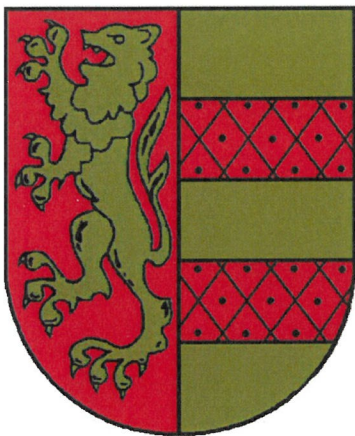


ORIGINAL

2019

**6. Bebauungsplanänderung
Bebauungsplan Nr. 49 ‚Tossens, beim Hallenbad‘
Gemeinde Butjadingen
Gemarkung Tossens
Landkreis Wesermarsch**



Satzungsexemplar

September 2019

**6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
 TOSSENS, BEIM HALLENBAD‘**
6. Bebauungsplanänderung Bebauungsplan Nr. 49 ‚Tossens, beim Hallenbad‘

Inhalt:

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	LAGE IM RAUM	6
3	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	9
5	PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
6	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	14
7	BODENORDNUNG	14
8	UMWELTRELEVANTE BELANGE	16
8.1	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTRELEVANTEN SCHUTZGÜTER	16
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	21
	1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 1 (2) BAUNVO)	21
	2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)	21
	3. BAUWEISE (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)	21
	4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	22
	5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) NR. 4 UND 22 BAUGB)	22
	6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)	22
	7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)	22
B.	BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 56 NBAUO (NACH § 9 (4) BAUGB I.V.M. §§ 97, 98 NBAUO)	23
	1. AUSWAHL DER BAUSTOFFE UND FARBEN AUSSEN SICHTBARER BAUTEILE	23
	2. DACHEINDECKUNG	24
	3. DACHNEIGUNG	24
	4. SAMMELSTELLEN FÜR RESTMÜLL UND SONSTIGE HAUSABFÄLLE	24
C.	HINWEISE	24

**6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
TOSENS, BEIM HALLENBAD'**

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Butjadingen hat die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 ,Tossens, beim Hallenbad" beschlossen, um für den Teilbereich der Parzellen 85/10 ein verändertes Erschließungssystem umsetzen zu können. Ferner wird angestrebt die Ferienhäuser zu vermarkten und damit auch dem vorhandenen Park weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Die geplanten Ferienhäuser sind als sogenannte VIP-Gebäude geplant und werden an die heutigen Marktbedingungen angepasst.

Dazu ist es erforderlich die Baufenster, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse anzupassen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Ferienparks.

Folgende Änderungen sollen die Modernisierung / Entwicklung ermöglichen bzw. werden im 6. Änderungsverfahren verfolgt:

1. Änderung/Anpassung der Baufenster an die geplante Bebauung
Der Bebauungsplan wird an den veränderten städtebaulichen Entwurf angepasst.
2. Änderung der Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,4
Der veränderte Entwurf und die Neubildung von Grundstücken erfordern gleichzeitig die Erhöhung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl. Die Bilanzierung zeigt, dass durch die Verringerung der geplanten Erschließungsstraßen defacto keine Erhöhung des Versiegelungsgrades mit der Änderungsplanung einhergeht.
3. Änderung der Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,8
Die Geschossflächenzahl korrespondiert mit der Grundflächenzahl und wird in Anlehnung an den Bestand und die vorgesehene Grundstücksaufteilung auf 0,8 festgesetzt.
4. Die Zahl der Vollgeschosse wird, unter Beibehaltung der Gebäudehöhen des Stammplanes, auf zwei festgesetzt. Die Investoren möchten hierdurch eine größere Flexibilität bei der Planung der Ferienhäuser erreichen, so dass auch großflächigere Gauben möglich sind, die zu zwei Vollgeschossen führen können.
5. Festlegung der Privatstraßen und Fußwege auf der Grundlage des Entwurfes
Die Privatstraßen werden in Anlehnung an den neuen städtebaulichen Entwurf festgesetzt.

Die Gemeinde Butjadingen hat die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m²

6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
 TOSSENS, BEIM HALLENBAD

oder

- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 28,9 ha. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgelegt.

Sondergebiet	ca. 16.251 m ²
Maßgebende Grundstücksfläche	ca. 16.251 m²

Zulässige Grundfläche $0,4 \times 16.251 \text{ m}^2 = 6.500 \text{ m}^2$

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens gemäß §13 a BauGB sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Umwelterklärung nach §10 Abs. 4 BauGB,
- von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Weiterhin kann von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen

und

- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
TOSSENS, BEIM HALLENBAD'

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

zu b)

keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter
Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist somit gegeben.

6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
TOSSENS, BEIM HALLENBAD'

2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Erlebnisbads in der Gemarkung Tossens. Der Park ist über die „Nordseeallee“ an die „Tossener Straße“ an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet unterliegt keiner besonderen landschaftsrechtlichen Bindung.



