

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Burhave, den 25.11.2009

(Siegel)

gez. Blumenberg

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 26.03.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burhave, den 02.04.2009

gez. Blumenberg

(Bürgermeister)

Beteiligung im vereinfachten Verfahren

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 26.03.2009 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und eine Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.04.2009 bis 07.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Burhave, den 14.05.2009

gez. Blumenberg

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Burhave hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.06.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Burhave, den 22.06.2009

gez. Blumenberg

(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.11.2009 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am 20.11.2009 rechtsverbindlich geworden.

Burhave, den 25.11.2009

gez. Blumenberg

(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Burhave, den .

(Bürgermeister)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8

Geschoßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 8 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

FH 11 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen

o

offene Bauweise



Baugrenze

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Trauf- und Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)
Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwalm, Wintergärten und Vorbauten. (gem. § 18 BauNVO)

2. Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Esche, Weide, Hainbuche, Eberesche Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Im Bereich der festgesetzten Fläche sind vorhandene Laubgehölze zu erhalten. Die Pflanzdichte in dem festgesetzten Bereich soll 1 Pflanze je 2 qm Pflanzfläche betragen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen, offene Kleingaragen (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften

Die bisher geltenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung werden für den 1. Änderungsbereich aufgehoben.

HINWEISE

Diese Bebauungsplanänderung liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 ungültig.

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab 1: 1000

Herausgebervermerk: Gemeinde Butjadingen Gemarkung Burhave Flur 3
Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg, Katasteramt Brake ©2005

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichtgeneigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.02.2009).

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.

Brake, den

()

Planverfasser

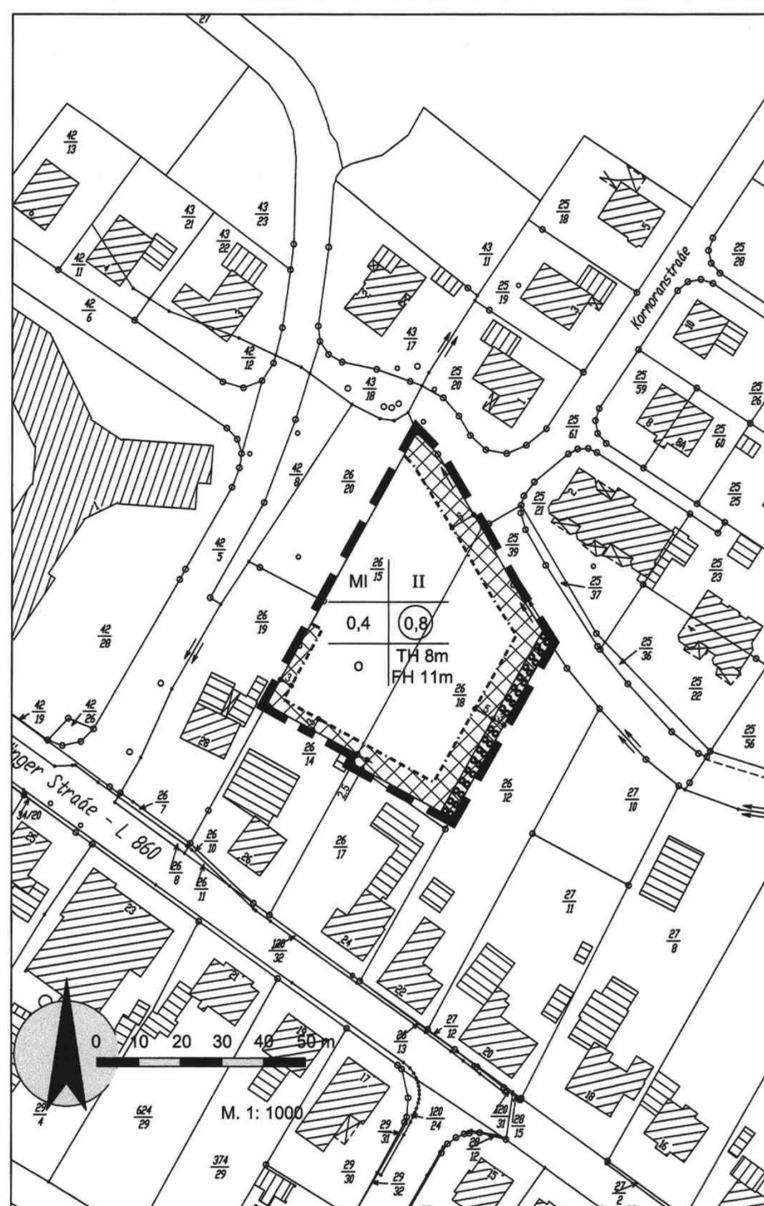
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 25.11.2009

gez. Lüders

(Dipl.-Ing. Lüders)



2. Ausfertigung

Gemeinde Butjadingen

Bebauungsplan Nr. 106

- Burhave, Butjadinger Straße - 1. Änderung



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99