

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diesen Bebauungsplan Nr. 177 "Tossens - Meidgrodenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Butjadingen, den ..... Bürgermeisterin

# Verfahrensvermerke

## Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016 LGLN

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 30.06.2016). 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.

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Georgstraße 15, 28832 Achim

Achim, den ..... Öffentl. best. Vermessungsingenieur

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 28.04.2017 (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Butjadingen, den ..... Bürgermeisterin

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 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 27.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 177 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 06.02.2017 bis 06.03.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Butjadingen, den ..... Bürgermeisterin

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat den Bebauungsplan Nr. 177 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den ..... Bürgermeisterin

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 177 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Butjadingen, den ..... Bürgermeisterin

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 177 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 177 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

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

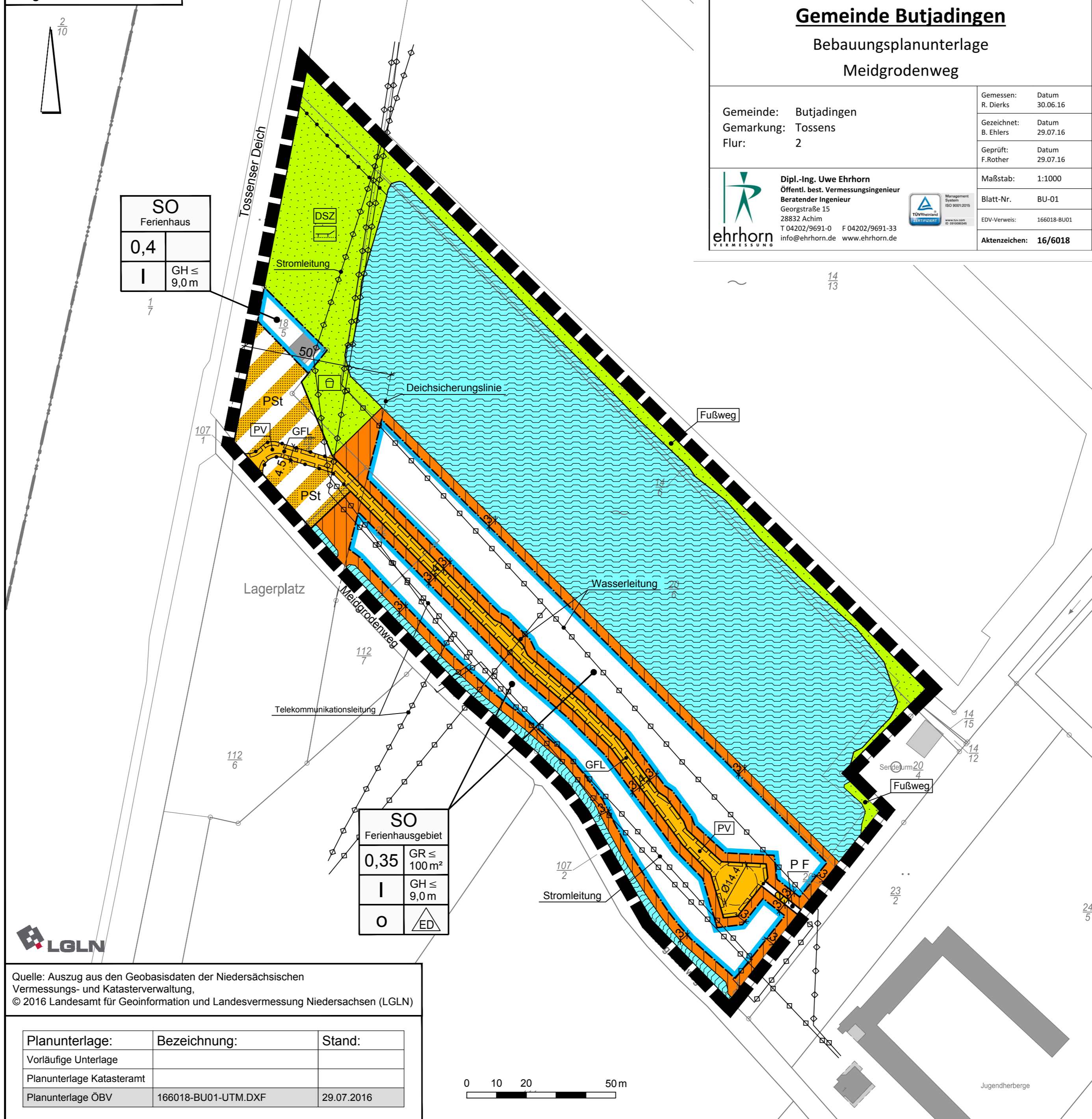
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**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 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



