

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. 183 "Sillens", 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 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.



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 06.03.2019). 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 - gez. Schlösser
Vermessungsoberamtsrat
Brake, den 15.01.2020 L.S.

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 21.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.08.2018 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 13.12.2018 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 17.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 183 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 25.01.2019 bis 25.02.2019 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 27.06.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 11.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 183 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.07.2019 bis 14.08.2019 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

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

Nochmalige erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 30.09.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 01.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 183 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.10.2019 bis 28.10.2019 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 die den Bebauungsplanes Nr. 183 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 der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 28.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplanes Nr. 183 ist damit am 28.02.2020 in Kraft getreten.

Butjadingen, den 28.02.2020 L.S. gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 183 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 183 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

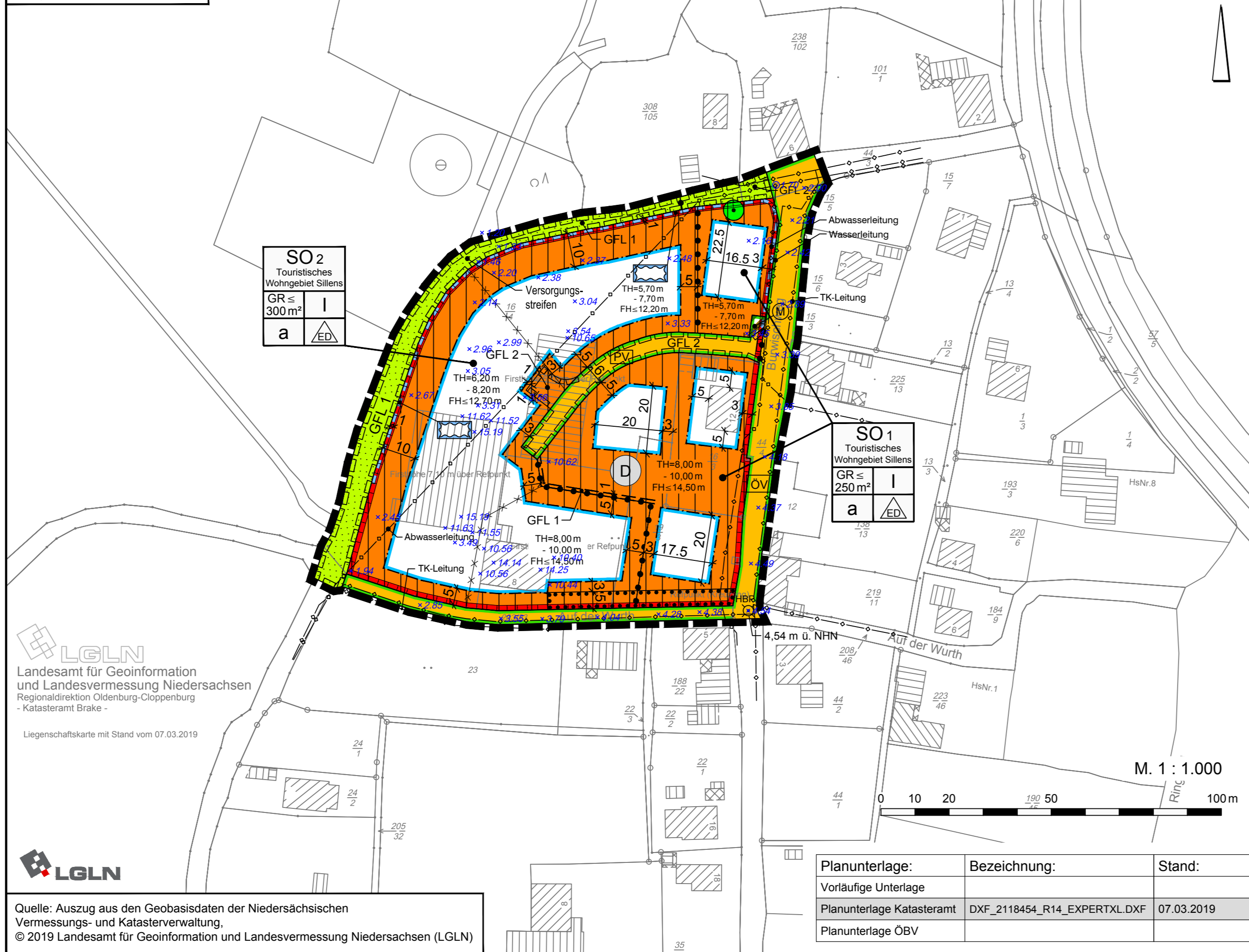
Butjadingen, den Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Butjadingen, den GEMEINDE BUTJADINGEN
Die Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Touristisches Wohngebiet Sillens