Abbildung 1:
Luftbild,
Quelle
Google
Maps

6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
TOSSENS, BEIM HALLENBAD'

3 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHT- LICHEN FESTSETZUNGEN

3.1 Ursprungsbebauungsplan

Die Gemeinde Butjadingen hat 2008 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 aufgestellt, um die baurechtliche Basis für die Erweiterung des Ferienparkes mit den dazugehörigen Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu schaffen. Der Bebauungsplan sieht eine Ringerschließung, die vom Erlebnisbad zur „Wangeroogestraße“ vorgesehen war, vor.

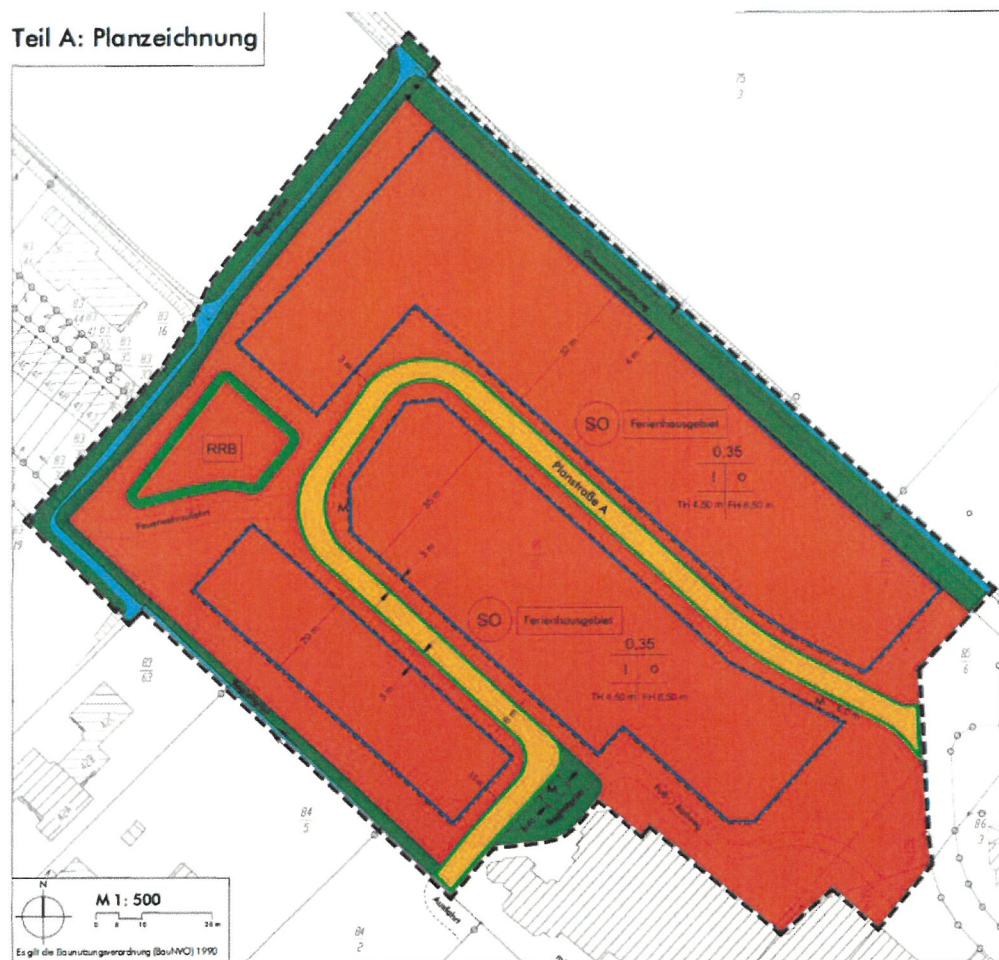


Abbildung 2: Ursprungsbebauungsplan

6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
 TOSSENS, BEIM HALLENBAD

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Entsprechend dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) muss für den vorliegenden Bebauungsplan bzw. für Vorhaben die durch den Bebauungsplan zulässig sind, keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Nationale und internationale ausgewiesene Schutzflächen nach FFH- und VSG-Richtlinie bzw. nach BNatSchG sind nicht betroffen.

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN
4.1 Städtebaulicher Entwurf (Erweiterungsbereich)

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahmen und –analysen in den einzelnen Themenbereichen wurde nachfolgende neue städtebauliche Entwurfsvariante für den Erweiterungsbereich ausgearbeitet. In Abstimmung mit den Investoren, den verschiedenen Fachplanern (Stadtplaner und Landespfleger) und nicht zuletzt mit der Stadt wurde die im Folgenden abgebildete Entwurfsvariante gewählt, der ein abgespecktes Erschließungssystem zugrunde liegt und die geplanten Ferienhäuser aufgelockert in das Orts- und in das Landschaftsbild zu integrieren. Ziel ist es die Ferienhäuser so zu errichten, dass private Bereiche zur Erholung entstehen, die auch optimal an die Sonnenausrichtung angepasst sind.