## Gemeinde Butjadingen

### Bebauungsplanunterlage Meidgrodenweg

Gemeinde: Butjadingen  
Gemarkung: Tossens  
Flur: 2

Gemessen: A. Dieks Datum 30.06.16  
Gezeichnet: B. Ehlers Datum 29.07.16  
Geprüft: F. Rothen Datum 29.07.16  
Maßstab: 1:1000  
Blatt-Nr.: BU-01  
LDV-Verweis: 166018-RU01  
Aktenzeichen: 16/6018

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Beratender Ingenieur  
Georgstraße 15  
28832 Achim  
T 04202/9691-0 F 04202/9691-33  
info@ehrhorn.de www.ehrhorn.de

LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	166018-BU01-UTM.DXF	29.07.2016

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
  - SO Sonstige Sondergebiete  
Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet
  - SO Sonstige Sondergebiete  
Zweckbestimmung: Ferienhaus
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,35 Grundflächenzahl
  - GR ≤ 100 m<sup>2</sup> Grundfläche
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GH ≤ 9,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Meidgrodenweg (GH = Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o Offene Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
  - PV Private Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung:
    - P F Privater Fußweg
    - PS St Private Stellplatzanlage

## 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung

## 9. Grünflächen

Private Grünfläche

DSZ Deichsicherungszone

Fußweg Fußweg

Liegewiese Liegewiese

Spielplatz Spielplatz

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

Wasserflächen

## 15. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Textliche Festsetzungen

- Sondergebiet SO gemäß § 10 BauNVO „Ferienhausgebiet“**

Das Sondergebiet SO „Ferienhausgebiet“ dient der Errichtung und Nutzung von Ferienhäusern zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien (Urlaub) oder in sonstiger Freizeit. Die Freizeitnutzungen dürfen das Ferienwohnen nicht wesentlich stören. Eine Nutzung zum Dauerwohnen (als 1. Wohnsitz oder Nebenwohnsitz gemeldet) ist nicht zulässig.

**Zulässig sind:**

  - Ferienhäuser,
  - Stellplätze,
  - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wie z. B. Geräteschuppen oder Gewächshäuser.
- Maß der baulichen Nutzung**

Pro Baugrundstück ist ein Ferienhaus mit einer Grundfläche von jeweils maximal 100 m<sup>2</sup> zuzüglich überdachter Freisitz bis zu 20 m<sup>2</sup> zulässig. Doppelhäuser dürfen pro Doppelhaushälfte mit einer Grundfläche von jeweils maximal 100 m<sup>2</sup> zuzüglich überdachter Freisitz von jeweils maximal 20 m<sup>2</sup> ausgeführt werden. Ein Doppelhaus darf demzufolge über eine Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> zuzüglich Freisitzflächen von 40 m<sup>2</sup> verfügen.
- Höhe baulicher Anlagen**

Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen stellt der Dachfirst bzw. der Dachabschluss dar, unterer Bezugspunkt die nächstgelegene Oberkante der Verkehrsfläche des Meidgrodenweges.
- Grünflächen**

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Deichsicherungszone“ ist die Nutzung und Errichtung einer Liegewiese und eines Spielplatzes vorbehaltlich der deichsicherungsrechtlichen Genehmigung zulässig.
- Private Stellplatzanlage**

Innerhalb der gekennzeichneten „Deichsicherungszone“ sind auf der privaten Stellplatzanlage hochbauliche Anlagen nicht zulässig.
- Gewässerrandstreifen**

