Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diesen Bebauungsplan Nr. 188 "Wohngebiet südlich Sonnenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 12.12.2024 L.S. gez. Linneweber
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2023 LGLN
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 18.04.2023). 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 -

Brake, den 16.12.2024 gez. A. Kuilert L.S.
Katasteramt Brake

Planverfasser

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

Oldenburg, den 11.12.2024 gez. D. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 31.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Butjadingen, den 12.12.2024 L.S. gez. Linneweber
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 31.03.2022 dem ersten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erste öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der erste Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 188 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 06.10.2022 bis zum 10.11.2022 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte vom 28.09.2022 bis zum 02.11.2022.
Der Verfahrensschritt wurde im Nachhinein als frühzeitige Beteiligung gemäß der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Butjadingen, den 12.12.2024 L.S. gez. Linneweber
Bürgermeister

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 214 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 26.09.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute Veröffentlichung im Internet gemäß § 214 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 04.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Gemäß § 214 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 188 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 14.10.2024 bis 15.11.2024 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Butjadingen, den 12.12.2024 L.S. gez. Linneweber
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat den Bebauungsplan Nr. 188 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 12.12.2024 L.S. gez. Linneweber
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 188 der Gemeinde Butjadingen wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Butjadingen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Butjadingen, den 12.12.2024 L.S. gez. Linneweber
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Butjadingen ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.12.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 188 ist damit am 20.12.2024 in Kraft getreten.

Butjadingen, den 20.12.2024 L.S. gez. Linneweber
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 188 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 188 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

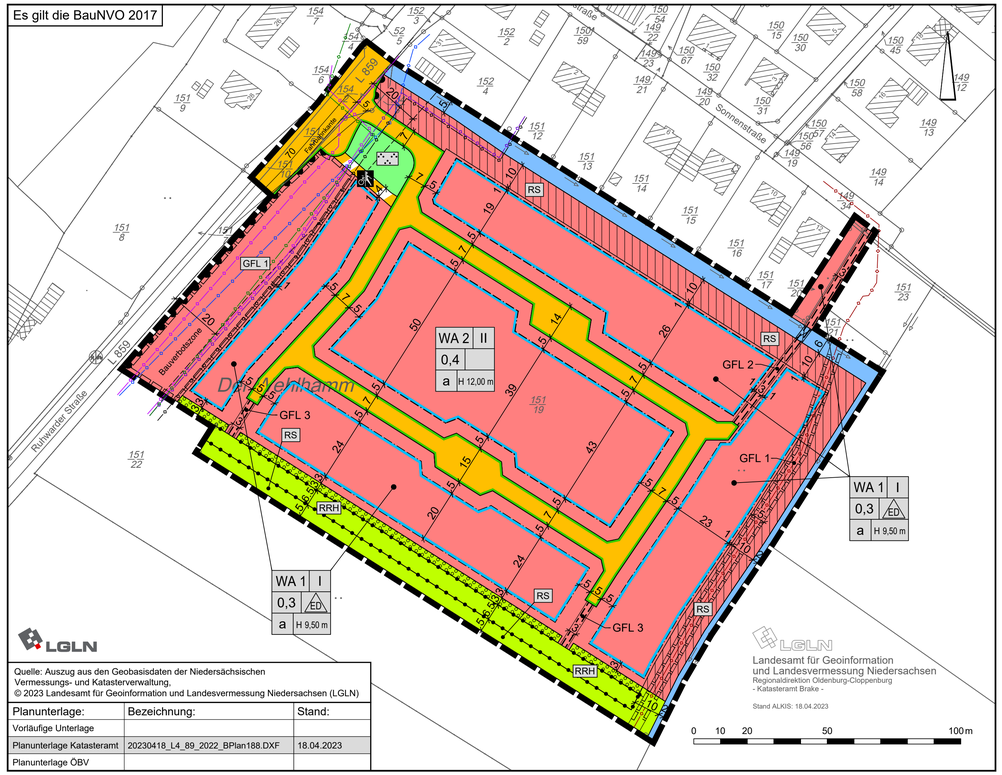
Butjadingen, den .....
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Butjadingen, den .....
GEMEINDE BUTJADINGEN
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	20230418_L4_89_2022_BPlan188.DXF	18.04.2023
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 – Grundflächenzahl