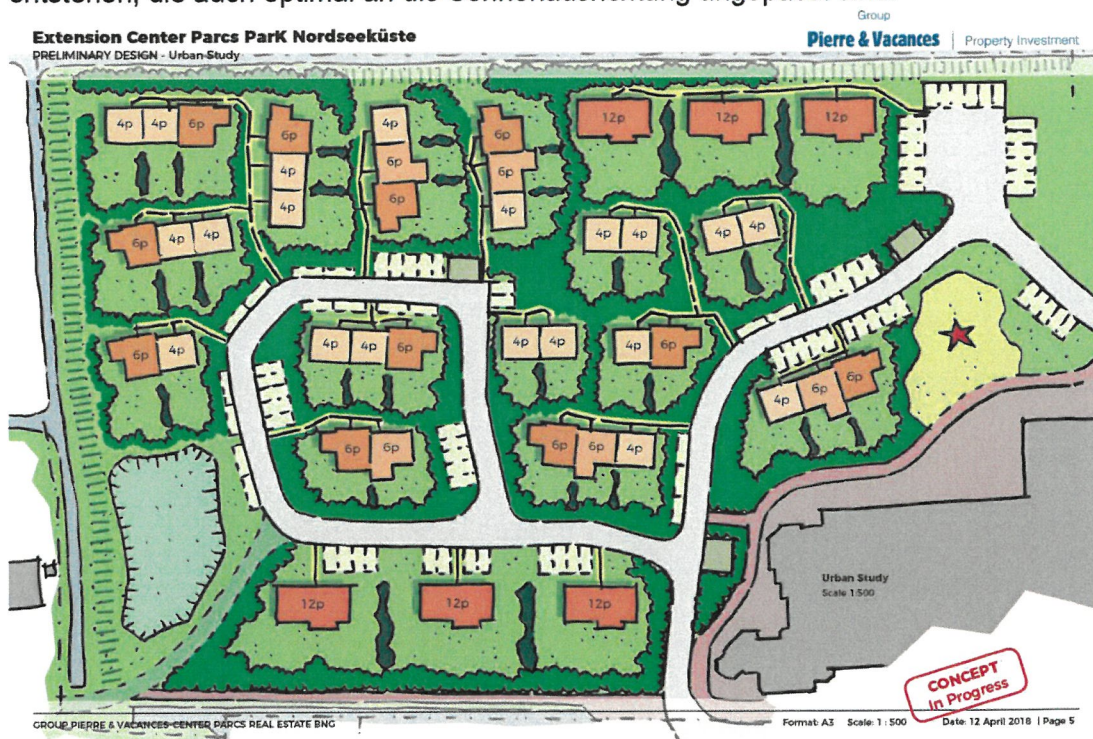


Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf 2019

4.2 Verkehr

**6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
TOSSENS, BEIM HALLENBAD'**

Für den Erweiterungsbereich sind Anbindungsmöglichkeiten an das klassifizierte Straßennetz gegeben.

4.3 Grünordnung

Ein Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen wird die Einbindung des Ferienparks in das Landschaftsbild darstellen. Dabei gilt es, einen harmonischen Übergang der Bebauung zur angrenzenden Landschaft zu schaffen. Bei der Grüngestaltung soll in Anlehnung an die vorhandene Vegetation eine ansprechende Grüncharakteristik herausgearbeitet werden, die zu einem ‚fließenden‘ Übergang in die freie Landschaft beiträgt.

Ein wichtiger Belang ist – neben den ökologischen Aspekten - die Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild.

Die innere Begrünung durch hecken- und strauchartige Bepflanzungen soll die Dominanz der Baukörper herabsetzen.

Auf der Grundlage der Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sind folgende ‚übergeordnete‘ landespflegerische Ziele für das Plangebiet zu formulieren:

- Erhalt / Neuanlage von Grünstrukturen,
- Wiederherstellung von vernetzenden Saum- und Heckenstrukturen, Baumreihen und –gruppen in Randlagen des Plangebietes sowie auch zwischen den geplanten Baubereichen,
- Belebung des Landschaftsbildes durch dauerhafte Gehölzstrukturen,
- Mindestdurchgrünung im Baugebiet,
- Herstellung dauerhafter, kleinräumig gliedernder Vegetationsstrukturen.

5 PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Ferienhausgebiet‘ festgesetzt.

Grundlage für die Sondergebietsfestsetzung bildet die Rahmenvorschrift des § 10 BauNVO.

Der Bezeichnung des Sondergebiets schließen sich die Zweckbestimmung sowie die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung an.

Die Zweckbestimmung für das Sondergebiet lautet wie folgt:

"Das Sondergebiet "Ferienhausgebiet" dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur."

Wesentliches Ziel der Zweckbestimmung ist die Klarstellung, dass das Sondergebiet der Erholung sowie dem ferienmäßigen Wohnen dient.

**6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
TOSSENS, BEIM HALLENBAD'**

Die Zweckbestimmung entspricht dem Sinn des § 10 BauNVO. § 10 versteht unter Erholung eine wohnartige Freizeitgestaltung bzw. ein zeitweiliges Freizeitwohnen.

