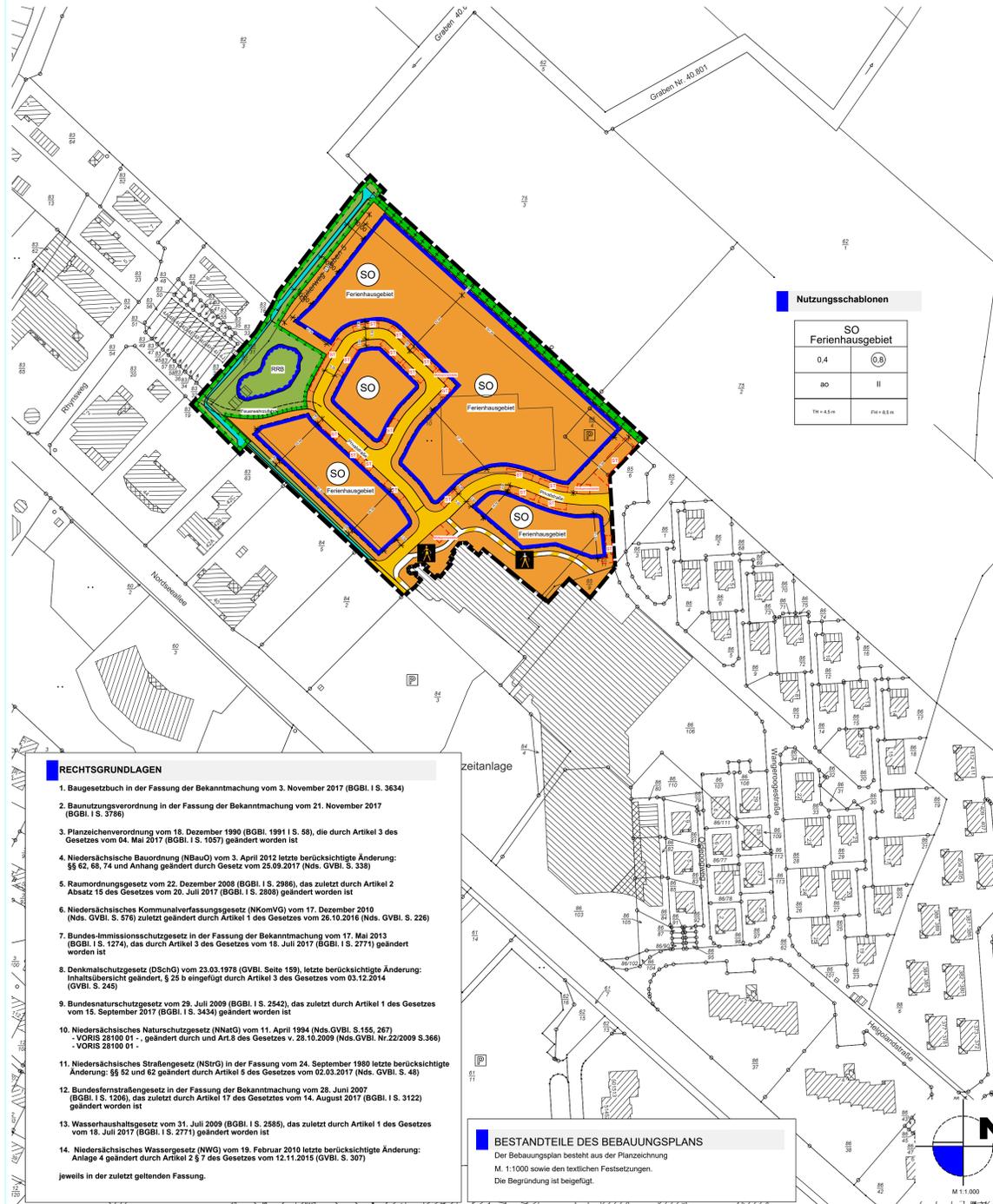




6. Bebauungsplanänderung Bebauungsplan Nr. 49 „Tossens, beim Hallenbad“ Gemeinde Butjadingen



Nutzungsschablonen

SO Ferienhausgebiet	
0,4	0,8
80	II
FM + 0,5 m	FM + 0,5 m

Legende

- Art der baulichen Nutzung**
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO §10 BauNVO
Sondergebiete "Ferienhausgebiet"
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
Baugrenze
- Verkehrflächen**
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
Privatstraße
private Fußgängerfläche
privater Fußgängerbereich
- Grünflächen**
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
private Grünflächen
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserversorgung, Hochwasserschutz**
§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB
Wasserflächen
Hochwasser-richttalbecken
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**
§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
Ortsrandeingerüstung / Begleitgrün
- Sonstige Pflanzzeichen**
§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
ST = private Stellplätze