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H 9,50 m – Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a – Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitungen

– Gasleitung
– Trinkwasserleitung
– Abwasserleitung
– Mittelspannungskabel
– Niederspannungskabel
– Telekommunikation

9. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

Private Grünflächen

Zweckbestimmung:
RS – Räumstreifen
RRH – Regenrückhaltung

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

Wasserfläche

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

15. Sonstige Planzeichen

GFL 1 – mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger

GFL 2 – mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Fußgänger, Radfahrer, Rettungsfahrzeuge und Versorgungsträger

GFL 3 – mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Fußgänger und Versorgungsträger

RS – Räumstreifen

Brücke

Bauverbotszone 20 m

Sichtdreieck

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA_1 und WA_2 die folgenden 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.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ist eine mindestens 500 m² Fläche innerhalb des als Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) festgesetzten Baugebietes als Fläche für einen besonderen Nutzungszweck (Dorfanger, Spielplatz, Boule-Platz o. ä.) auszubilden. Innerhalb der Fläche ist eine fußläufige Verbindung zwischen den Platzsituationen der Planstraßen herzustellen.

2. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 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 dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 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

(1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird in dem Allgemeinen Wohngebieten WA_1 eine Traufhöhe von mindestens 2,0 m und maximal 3,5 m festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 gilt eine Mindesttraufhöhe von 2,0 m. Die Errichtung von Nurdachhäuser ist somit nicht zulässig.

(2) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird in dem als WA_1 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet die Höhe der baulichen Anlagen auf 9,50 m begrenzt.

(3) In dem als WA_2 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe der baulichen Anlagen 12,00 m nicht überschreiten.

(4) Die Angaben beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße („Ruhwarder Straße"), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

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

6. Räumstreifen

In dem in der Planzeichnung eingetragenen Räumstreifen sind Anpflanzungen, Einzäunungen, bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Stellplätze nicht zulässig.

7. Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pro neu entstehendem Grundstück ist auf diesem ein standortgerechter und heimischer Laubbaum neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. 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	*Fraxinus excelsior*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Stieleiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Holunder	*Sambucus nigra*
Purpurweide	*Salix purpurea*
Salweide	*Salix caprea*
Schneeball	*Viburnum opulus*
Silberweide	*Salix alba*
Vogelkirsche	*Prunus avium*

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. 188 „Wohngebiet südlich Sonnenstraße".

1. Dachformen und Dachneigung

(1) Die Gebäude sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 50° zu errichten.

(2) 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. Vorgartengestaltung

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

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. November 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßescherben, Holzkohleansammlungen, 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 Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 04401 927-393) oder dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441-205766-15) 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 Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfällungen 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 überwinternden 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.

Gewässer einschließlich der Böschungen sind zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt dem Eigentümer bzw. dem Anlieger (gem. §§ 39 und 40 WHG und § 69 NWG).

4. Landesstraße L 859

Aus dem Gebiet des Bebauungsplanes bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der L 859 ausgehenden Emissionen.

In dem freizuhaltenden und in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfeld darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperrt werden.

5. Kompensation der Eingriffsfolgen

Die Kompensation der Eingriffsfolgen erfolgt südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 188 auf 9.700 m² durch eine Grünlandextensivierung sowie die Anlage einer Streuobstwiese (Flurstück 151/22 der Flur 4 in der Gemarkung Langwarden). Weiterhin ist westlich der „Ruhwarder Straße" (L 859) auf 7.050 m² des Flurstücks 7/1 der Flur 1 in der Gemarkung Langwarden eine Grünlandextensivierung vorzunehmen.

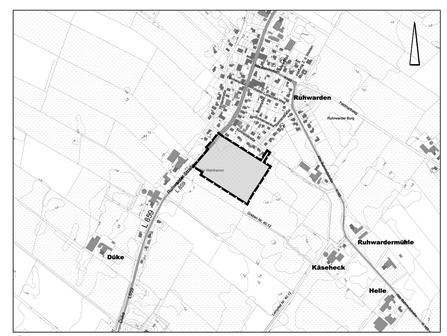
6. DIN-Normen und technische Regelwerke

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. 188
"Wohngebiet südlich Sonnenstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

November 2024 Abschrift M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 5335, 26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de