Das Ferienhausgebiet ist dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Die Errichtung von Dauerwohnstätten mit Ausnahme von Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und sonstige Personen, die im funktionalen Beschäftigungsverhältnis zu den zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet stehen ist im Plangebiet unzulässig.

Es entstehen insgesamt ca. 55 Ferieneinheiten als Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe. Die Verteilung der verschiedenen Wohnungen (4 Personen, 6 Personen, 10 Personen, 12 Personen) erfolgt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Aufbauend auf der Zweckbestimmung des Sondergebietes hat die Gemeinde den Zulässigkeitskatalog bestimmt. Bei der Definition der zulässigen Nutzungsarten spielt die Eigenart des Gebietes eine bedeutende Rolle.

Zwecks Umsetzung des freizeitmäßigen Wohnens sind im Plangebiet Ferienhäuser und -wohnungen allgemein zulässig. Zusätzlich werden Festsetzungen über die Gestaltung und das Maß der baulichen Nutzung getroffen. Vorrangiges Ziel dieser ergänzenden Festsetzungen ist die Einbindung in das Landschaftsbild.

Neben den Ferienhäusern werden auch Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und sonstige Personen, die im funktionalen Beschäftigungsverhältnis zu den zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet stehen müssen und Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser für allgemein zulässig erklärt.

Mit dieser Festsetzung wird dem Personenkreis, der in irgendeiner Form dem Ferienhausgebiet in ‚dienender‘ Weise zur Verfügung steht (z.B. Verwalter der Ferienhausanlage, Haus- und Wartungspersonal etc.), ein dauerhafter Aufenthalt im Plangebiet ermöglicht.

Entsprechend der angestrebten Eigenart werden im Bebauungsplangebiet auch das Freizeitwohnen ergänzende Einrichtungen und Anlagen zugelassen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Dazu zählen solche Einrichtungen, die der Versorgung des Plangebiets dienen. Hierunter fallen Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen, Räume für touristische Dienstleistungen, Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens und Anlagen für sportliche und spielerische Betätigung.

Der Ausschluss solcher Einrichtungen im Plangebiet würde zur Erzeugung eines zusätzlichen Verkehrsaufkommens führen, das im Interesse der Erholungsfunktion vermieden werden sollte.

Unabdingbare Zulässigkeitsvoraussetzung für die genannten Einrichtungen ist jedoch, dass sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet stehen müssen. Danach richten sich u.a. die Größe und die Bedeutung der einzelnen Einrichtung.

**6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
TOSSENS, BEIM HALLENBAD'**

Für die Unterstützung der Erholung ist im Plangebiet die Errichtung von Räumen nach §13 BauNVO für die Gesundheit und dem Sport dienende Berufe allgemein zulässig, so dass z.B. ein Dialysezentrum in Verbindung mit der Feriennutzung zulässig ist.

Ebenfalls im engen Zusammenhang zu der Erholungsfunktion steht die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke sowie sonstigen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung. Diese Nutzungen sollen zu einer Steigerung der Attraktivität und der Angebotsvielfalt beitragen, müssen dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und dürfen seiner Eigenart nicht widersprechen.

Garagen und Stellplätze sind in einem Sondergebiet grundsätzlich zulässig. Gemäß der Bestimmung des § 12 (2) BauNVO sind sie jedoch nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, Werbeanlagen (Anlagen der Außenwerbung) und Warenautomaten sind im Sondergebiet allgemein zulässig.

Die Zulässigkeit der untergeordneten Neben- und Werbeanlagen steht ebenfalls in Abhängigkeit vom Nutzungszweck des Ferienhausgebiets. Sie haben der weiteren Ausgestaltung der Freizeit- und Erholungsfunktion zu dienen.

Die zulässigen Werbeanlagen (Anlagen der Außenwerbung) sollen der Ankündigung des Ferienhausgebiets dienen und vom öffentlichen Straßenraum unter Berücksichtigung der landesrechtlichen und naturschutzrechtlichen Vorgaben aus sichtbar sein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung und ermöglicht eine flexible Ferienhausgestaltung. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse auf Z = II festgesetzt.

Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung der maximal überbaubaren Grundflächenflächenzahl (GRZ) geregelt (siehe Planeinschrieb). Die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundflächenflächenzahl wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Investoren einen gewissen Spielraum bei der Lage der geplanten Ferienhäuser zu ermöglichen, aber gleichzeitig den Verdichtungsgrad im Erweiterungsbereich ausreichend zu bestimmen.

Die Höhenentwicklung im Plangebiet ist durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe und einer maximalen Firsthöhe festgelegt. Diese liegt bei TH = 4,50 m und FH = 8,50 m.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Die Versiegelung der Flächen ist durch die Grundflächenflächenzahl eindeutig bestimmt. Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die so genannten ‚nicht überbaubaren Grundstücksflächen‘. Sofern der Bebauungsplan keine spezifischen Re-

**6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
TOSSENS, BEIM HALLENBAD'**

gelungen beinhaltet, sind in diesen Teilbereichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

5.3 Bauweise

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die abweichende offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Im Bebauungsplan sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, wobei Hausgruppen auf maximal 25,0 Länge limitiert sind.

