

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diesen Bebauungsplan Nr. 181 "Eckwarderhörne, Erweiterung Ferienpark", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Butjadingen, den 21.06.2018 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

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 30.08.2017). 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.

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Achim, den 29.06.2018 L.S. gez. Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den 20.06.2018 gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Butjadingen, den 21.06.2018 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 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 27.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 181 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.04.2018 bis 04.05.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 21.06.2018 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat den Bebauungsplan Nr. 181 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 21.06.2018 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 24.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 181 ist damit am 24.08.2018 in Kraft getreten.

Butjadingen, den 24.08.2018 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 181 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 181 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Butjadingen, den Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Butjadingen, den GEMEINDE BUTJADINGEN
Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

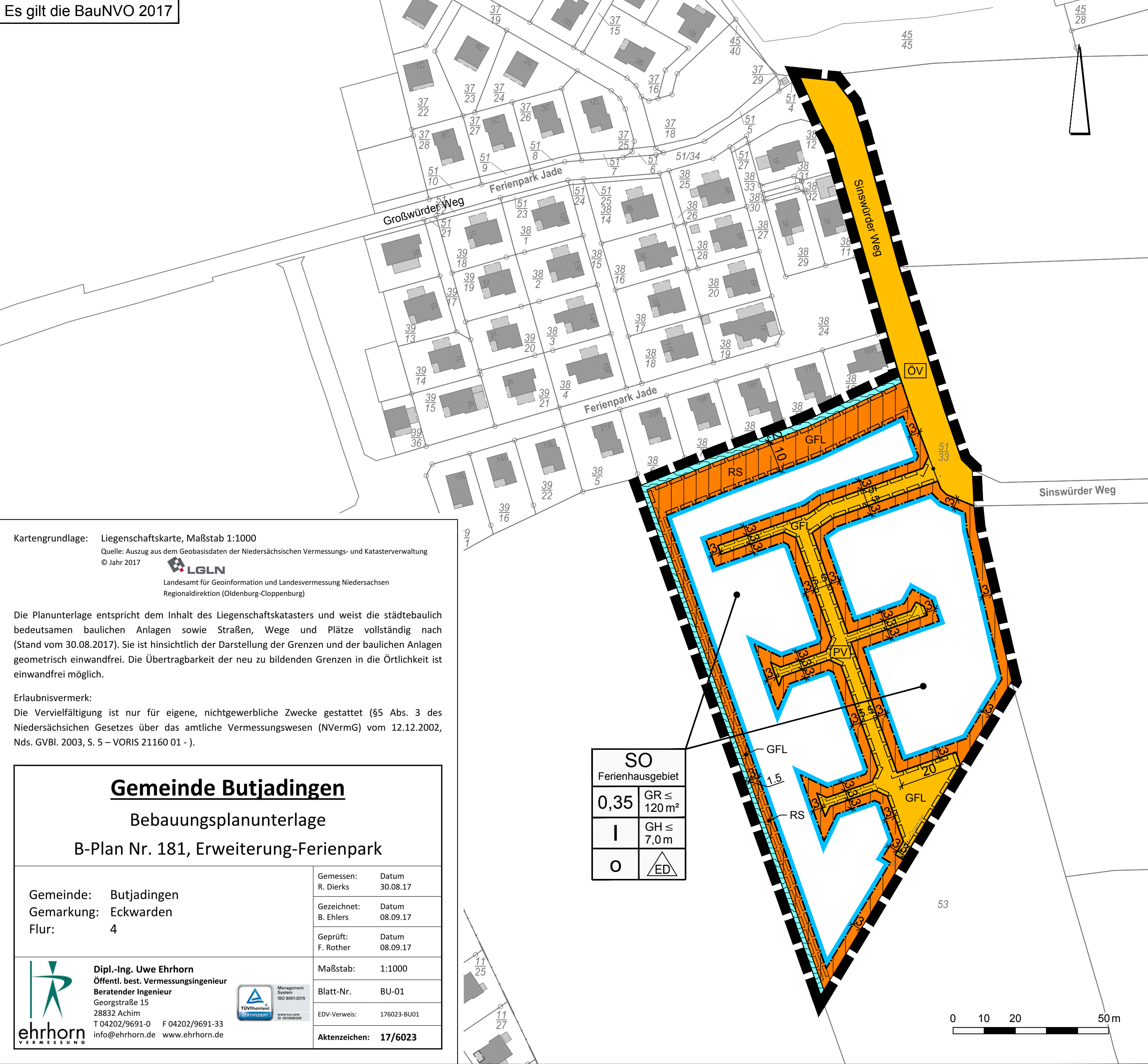
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKGVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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)

