Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Textliche Festsetzungen

1. In den Sondergebieten (Zweckbestimmung: Kur- und Erholungsgebieten) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z. B. Hotels, Pensionen und Ferienapartments), Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
   Wohngebäude können ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen gemäß § 12 (6) der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1), Satz 3 der BauNVO nicht zulässig.
3. In bezug auf eine ordnungsgemäße Erschließung der vorhandenen Reihenhäuser, wurde das Flurstück Nr. 83/56 der Flur 1 mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger und mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger, welche ihre Leitungen in diese Fläche verlegen müssen, belastet.
4. Die vorhandenen Hecken sind zu erhalten. Es sind nur Pflegeschnitte zulässig.
5. Bei der einreihigen Anpflanzung (Bäume und Sträucher), welche innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhanden ist, sind Pflegeschnitte zulässig.

Nachrichtliche Eintragungen

1. Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)) zur Anwendung.
2. 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.
3. Der 5,00 m breite Räumstreifen entlang des Schaugrabens Nr. 122 ist, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
4. Die Belastung eines Teils des Sondergebietes mit Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.
   Die genaue Lage der 100 mm PVC und der 50 mm Peh Wasserleitung ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.
   Die Leitungstrasse darf nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden. Außerdem ist die Leitungstrasse von einer Bebauung freizuhalten.
5. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 22.3.1990 (Nds. GVBI. S. 101) meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Verfahrens-Schlußvermerk

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Tossenser Deich (Jadestraße)" treten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Tossenser Deich", genehmigt am 31.7.1991, außer Kraft.

2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 1
"TOSSENSER DEICH (JADESTRASSE)"
DER GEMEINDE BUTJADINGEN

M. = 1 : 1000

Ergänzende Planzeichen zur PlanzV 90 (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Das Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe ≅ 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Planzeichenerklärung

Planzeichen | Darstellung | ● verwendet

1. Art der baulichen Nutzung

- WR – Wohnbauflächen
- WS – Kleinsiedlungsgebiete
- WR – Reine Wohngebiete
- WA – Allgemeine Wohngebiete
- WB – Besondere Wohngebiete
- M – Gemischte Bauflächen
- MD – Dorfgebiete
- MI – Mischgebiete
- MK – Kerngebiete
- G – Gewerbliche Bauflächen
- GE – Gewerbegebiete
- GI – Industriegebiete
- S – Sonderbauflächen
- SO – Sondergebiete, die der Erholung dienen
  Kur- und Erholungsgebiete

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - bei schmalen Flächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stutzmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
  - Aufschüttung
  - Abgrabung
  - Stutzmauer

2. Maß der baulichen Nutzung

- GFZ 0,8 – Geschoßflächenzahl
- GF 500 m² – Geschoßfläche
- BMZ 3,0 – Baumassenzahl
- BM 4000 m³ – Baumasse
- GRZ 0,4 – Grundflächenzahl
- GR 100 m² – Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse
  - II – als Hochstgrenze
  - III–V – als Mindest- und Höchstgrenze
  - (V) – zwingend

Höhe baulicher Anlagen
in ..... m über einem Bezugspunkt
als Höchstgrenze

z.B.
- TH 12,4 m über Gehweg – Traufhöhe
- FH 53,5 m über NN – Firsthöhe
- OK 124,5 m über NN – Oberkante
- Uk 116,0 m ü. NN – Unterkante
- OK mind. 116,0 m über NN – als Mindestgrenze
- OK 116,0 m bis 124,5 m über NN – als Mindest- und Höchstgrenze
- (OK) 124,5 m über NN – zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o – Offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- D – nur Doppelhäuser zulässig
- H – nur Hausgruppen zulässig
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g – Geschlossene Bauweise
- Bauline
- Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schutzbauwerk
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- F – Feuerwehr

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Straßenverkehr; Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- P – Ruhender Verkehr
- Bahnanl.
- Bahnanlagen
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
  - z.B. Hauptwanderweg
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
  Zweckbestimmung
  - Flugplatz
  - Segelfluggelände

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
  auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Bauline oder Baugrenze zusammenfällt.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
  - V – Verkehrsberuhigter Bereich
  - P – Öffentliche Parkfläche
  - Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- z.B. Einfahrt
- z.B. Einfahrtbereich
- z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Fernwärme
- Ablagerung
- Wasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdisch
- unterirdisch

9. Grünflächen

Im Bebauungsplan sind Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen besonders zu bezeichnen
Im Bebauungsplan kann die Flächensignatur auch als Randsignatur verwendet werden.
Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Zeltplatz
- Dauerkleingarten
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz

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

- Wasserflächen (Gräben)

Zweckbestimmung z.B.:
- Hafen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung z.B.:
- Hochwasserrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet
  Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung z.B.
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Schutzgebiet für Oberflächengewässer

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

Zweckbestimmung z.B
- E – Erholungswald

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem §9 Abs 1 Ziffer 25a BauGB.