Damit soll eine verdichtete Bauweise verhindert werden, um dem Parkcharakter Rechnung zu tragen.

5.4 Verkehrsflächen

In der Planzeichnung sind Straßen und Wege gekennzeichnet. Im Ferienhausgebiet werden, wie bereits eingangs beschrieben, die Straßen und Wege als Privatstraßen ausgebaut.

Die Gliederung des Straßenraums in Fahrbahn, Parkstreifen und Pflanzbeete etc. erfolgt auf der Ebene Ausbauplanung.

Die Planung sieht für die Privatstraßen eine Straßenbreite von 5,0 m vor. Die Planstraßen übernehmen für das Plangebiet die Funktionen von Sammelstraßen.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung":**

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" sind die vorhandenen Feldgehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und durch die Anpflanzung von zwei Gehölzgruppen standortheimischer Arten zu ergänzen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Ortsrandeingrünung dient der Einbindung der Ferienparkerweiterung in das Orts- und Landschaftsbild

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Begleitgrün":

In den privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Begleitgrün" sind die vorhandenen Gehölze und Bepflanzungen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen vorzunehmen. Durch die innere Begrünung wird der Parkcharakter des Ferienparks erreicht.

Naturnahe Regenrückhaltung

In der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Regenrückhaltung" ist ein naturnahes Feuchtbiotop zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind Mulden und Flachwasserbereiche als "Lebensraum Stillgewässer" anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Externe Maßnahmen

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Bebauungsplanänderung, Gemarkung Rodenkirchen, Flur 61 Flurstück 585/255 werden landschaftspflegerische Maßnahmen in der

**6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
TOSSENS, BEIM HALLENBAD'**

Größenordnung von rd. 4.070 qm als Sammelausgleichsmaßnahmen durchgeführt, die den innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet werden. Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Butjadingen rechtlich gesichert.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die unter den Ziffer 5.5 genannten grünordnerischen Maßnahmen dienen der Vermeidung bzw. dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und werden der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen bzw. in der darauf folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

5.6 Boden / Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Oberflächen von Zufahrten und Stellplätzen sind aus einem wasserdurchlässigen Material herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,5 betragen. Zulässig sind beispielsweise Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengitterplattierungen und wassergebundene Decken.

Hinweis:

Nach DIN 1986-2 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke; Teil 2: Ermittlung der Nennweiten von Abwasser- und Lüftungsleitungen" beträgt der Abflussbeiwert von

- Pflasterflächen mit einem Fugenanteil von mehr als 15%: 0,6
- wassergebundenen Flächen: 0,5
- Schotterboden, Rollkies sowie Einfahrten und Einzelstellplätzen mit Rasengittersteinen: 0,0.

6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

6.1 Abwasserentsorgung und Wasserversorgung**6.1.1 Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen wird gefasst und über Rohrleitungen bzw. Gräben einer Rückhaltung mit gedrosselter Abgabe zugeführt.

6.1.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über eine Kanalisation gesammelt und abgeleitet. Die Schmutzwasserreinigung erfolgt in der Kläranlage.

6.1.3 Trinkwasser

Die Wasserversorgung des Ferienparks erfolgt aus dem Ortsnetz von Tossens.

6.1.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz.

7 BODENORDNUNG

Die Flächen für das Ferienhausgebiet sind Eigentum der Investoren. Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist somit nicht notwendig.

6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
TOSSENS, BEIM HALLENBAD'

