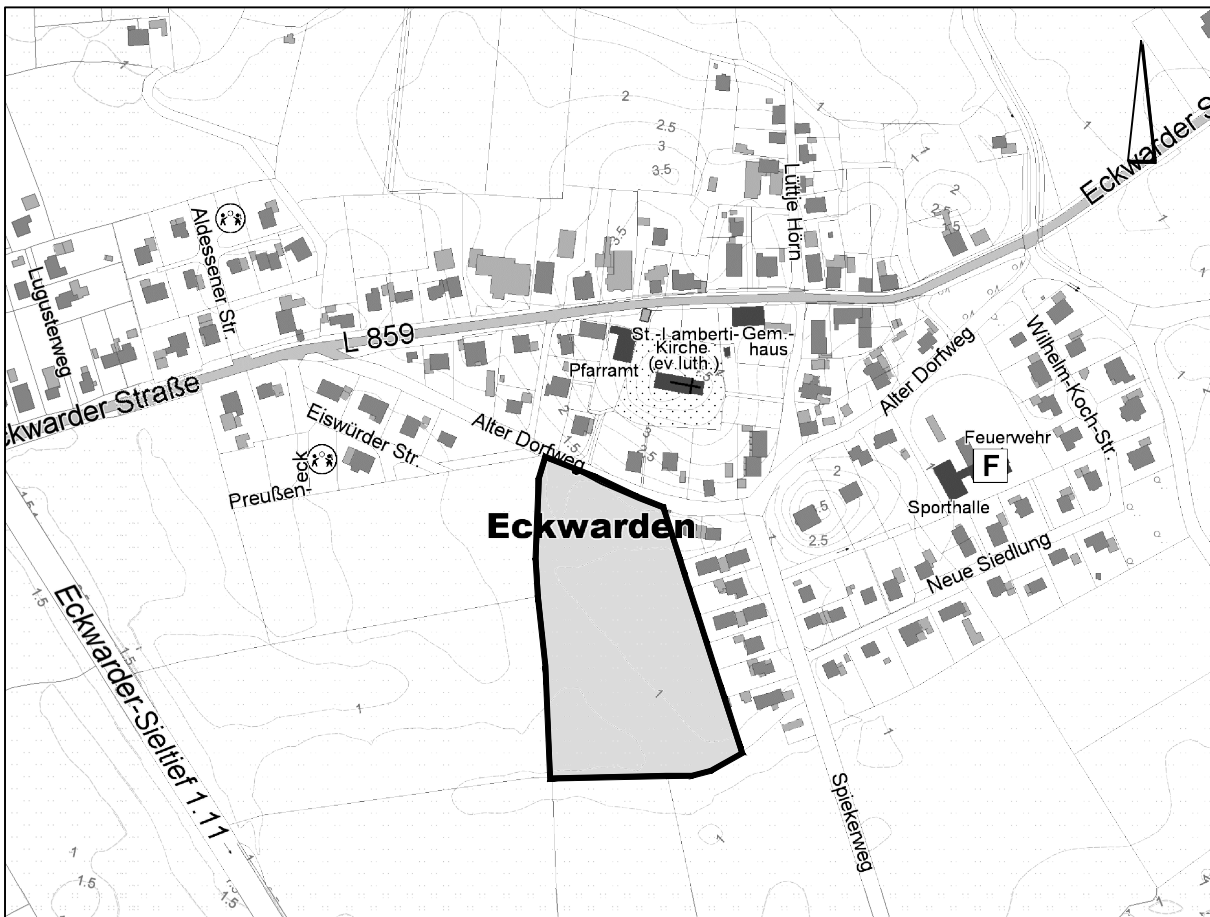
4. DIN-Normen und technische Regelwerke

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegenden oder genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Butjadingen während der ortsüblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Gemeinde Butjadingen Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 174 "Eckwarden, Alter Dorfweg"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13b BauGB



Übersichtsplan M.1 : 5.000

September 2020

M.1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

