3. Ausfertigung

Präambel

Auf Grund des § 1 Absätze 3 und 8 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 "Tossens, ehem. Sportplatz Zinzendorfschule", bestehend aus der Planzeichnung und den untenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den untenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Butjadingen, den 08.01.2008

gez. Blumenberg
(Blumenberg)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 05.07.2007 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 "Tossens, ehem. Sportplatz Zinzendorfschule" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Butjadingen, den 08.01.2008

gez. Blumenberg
(Blumenberg)
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: ALK

Liegenschaftskarte:

Gemarkung: Tossens Flur: 2 Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 -VORIS 2116001-).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.07.2007). 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

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg
Katasteramt Brake

Planverfasser

Die Bebauungsplanänderung
wurde ausgearbeitet von

G. Heye

Planungsbüro HEYE & KOUNTCHEV
Siedlerstraße 36 26842 Ostrhauderfehn
Tel.: 04952 - 82 76 68 Fax: 04952 - 82 76 58
E-mail: Heye.Kountchev.PB-Bremen@t-online.de

Ostrhauderfehn, den 13.12.2007

Beschleunigtes Verfahren / Öffentliche Auslegung

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Bekanntmachung vom 14.08.2007 vom 20.08.2007 bis einschließlich 05.09.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 18.10.2007 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 und der Begründung haben vom 07.11.2007 bis einschließlich 07.12.2007 gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 08.01.2008

gez. Blumenberg
(Blumenberg)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 08.01.2008

gez. Blumenberg
(Blumenberg)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 ist damit am 08.02.2008 in Kraft getreten.

Butjadingen, den 12.02.2008

gez. Blumenberg
(Blumenberg)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandeskommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Butjadingen, den

(Blumenberg)
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im Rahmen der abweichenden Bauweise (a) bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

2. Innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes sind
   - Einzelhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von je max. 150 m²,
   - ein Souvenirhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m²,
   - ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m²,
   - ein Café mit einer Verkaufsfläche von max. 150 m²,
   - ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 150 m² und
   - ein Imbiß mit einer Verkaufsfläche vom max. 100 m² zulässig.

   Zulässig sind zudem Betriebe für Kur-, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Arztpraxen.

3. Die festgesetzten Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB sind zu erhalten und zu sichern. Eine nachteilige Veränderung der Gewässer- und Uferstruktur (z.B. Befestigung oder Verbau der Ufer) ist nicht zulässig. Entlang der festgesetzten Wasserflächen sind beidseitig Uferstreifen von 5,0 m ab der Böschungskante von jeglicher Bebauung freizuhalten.
   Außerdem sind Anpflanzungen, welche innerhalb der ausgewiesenen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vorhanden sind, unter Berücksichtigung der erforderlichen Aufreinigungsmöglichkeiten der angrenzenden Gräben (Gewässer III. Ordnung) zu erhalten.

4. Anlieferungen sind nur an Werktagen in der Tageszeit von 6 - 22 Uhr zulässig. Anlieferungen an der Gebäuderückseite (straßenabgewandten Seite) durch Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 3,8 to sind nicht zulässig. Für mögliche Kühl- / Lüftungsaggregate ist nachzuweisen, dass die zulässigen Immissionspegel in der Tages- und Nachtzeit an den umgehenden Nutzungen nicht überschritten werden. Sinngemäß gilt das Vorgenannte auch für mögliche Geruchsemissionen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 10,00 m über Fahrbahnoberkante (Fahrbahnmitte) der Strandallee (Endausbau) nicht überschreiten.

2. Im Plangebiet sind die Dächer der baulichen Anlagen nur als geneigte Dächer mit einer Neigung > 10° zulässig.
   Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden mit einer Grundfläche von maximal 50 m².

Nachrichtliche Eintragungen

1. Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)) zur Anwendung.

2. Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung obliegt gemäß § 107 des Nds. Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. dem Anlieger.
   Vom Antragsteller / Planungsträger ist eine Einleitungsgenehmigung für das zusätzlich einzuleitende Oberflächenwasser bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

3. Die teilweise Belastung des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zugunsten der EWE Aktiengesellschaft. Die genaue Lage der 1 kV- und 20-kV Stromleitung ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen der EWE Aktiengesellschaft.
   Die Leitungstrassen der 1 kV- und 20 kV-Stromleitung dürfen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden. Außerdem sind die Leitungstrassen von einer Bebauung freizuhalten.

4. Die teilweise Belastung des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zugunsten der EWE Aktiengesellschaft. Die genaue Lage der 110 PE-Gasleitung ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen der EWE Aktiengesellschaft.
   Die Leitungstrasse der 110 PE-Gasleitung darf nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden. Außerdem ist die Leitungstrasse von einer Bebauung freizuhalten.

5. Innerhalb der Fläche, auf welche sich der Immissionsschutzradius bezieht, darf nach der VDI Richtlinie keine Wohnnutzung bzw. immissionsempfindliche Nutzung stattfinden.

6. Sollten bei den geplanten 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) angeschnitten werden, so sind diese gemäß § 14, Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Wesermarsch unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
   Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Verfahrensschlussvermerk:

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 "Tossens, ehem. Sportplatz Zinzendorfschule" treten mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 12 sowie der dazugehörigen zeichnerischen Festsetzung der Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 148 "Tossens, ehem. Sportplatz Zinzendorfschule" außer Kraft.

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

   SO — Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: Kur-, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Ladengebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

   0,5 — Grundflächenzahl / GRZ
   (1,0) — Geschossflächenzahl /GFZ
   II — Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

   a — Abweichende Bauweise
   o — Offene Bauweise
   Baugrenze

4. Verkehrsflächen

   Straßenverkehrsflächen (Strandallee)
   Straßenbegrenzungslinie
   auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

   unterirdische Stromleitungen (1 kV und 20 kV) und Gasleitung (110 PE)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

   Wasserflächen (Gräben)

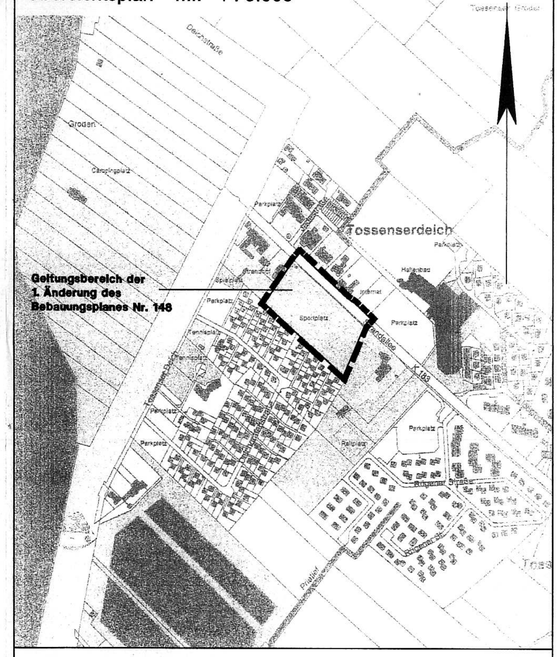
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

8. Sonstige Planzeichen

   Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
   Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen

Übersichtsplan M.: 1 : 5.000



Gemeinde Butjadingen
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148
"Tossens, ehem. Sportplatz Zinzendorfschule"
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Planungsbüro HEYE & KOUNTCHEV