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Butjadingen durch

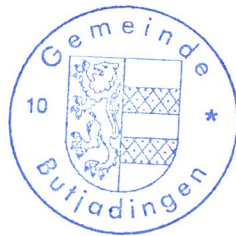


Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, September 2019

Butjadingen, den 30.09.2019

Ina Korter

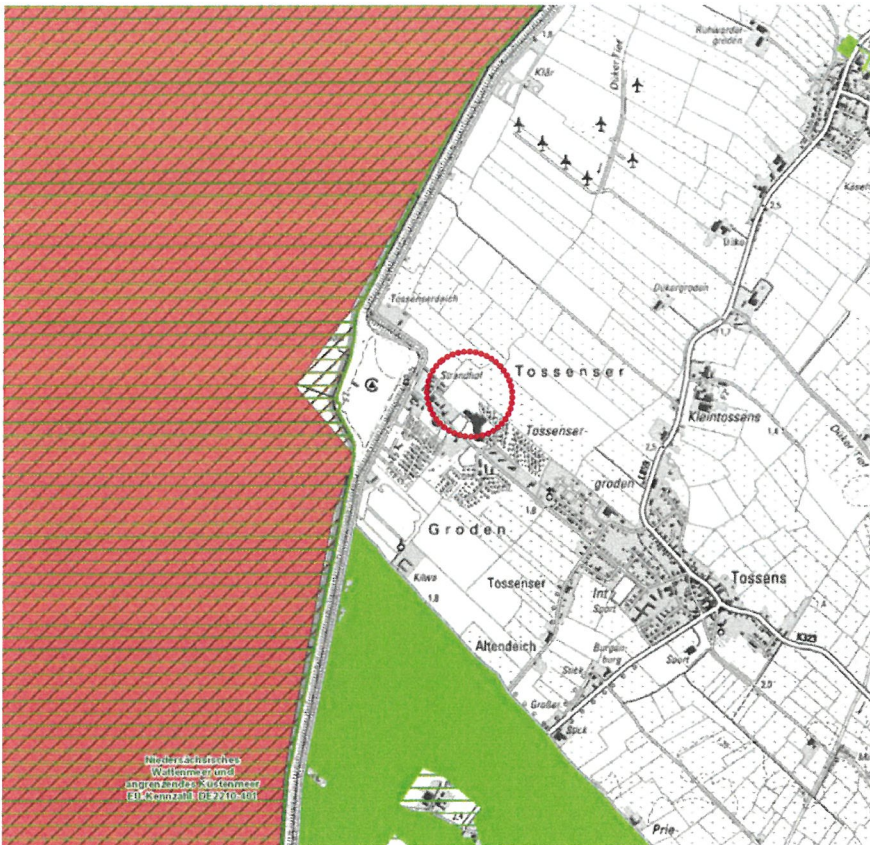
(Ina, Korter)
Bürgermeisterin



**6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
TOSSENS, BEIM HALLENBAD‘****8 UMWELTRELEVANTE BELANGE****8.1 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTRELEVANTEN
SCHUTZGÜTER**

In einem ersten Schritt wurde für die Bebauungsplanänderung unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen. Beurteilungsgrundlage bildet der rechtsverbindliche Bebauungsplan sowie der Bestand.

Nachfolgend erfolgt – sofern aus den Erkenntnissen des Schritt 1 notwendig - dann in einem zweiten Schritt i.S. des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung für die Schutzgüter, für die erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.



*Abbildung 5: Auszug
Niedersächsisches
Ministerium für Um-
welt, Energie, Bauen
und Klima-schutz,
Umweltkarten Nie-
dersachsen*

6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
 TOSSENS, BEIM HALLENBAD

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	<p>nein</p> <p>Durch die Planung wird aufgrund der bereits vollzogenen Siedlungsentwicklung und der anthropogenen Vorbelastung in ein Biotop mit mittlerer Wertigkeit eingegriffen.</p> <p>Die bestehende bauliche Nutzung mit den Gebäuden, Verkehrs- und Parkplatzflächen sowie den extensiv genutzten Sportanlagen bieten für das Schutzgut Tiere und Pflanzen keine essentiellen Habitate. Mit der Änderungsplanung, wird die Eingriffsintensität des StammpLANes nicht erhöht.</p> <p>Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen entstehen, da die Erhöhung der Grundflächenzahl gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan bei gleichzeitiger Reduzierung der Straßenflächen der Versiegelungsgrad nicht wesentlich verändert wird. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ermöglicht bereits heute einen Eingriff in die Schutzgüter zumindest im gleichen Umfang und Intensität. Die neue Straßenführung wird in den Bebauungsplan integriert.</p>	Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Umweltkarten Niedersachsen Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse
§ 1 (6) Nr. 7a		Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft gehen nicht über das bisherige Maß des Stamm-	

6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
 TOSSENS, BEIM HALLENBAD

		<p>planes hinaus.</p> <p>Eine Klimafunktion in Form einer Kaltluftproduktionsfläche weist das Plangebiet nicht auf.</p>	
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	---	Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Umweltkarten Niedersachsen
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<p>Der Ferienpark besteht schon seit den 80 er Jahren. Im Änderungsbereich sind sportliche Einrichtungen in Form von Kleinspielfeldern und eines Tennisplatzes vorhanden. Diese werden aber schon lange nicht mehr als solche genutzt und sind mittlerweile teilweise verbuscht. Hier konnten bisher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen in Form von Lärm und / oder Geruch festgestellt werden. Es wurde deshalb davon ausgegangen, dass durch die geplante Nutzung als Ferienhausgebiet gebietsverträglich bzw. -typisch einzu-stufen ist.</p>	
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<p>Nein</p> <p>Der Park ist an die öffentliche Abfallbeseitigung angeschlossen.</p>	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---

6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
 TOSSENS, BEIM HALLENBAD

§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Umweltkarten Niedersachsen
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	nein	
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	Siehe Flächenbilanz Begründung	
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	Siehe Ausführungen in Kapitel 1 der Begründung

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 6. Änderung des Bebauungsplans, des Planungsbüros Valerius, Dorsel, stellt zusammenfassend folgendes fest:

„Es hat sich bei der Stufe I der ASP herausgestellt, dass keine Exemplare europäisch geschützter Arten durch die 6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NR. 49 „TOSSENS, BEIM HAL-

6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
 TOSSENS, BEIM HALLENBAD¹

LENBAD“ GEMEINDE BUTJADINGEN erheblich gestört, verletzt oder getötet werden können. Weiterhin wird abgeleitet, dass mit Bezug auf die Planung keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang in Anspruch genommen werden und dadurch lokale Populationen nicht erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die beabsichtigte Planung weist keine maßgebliche Änderung der Funktion für diese Arten auf.