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 letzte berücksichtigte Änderung: §§ 62, 68, 74 und Anfang geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338)
 - Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Abs.2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (KfomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. Seite 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
 - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNSchG) vom 11. April 1994 (Nds. GVBl. S. 155, 267) - VORIS 28100 01 - geändert durch und Art.8 des Gesetzes v. 28.10.2009 (Nds. GVBl. Nr.22/2009 S.366) - VORIS 28100 01 -
 - Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in der Fassung vom 24. September 1980 letzte berücksichtigte Änderung: §§ 52 und 62 geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48)
 - Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122) geändert worden ist
 - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
 - Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010 letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 4 geändert durch Artikel 2 § 7 des Gesetzes vom 12.11.2015 (GVBl. S. 307)
- jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Butjadingen die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Tossens, beim Hallenbad“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Butjadingen, den 30.09.2019
gez. Korter
Ina Korter
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 27.06.2019 dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Tossens, beim Hallenbad“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Tossens, beim Hallenbad“ und die Begründung mit den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 22.07.2019 bis 23.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 30.09.2019
gez. Korter
Ina Korter
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Tossens, beim Hallenbad“ ist gem. § 10 (3) BauGB am 06.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Tossens, beim Hallenbad“ ist damit am 06.12.2019 rechtsverbindlich geworden.

Butjadingen, den 06.12.2019
gez. Korter
Ina Korter
Bürgermeisterin

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Tossens, beim Hallenbad“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Butjadingen, den 06.12.2019
gez. Korter
Ina Korter
Bürgermeisterin

Änderungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 27.06.2019 die Durchführung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Tossens, beim Hallenbad“ sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss ist gemäß §2(1) BauGB am 12.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Butjadingen, den 30.09.2019
gez. Korter
Ina Korter
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Tossens, beim Hallenbad“ nach Prüfung der eingegangenen Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB und Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2019 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 30.09.2019
gez. Korter
Ina Korter
Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Tossens, beim Hallenbad“ ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Butjadingen, den 06.12.2019
gez. Korter
Ina Korter
Bürgermeisterin

Plangrundlage

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 1. Februar 2003).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom Juni 2018).

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 Fahrbahnoberfläche des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der festgesetzten Privatstraße.

Trafen 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.

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. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit der Zweckbestimmung „private Fußgängerfläche“, „Privatparkplatz“ und „Privatstraße/-weg“ 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 Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingerüstung": Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingerüstung" 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.

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 Bepflanzungen 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 Sammelgleichsmaßnahmen 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 gründerischen Maßnahmen dienen der Vermeidung bzw. dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und werden der 6. Änderung des Bebauungsplans 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 Abflussbeweis 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 Abflussbeweis von Pflasterflächen mit einem Fugenanteil von mehr als 15%: 0,5 wassergebundene Flächen; 0,5 Schotterboden, Rollböden sowie Einfahrten und Einzelstellplätzen mit Rasengittersteinen: 0,0.

8. 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 rottem bis rotbraunem Klinker, hellem Putz oder in Holz zu gestalten. Die Giebelflächen sind in rottem bis rotbraunem Klinker, hellem Putz oder in Holzschalungen zu gestalten.

2. DACHEINDECKUNG
Zur Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur nicht glänzende, unglasierte Tonziegel und Betondachsteine und Metall (z.B. Zinkblech) in den Farben Rot bis Rotbraun oder Grau bis Anthrazit zulässig. Eingaben 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 HAUSAUFFÄLLE
Sammelstellen für Restmüll und sonstige Hausabfälle sind einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen baulich einzubeziehen.

C. HINWEISE
Begründung: Zu dieser Bebauungsplanänderung gehört eine Begründung.

Bodendenkmäler: Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Altablagerungen: Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVWG 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 Leitungrecht eingetragen werden.

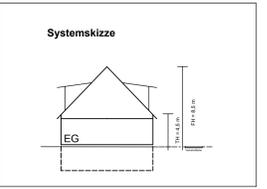
Für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen ist der Freiraum von Entsorgungslösungen freizuhalten. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

Um Beachtung des DVWG 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 Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsnetze nicht behindert werden.



Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	SO Ferienhausgebiet		
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	80	II	
Gebäudehöhe	FM + 0,5 m	FM + 0,5 m	



- Projekt: Bebauungsplan Nr. 49 "Tossens, beim Hallenbad"
- Auftraggeber: Gemeinde Butjadingen
- Phase: Satzungsbeispiel
- Bearbeitet: Rolf Weber
- Projektnr.: 01-003
- Stand: September 2019
- Maßstab: 1:1.000

WeSt Waldstrasse 14 56766 Ulfen
Tel.: 02676/9519110 Fax.: 02676/9519111
Stadtplanung GmbH