Es gilt die BauNVO 2017



Gemeinde Butjadingen

Bebauungsplanunterlage

B-Plan Nr. 181, Erweiterung-Ferienpark

Gemeinde: Butjadingen
Gemarkung: Eckwarden
Flur: 4

Gemessen: R. Dierks Datum 30.08.17

Gezeichnet: B. Ehlers Datum 08.09.17

Geprüft: F. Rother Datum 08.09.17

Maßstab: 1:1000

Blatt-Nr. BU-01

EDV-Verweis: 176023-BU01

Aktenzeichen: 17/6023

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur
Georgstraße 15
28832 Achim
T 04202/9691-0 F 04202/9691-33
info@ehrhorn.de www.ehrhorn.de



Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet SO gemäß § 10 BauNVO „Ferienhausgebiet“

Das Sondergebiet SO „Ferienhausgebiet“ dient der Errichtung und Nutzung von Ferienhäusern zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien (Urlaub) oder in sonstiger Freizeit. Die Freizeitnutzungen dürfen das Ferienwohnen nicht wesentlich stören. Eine Nutzung zum Dauerwohnen (als 1. Wohnsitz oder Nebenwohnsitz gemeldet) ist nicht zulässig.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser,
- Stellplätze, Garagen und Carports
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wie z. B. Geräteschuppen oder Gewächshäuser.

2. Maß der baulichen Nutzung

Pro Baugrundstück ist ein Ferienhaus mit einer Grundfläche von jeweils maximal 120 m² zuzüglich überdachten Freisitz bis zu 20 m² zulässig. Doppelhäuser dürfen pro Doppelhaushälfte mit einer Grundfläche von jeweils maximal 100 m² zuzüglich überdachten Freisitz von jeweils maximal 20 m² ausgeführt werden. Ein Doppelhaus darf demzufolge über eine Grundfläche von 200 m² zuzüglich Freisitzflächen von 40 m² verfügen.

3. Höhe baulicher Anlagen

Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen stellt der Dachfirst bzw. der Dachabschluss dar, unterer Bezugspunkt die nächstgelegene Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

4. Räumstreifen

Der festgesetzte Räumstreifen ist von allen baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten

Hinweise

Denkmalschutz

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 zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 04401 927-393) sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 799-2120) unverzüglich gemeldet werden. 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.

Gewässerschutz

Die Unterhaltung der Gewässer obliegt dem Anlieger, (gem. § 39 und 40 WHG und § 69 NWG). Einleitungen in ein Gewässer stellen gemäß § 9 WHG eine Benutzung dar. Hierfür ist eine Erlaubnis nach § 8(1) WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch einzuholen. Gemäß § 67 (2) WHG ist ein Gewässerausbau die Herstellung, die Beseitigung und die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer. Der Gewässerausbau bedarf gemäß § 68 WHG der Planfeststellung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch. Die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern, auch von Aufschüttungen oder Abgrabungen bedürfen gemäß § 57 NWG der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

Artenschutz

Zum Schutz von Brutvögeln sollte die Durchführung der Bauaufreimmachung und die Herstellung der Erschließungsflächen weitestmöglich bereits vor der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

Soweit Baumaßnahmen während der Brutzeit unvermeidbar sind, können im Baufeld bzw. randlich davon vor Beginn der Brutzeit Vergrämnungsmaßnahmen (z.B. Stäbe mit Flatterband) installiert werden, um hier die Ansiedelung von Brutvögeln weitestmöglich zu vermeiden. Allerdings lassen sich nicht alle Arten sicher vergrämen (z.B. sind Feldlerche und Wiesenschafstelze weitgehend unempfindlich gegenüber solchen Vergrämnungsmaßnahmen). Deshalb wird für Baumaßnahmen während der Brutzeit eine ökologische Baubegleitung erforderlich, um den Bereich auf aktuelle genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu kontrollieren und bei Bedarf im Einzelfall die erforderlichen Schutzmaßnahmen einzuleiten (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde). Diese Schutzmaßnahmen können z.B. ein temporäres Aussparen des Bereiches (Nest samt im Einzelfall festzulegendem Schutzabstand) von Baumaßnahmen oder ein fachgerechtes Umsetzen von Bodennestern sein. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Amphibien sind Baumaßnahmen/Verfüllungsarbeiten an Grabenstrukturen außerhalb der Amphibienwanderzeiten und Laichzeiten (15.2. – 31.3.) durchzuführen. Eine Beeinträchtigung wird bereits dahingehen minimiert, dass lediglich eine Verrohung des Grabens von 4 m Länge umgesetzt wird.

