

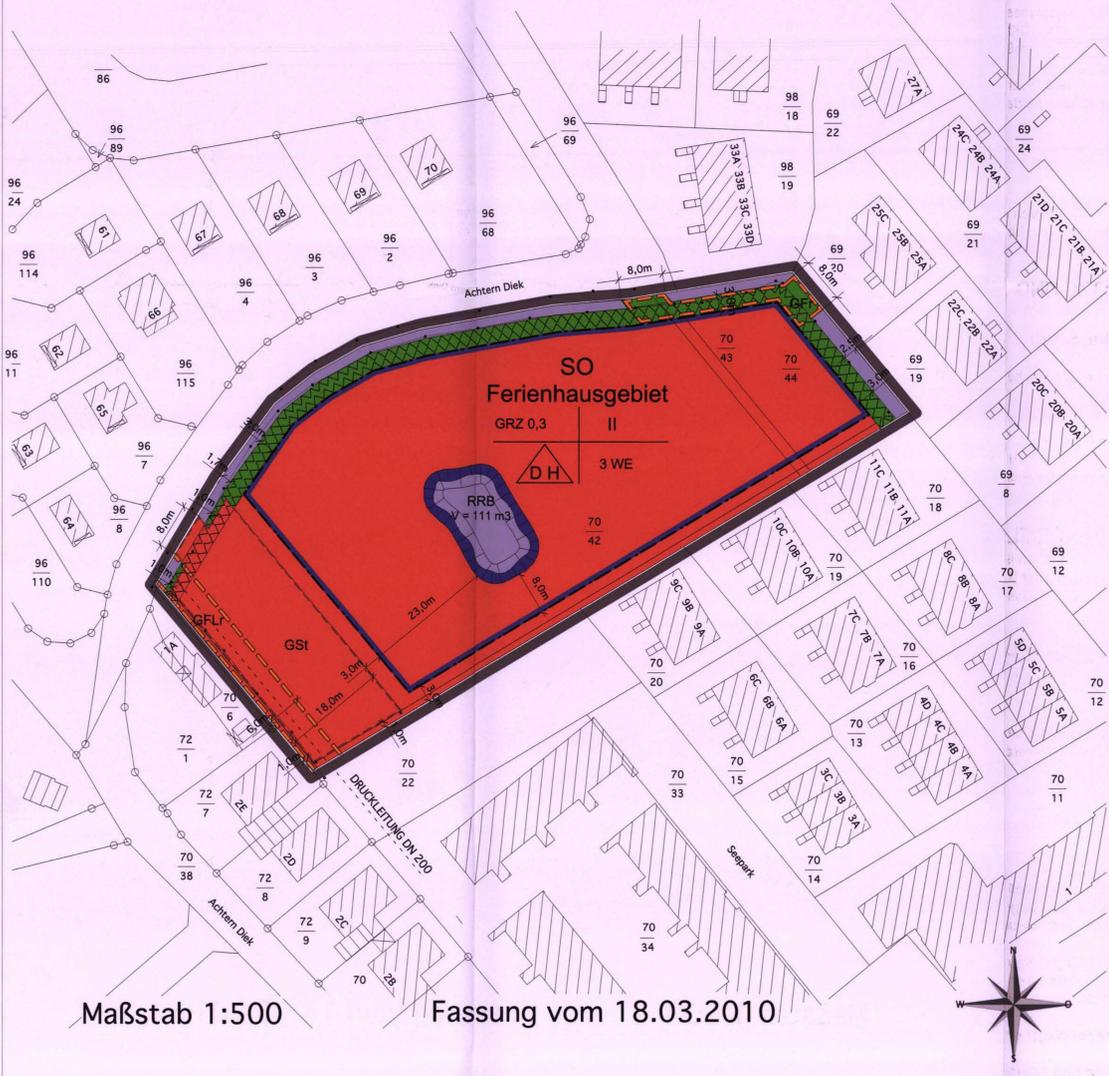
# GEMEINDE BUTJADINGEN

## - Burhave -

### BEBAUUNGSPLAN NR. 126

#### "Burhave - Südlich Achtern Diek"

##### Änderung und Aufhebung des Bebauungsplanes i.d.F. v. 26.03.1998



### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung/Baugebiet

Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	max. Zahl der Wohnungen in Ferienhäusern

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiet Ferienhausgebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,3 Grundflächenzahl  
II maximale Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAUGRENZE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze

ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN

3 WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Ferienhäusern

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

GRÜNFLÄCHEN

private Grünflächen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Wasserflächen

RRB: Regenrückhaltebecken

Geh-, Fahr- und LEITUNGSRECHTE

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers

Geh- und Fahrrecht zugunsten von Not- und Rettungsfahrten

FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Textliche Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Das Sondergebiet "Burhave - Südlich Achtern Diek" dient zu Zwecken dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen.  
Ausnahmsweise zulässig sind:  
- Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören wie z.B. Räume für Saunen, Fitneiräume, Wellness-, und Ruhebereiche. Diese Anlagen sind baulich den Hauptgebäuden zuzuordnen. Ihre Grundflächen dürfen im gesamten Baugebiet 70 qm nicht überschreiten.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen in der ersten Baureihe zur Straße Achtern Diek wird auf höchstens 7,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe der übrigen Bebauung wird auf höchstens 8,50 m festgesetzt. Maßgebend ist der First des Hauptgebäudes / des Hauptdaches.

3. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKF) auf eine Höhe von maximal 0,30 m über der Oberkante der Straße Achtern Diek in Höhe der Fahrbahnmittlinie festgesetzt.  
4. Die als Höchstgrenze festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKF).

BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

5. Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Stellplätzen, Gehwegen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen bis zu einer GR von höchstens 0,5 überschritten werden.

NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

6. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
7. Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

8. Je Ferienhaus sind höchstens 3 Ferienwohnungen zulässig. Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes höchstens 25 Ferienwohnungen zulässig.

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

9. Der 3,00 m breite Räumstreifen entlang der Gräben ist, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Die Flächen können als Grundstücksflächen genutzt werden.

FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

10. Für die Gemeinschaftsstellplatzanlage sind versickerungsfähige Beläge wie z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden. Dies gilt nicht für die Zufahrt.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. §§ 56,98 NBauO)

11. Im Sondergebiet Ferienhausgebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-50 Grad zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachneigungen zulässig.  
12. Im Sondergebiet Ferienhausgebiet sind für geneigte Dächer nur Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachdeckungen zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind nicht zulässig. Thermische und fotovoltaische Solaranlagen sind zulässig.

13. Im Sondergebiet Ferienhausgebiet sind die Außenwände baulicher Anlagen mit rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk herzustellen. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

### HINWEISE

VORHANDENES PLANUNGSRECHT - AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 126 i.d.F. vom 26.03.1998  
Zur Zeit besteht für das Planungsgebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1998. Dieser Bebauungsplan wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant und damit aufgehoben. Das Aufhebungsverfahren wird mit dem Planverfahren des neuen Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

### GEWÄSSERSCHUTZ

Die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau: z.B. Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen) bedarf gem. § 119 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Deich- und Dammbauten, die den Hochwasserabfluß beeinflussen, stehen dem Ausbau gleich. Ein Ausbau kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (Plangenehmigung), wenn mit Einwendungen nicht zu rechnen ist. Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Unterhaltung der Gewässer ergibt sich aus § 97 ff des Niedersächsischen Wassergesetzes.

### LEITUNGSTRASSEN

Die Leitungstrasse darf nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden. Die Leitungstrasse ist von einer Bebauung freizuhalten. Die Lage der Schmutzwasserdruckleitung im südwestlichen Geltungsbereich nach derzeit nicht exakt bestimmt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten muß deshalb eine Einweisung durch die zuständige Stelle erfolgen.

### ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacke sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Behörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstelle sind nach §14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### ALTLASTENVERDACHT

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Wesermarsch zu benachrichtigen.

### Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 05.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes 126 "Sondergebiet - Burhave Südlich Achtern Diek" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Butjadingen, den 25.09.2008  
  
Bürgermeister

2. Planunterlagen  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab:  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL)  
*Oldenburg - Kastanien - Straße*

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtamtliche oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und die öffentliche Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,  
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Ansatz 3 NVermG).  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). 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.

Jever, den 23.08.2010  
  
Dipl.-Ing. Jannes Vredenburg, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung  
Stadt- und Land-Fluss  
Büro für Städtebau und Umwelplanung  
Königsstrasse 32  
53113 Bonn  
Butjadingen / Bonn, den 26.03.2010  
  
Dipl.-Ing. G. Wallraven

4. Öffentliche Auslegung  
Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 09.10.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes - mit dazugehöriger örtlicher Bauvorschrift und Begründung - zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 17.07.2009 bis einschließlich 17.08.2009. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Butjadingen, den 26.08.2009  
  
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.03.2010 gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Butjadingen, den 31.03.2010  
  
Bürgermeister

6. Inkrafttreten  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 17.09.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch Nr. 25 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Butjadingen, den 23.09.2010  
  
Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

Butjadingen, den ...  
  
Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds.GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. Oktober 2009 (Nds.GVBl. S. 366)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Oktober 2006 (Nds.GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2009 (Nds.GVBl. S. 366)

## GEMEINDE BUTJADINGEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 126

#### Sondergebiet Ferienhausgebiet - Burhave Südlich Achtern Diek -

Änderung und Aufhebung der Bebauungsplanes i.d.F. vom 26.3.1998



Gemarkung Burhave Flur 2  
Maßstab 1:500 Fassung vom 18.03.2010