2. Maß der baulichen Nutzung

GR ≤ 250 m² Grundfläche
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH = 5,70 m Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß über NHN (TH = Traufhöhe)
- 7,70 m
FH = 12,70 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN (FH = Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

OV Öffentliche Straßenverkehrsflächen

PV Private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

M Zweckbestimmung: Müllsammelstelle

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung (Kennzeichnung)
(TK-Leitung – Telekommunikationsleitung)

9. Grünflächen

Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Versorgungsstreifen

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
zu erhaltender Baum

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Bau- und Bodendenkmal (Nachrichtliche Übernahme)

15. Sonstige Planzeichen

GFL 1
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsunternehmen

GFL 2
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsunternehmen, Anlieger und Rettungsfahrzeuge

HBP 4,54 m ü. NHN
Höhenbezugspunkt in m über NHN

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet „Touristisches Wohngebiet Sillens“ (§ 11 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 6 und 9 Abs. 2 BauGB)

1.1 Zulässige Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Sonstigen Sondergebiete SO₁ und SO₂ dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Wohnens und der Gästebeherbergung.

- Als Hauptnutzung zulässig sind:
 - Ferienhäuser, Ferienwohnungen
 - Wohngebäude mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt
 - Räume für freie Berufe

- Als ausnahmsweise Nutzungen zulässig sind:
 - nicht störende Handwerksbetriebe
- Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO₁ und SO₂ wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, dass innerhalb jedes Sonstigen Sondergebietes (SO 1 und SO 2) auf mindestens 50 % der darin realisierten Wohneinheiten Wohnungen zum dauernden Aufenthalt geschaffen werden müssen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) stellt die maximal versiegelbare Fläche auf dem Baugrundstück dar und darf auch für Stellplätze und Garagen gemäß § 12 sowie Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO und Zufahrten nicht überschritten werden.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt eine abweichende Bauweise. Danach sind nur Gebäude mit Grenzabstand zulässig wie in der offenen Bauweise, allerdings darf die Gebäudelänge 16 m nicht überschreiten. Auf die Gebäudelänge sind Garagen, Carports und Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Gartenlauben etc.) gemäß § 14 BauNVO nicht mit anzurechnen.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße pro Baugrundstück beträgt innerhalb des als SO 1 gekennzeichneten Bereiches 800 m² und innerhalb des als SO 2 gekennzeichneten Bereiches 1.000 m².

4. Beschränkung der Anzahl der Hauptgebäude und Wohneinheiten pro Baugrundstück (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es ist pro Baugrundstück ein Hauptgebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5. 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.

6. Denkmalschutz

Zum Schutz des Wurtkörpers gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind Pfahlgründungen und Unterkellerungen der Gebäude sowie Abgrabungen mit Ausnahme von Entwässerungsmulden nicht zulässig.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in dem Bereich der Grundstückszufahrten und innerhalb der privaten Verkehrsfläche anzulegen. Die Zufahrten sind auf Sandauffüllungen zu erstellen. Sollte der Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen an den Ringweg erfolgen, sind für den Fall zum Zwecke der Erschließung (Leitungen, Kanalisation) schlauchförmige Eingriffe in den Wurtkörper unter Begleitung durch archäologische Fachkräfte zulässig.

Fundamente dürfen nicht in den Wurtkörper eingreifen und nur innerhalb des Sandauftrages eingebracht werden. Der maximale Sandauftrag darf 1,2 m nicht überschreiten. Dabei muss der denkmalgeschützte Wurtkörper deutlich erkennbar bleiben.

Baumaßnahmen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versorgungsstreifen“ bedürfen einer archäologischen Baubegleitung.

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.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen und Dachneigung

Die Gebäude sind innerhalb der als SO₁ und SO₂ gekennzeichneten Sondergebiete mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° 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 Krüppelwalle ausgenommen.

2. Dacheindeckung

Für die Eindeckung der geneigten Dächer sind nur Dachziegel oder Dachsteine in roten und rot-braunen bzw. anthrazitfarbenen Farbtonen zugelassen, die nicht glasiert oder engobiert sind. Solaranlagen und Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind weiterhin Reetdächer. 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 rot bis rotbraunem Ziegelmauerwerk (im Rahmen der im RAL-Farbregister mit der Bezeichnung RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben), in hellem Putz oder in Fachwerk herzustellen.