Kompensation

Die Kompensation der Eingriffsfolgen erfolgt über den Kompensationsflächenpool Fedderwardersiel des Landkreises Wesermarsch. Die Kompensationsflächen befinden sich in der Gemarkung Langwarden, Flur 12 auf den Flurstücken 127/109 und 119/108 und umfassen eine Flächengröße von 11.357 m².

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl
GR ≤ 120 m² Grundfläche
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 7,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

ÖV Öffentliche Straßenverkehrsfläche

PV Private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Wasserflächen

15. Sonstige Planzeichen

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsunternehmen

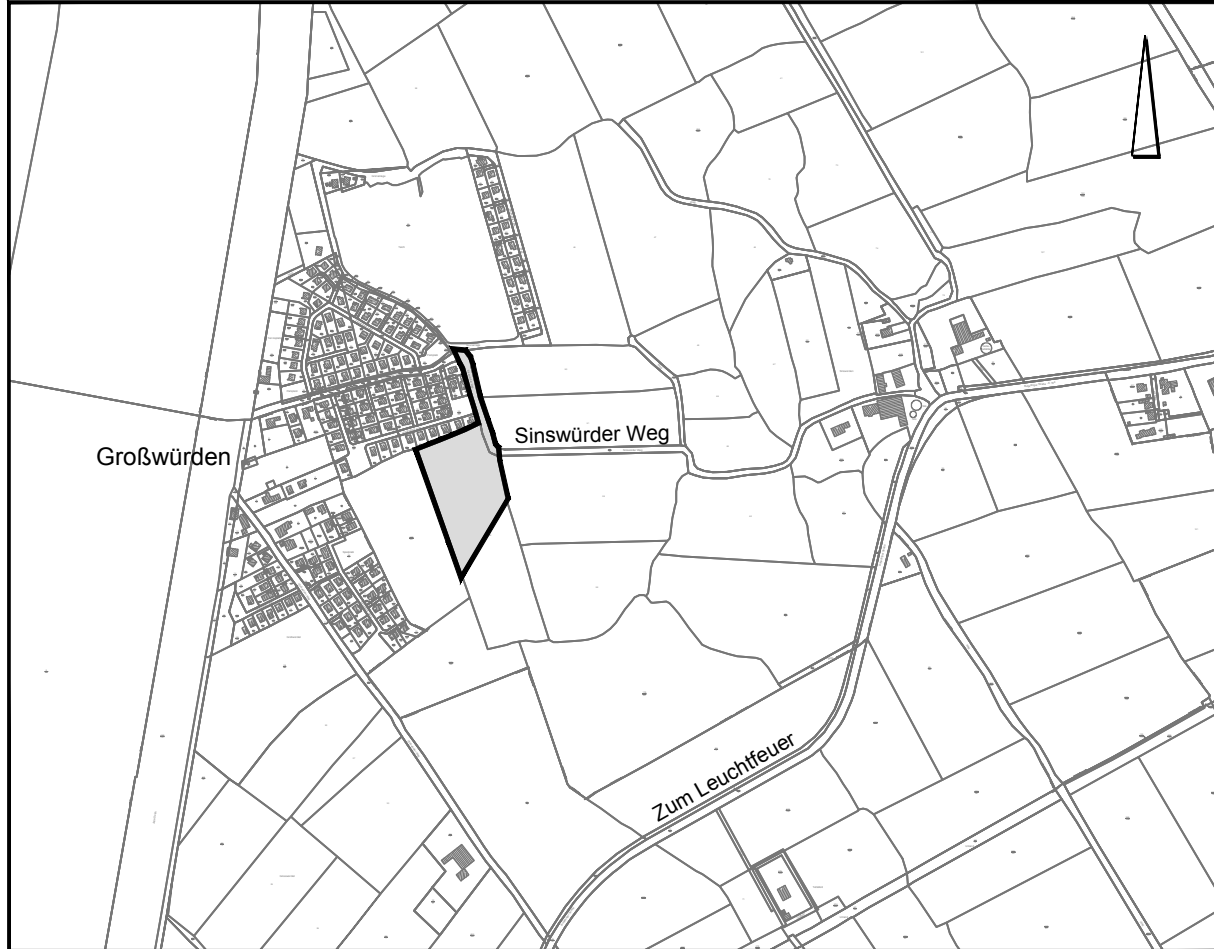
RS Räumstreifen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Butjadingen Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 181 "Eckwarderhörne, Erweiterung Ferienpark"



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Juni 2018

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3887
26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