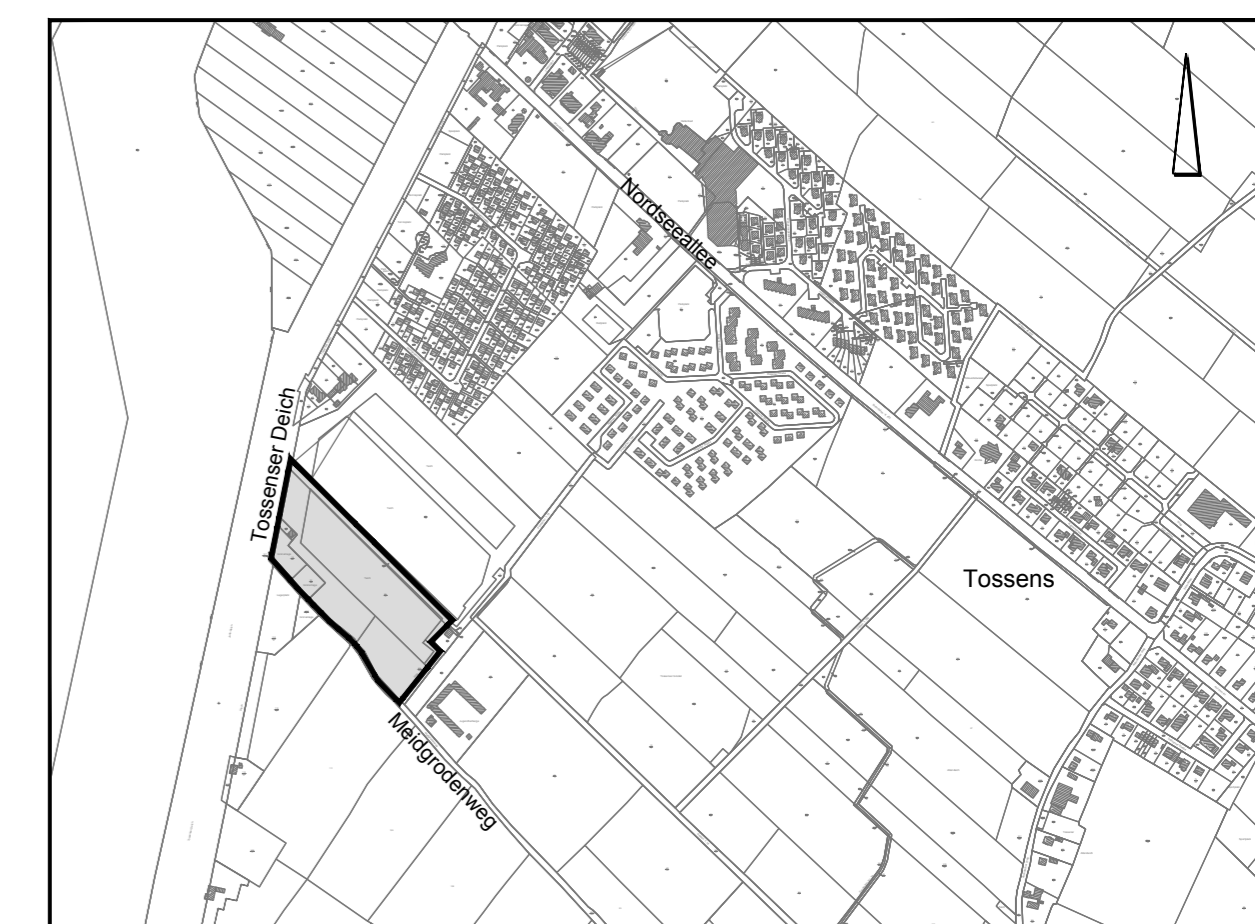
Entlang der oberirdischen Gewässer im Plangebiet sind Randstreifen (Räumstreifen) in einer Breite von 3,00 m freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen wird gemessen von der Böschungsoberkante.

## Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 04401 927-393) sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung 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.

# Gemeinde Butjadingen Landkreis Wesermarsch

## Bebauungsplan Nr. 177 "Tossens - Meidgrodenweg"



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

April 2017

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