4. 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)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

Niedersächsische Bauordnung (NBaUO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)

Bauuntersichtsverordnung (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)

Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.

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.

Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 13 NDSchG.

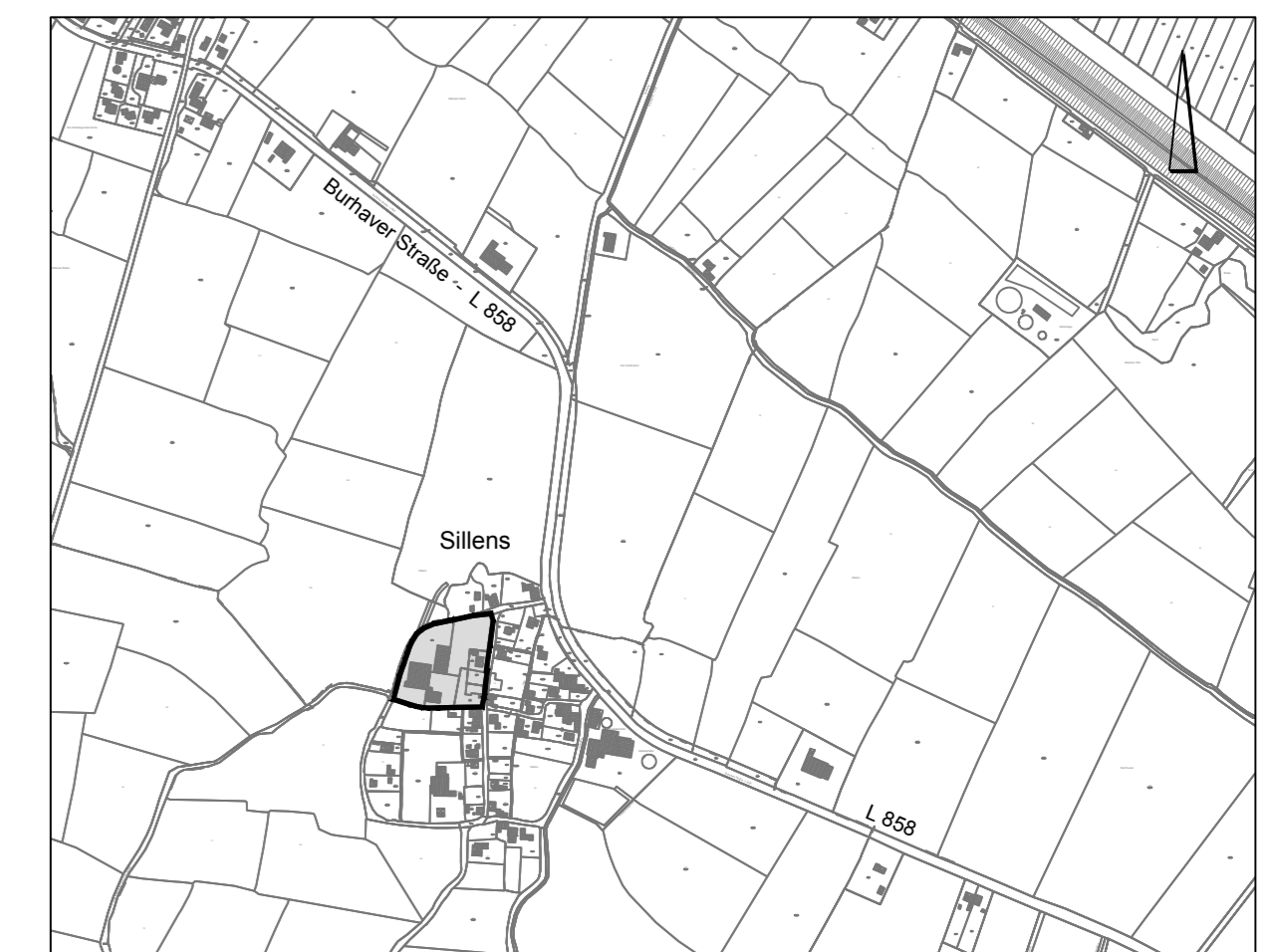
Sämtliche obertägig sichtbare Baumaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 NDSchG.

Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines archäologischen Bau- und Bodendenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des archäologischen Bau- und Bodendenkmals beeinträchtigt wird. „Bauliche Anlagen in der Umgebung eines archäologischen Bau- und Bodendenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.“ § 7 NDSchG gilt entsprechend.

Gemeinde Butjadingen Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 183 "Sillens"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Dezember 2019

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1 Telefon 0441 97174-0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174-73
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