Es ist festzuhalten, dass sich die Neststandorte an bereits erheblich vorbelasteten Standorten befinden und diskontinuierlichen Störungen ausgesetzt sind. Dies sind neben Lärm, vor allem Bewegungsunruhe der während der Tageszeit genutzten Fußwege im Plangebiet, woraus abzuleiten ist, dass dieses nicht von planungsrelevanten Arten genutzt wird.

Im Rahmen der Bauzeitenregelung ist die Gehölzentnahme außerhalb der Vegetationszeit (01.10 – 28.02.) durchzuführen, so dass die Brut- und Aufzuchtzeiten nicht erheblich und nicht nachhaltig gestört werden.

Die Artenschutzprüfung (Stufe I) kommt zu dem Ergebnis, dass bei keinen planungsrelevanten Arten Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatschG ausgelöst werden.

Fazit: Es bedarf keiner vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG. Aus Sicht des Artenschutzes ist die 6. Bebauungsplanänderung Nr. 49 „Tossens, beim Hallenbad“ der Gemeinde Butjadingen als zulässig einzustufen.“¹

Die sonstigen Planänderungen führen zu keinen zusätzlichen kompensationspflichtigen Eingriffen.

Für die Bebauungsplanänderung sind die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus dem Stammpplan (5. Änderung) übernommen worden. Änderungen sind hier nicht vorgesehen.

Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte Bauleitplanung zum derzeitigen Stand der Planung keine erheblichen bzw. keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten sind.

8.2 FLÄCHENBILANZ

	5. Änderung (Stammpplan)	6. Änderung
Sondergebiet	18.182 m ²	16.513 m ²
Verkehrsflächen	1.884 m ²	1.702 m ²
Grünflächen	1.324 m ²	3.175 m ²
Größe Baufenster	11.530 m ²	10.910 m ²
Geltungsbereich	21.390 m ²	21.390 m ²

¹ Vgl. hierzu: ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜGUNG ZUR 6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NR. 49 „TOSSENS, BEIM HALLENBAD“ GEMEINDE BUTJADINGEN, Planungsbüro Valerius, Dorsel, Juli 2019

6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
TOSENS, BEIM HALLENBAD'

Textfestsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 1 (2) BAUNVO)

Das Sondergebiet "Ferienhausgebiet" dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für das betriebserforderliche Personal,
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen,
- Räume für touristische Dienstleistungen,
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens und
- Anlagen für sportliche und spielerische Betätigung
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Werbeanlagen (Anlagen der Außenwerbung).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = II** festgesetzt

Grundflächenzahl = 0,4

Geschossflächenzahl = 0,8

Der jeweilige Bezugspunkt (BZ) für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der festgesetzten Privatstraße.

Traufen von Dächern dürfen eine maximale Höhe von **4,5 m** über Bezugspunkt nicht überschreiten.

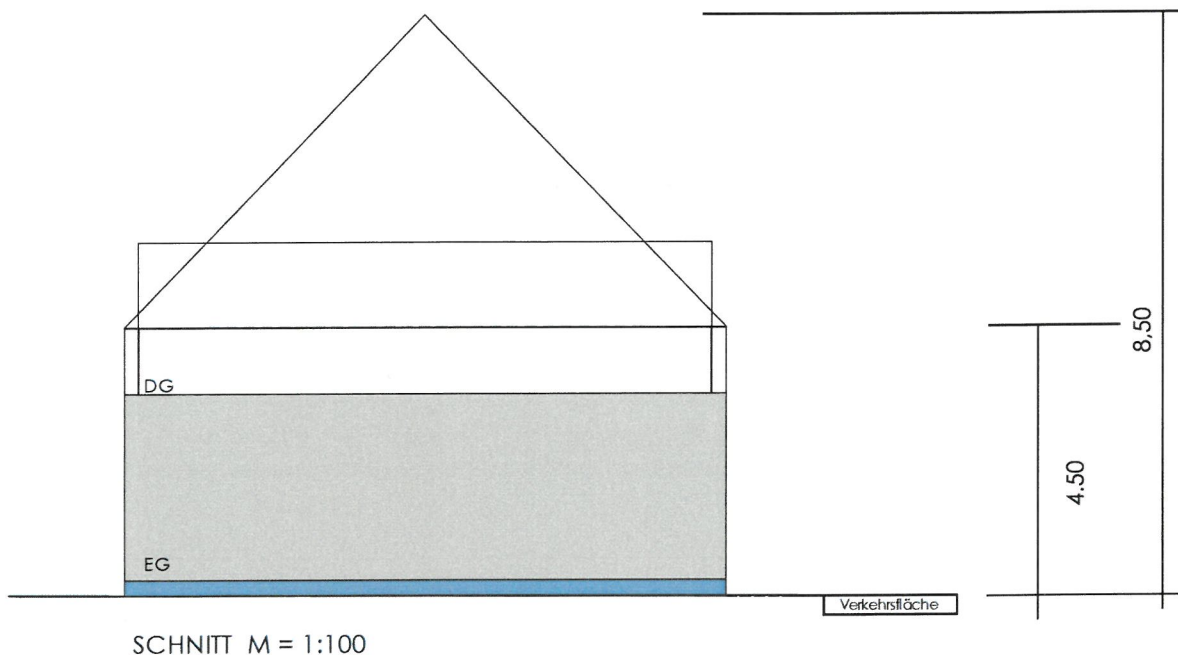
Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bei Staffelgeschossen bezieht sich die Traufhöhe auf die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des Dachgeschosses.

Bauliche Anlagen dürfen eine max. Dach- bzw. Firsthöhe von **8,5 m** über Bezugspunkt nicht überschreiten.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die abweichende offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Hausgruppen mit einer maximalen Länge von 25,0 m.

**6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
 TOSSENS, BEIM HALLENBAD'**

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) NR. 4 UND 22 BAUGB)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind mit mindestens 5,0 m Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit der Zweckbestimmung ‚private Fußgängerfläche‘ und ‚Privatstraße‘ festgesetzt. Die in der Planurkunde angegebenen Breitenmaße der Verkehrsflächen sind verbindlich.

**7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND
 LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)**

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung": Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" sind die vorhandenen Feldgehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und durch die Anpflanzung von zwei Gehölzgruppen standortheimischer Arten zu ergänzen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen vorzunehmen.

**6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
TOSSENS, BEIM HALLENBAD'****Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Begleitgrün":**

In den privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Begleitgrün" sind die vorhandenen Gehölze und Bepflanzungen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen und Pflanzen vorzunehmen.

In der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Regenrückhaltung" ist ein naturnahes Feuchtbiotop zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind Mulden und Flachwasserbereiche als "Lebensraum Stillgewässer" anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Externe Maßnahmen

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Bebauungsplanänderung, Gemarkung Rodenkirchen, Flur 61 Flurstück 585/255 werden landschaftspflegerische Maßnahmen in der Größenordnung von rd. 4.070 qm als Sammelausgleichsmaßnahmen durchgeführt, die den innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet werden. Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Butjadingen rechtlich gesichert.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die unter der Ziffer 7 genannten grünordnerischen Maßnahmen dienen der Vermeidung bzw. dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und werden der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen bzw. in der darauf folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

Boden / Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Oberflächen von Zufahrten und Stellplätzen sind aus einem wasserdurchlässigen Material herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,5 betragen. Zulässig sind beispielsweise Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengitterplattierungen und wassergebundene Decken.

Hinweis:

Nach DIN 1986-2 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke; Teil 2: Ermittlung der Nennweiten von Abwasser- und Lüftungsleitungen" beträgt der Abflussbeiwert von Pflasterflächen mit einem Fugenanteil von mehr als 15%: 0,6 wassergebundenen Flächen: 0,5 Schotterboden, Rollkies sowie Einfahrten und Einzelstellplätzen mit Rasengittersteinen: 0,0.

**B. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 56 NBAUO
(NACH § 9 (4) BAUGB I.V.M. §§ 97, 98 NBAUO)**

1. AUSWAHL DER BAUSTOFFE UND FARBEN AUSSEN SICHTBARER BAUTEILE

Die Außenwände der Hauptgebäude sind in rotem bis rotbraunem Klinker, hellem Putz oder in Holz zu gestalten. Die Giebelflächen sind in rotem bis rotbraunem Klinker, hellem Putz oder in Holzverschalungen zu gestalten.

**6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
TOSSENS, BEIM HALLENBAD'****2. DACHEINDECKUNG**

Zur Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur nicht glänzende, unglasierte Tonziegel und Betondachsteine und Metall (z.B. Zinkfalzblech) in den Farben Rot bis Rotbraun oder Grau bis Anthrazit zulässig. Engoben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass es sich um matt wirkende Oberflächen handelt.

Von der Festsetzung zur Dacheindeckung ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen und Wintergärten.

3. DACHNEIGUNG

Flachdächer sind als Dächer von Hauptgebäuden unzulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist für alle Haushälften die gleiche Dachform und -eindeckung zu verwenden.

4. SAMMELSTELLEN FÜR RESTMÜLL UND SONSTIGE HAUSABFÄLLE

Sammelstellen für Restmüll und sonstige Hausabfälle sind mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen baulich einzubeziehen.

C. HINWEISE

Bodendenkmäler: Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der 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 Arbeit gestattet.

Kampfmittel: Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Altablagerungen: Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die untere Umweltbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400- 1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem dürfen die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, sollte ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen werden.

6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ,
TOSSENS, BEIM HALLENBAD'

Für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen ist der Freiraum von Versorgungsleitungen freizuhalten. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400- 1 wird gebeten.

Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter 75%iger Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.

Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.