Anpflanzen z.B.
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung z.B.:
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte
- N – Naturschutzgebiet
- NP – Naturpark
- NLP – Nationalpark
- ND – Naturdenkmal
- L – Landschaftsschutzgebiet
- LB – Geschützter Landschaftsbestandteil

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

- E – Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- D – Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- SAN – Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- E – Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete
- Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

15. Sonstige Planzeichen

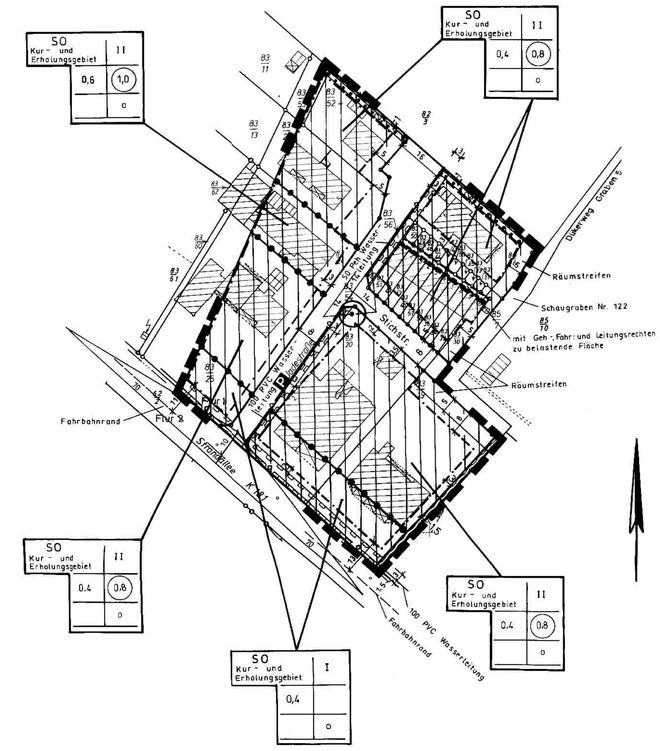
- Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

Mindestgröße, Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrundstücke
- F mind. – Mindestgröße
- b mind. – Mindestbreite
- t mind. – Mindesttiefe
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

St	Stellplätze	GGa	Gemeinschaftsgaragen
Ga	Garagen	GSt	Gemeinschaftsstellplätze

z.B.
- MUTA – Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird



Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diese Bebauungsplanänderung Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden / nebenstehenden /~~ obenstehenden textlichen Festsetzungen ~~sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung~~, als Satzung beschlossen:

Butjadingen, den 01.04.1997

gez. Francksen (Bürgermeister) (SIEGEL) gez. Arendt (Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.11.1995 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.04.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Butjadingen, den 01.04.1997 gez. Arendt (Unterschrift, Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Tossens Flur 1u.2 50.38 A
Maßstab: 1:1000 VIII I/96

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBI. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBI. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22. März 1996). 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 11. April 1997

Katasteramt Brake (Unterschrift)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 23. April 1997 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) ~~mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch~~ ~~kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Brake, den 30. Mai 1997

Aufsichtsbehörde Landkreis Wesermarsch gez. Lange (Unterschrift) Baudirektor

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

, den Unterschrift

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 27. Juni 1997 im Amtsblatt für den Reg.-Bez. Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 27. Juni 1997 rechtsverbindlich geworden.

Butjadingen, den 30. Juni 1997 gez. Arendt (Unterschrift, Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

, den Unterschrift

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

, den Unterschrift

Planverfasser

änderung
Der Entwurf der Bebauungsplan~~y~~ wurde ausgearbeitet von

Elsfleth, den 25.03.1997

Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Wasserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Tel. 04404/3286

Öffentliche Auslegung

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.05.1996 dem Entwurf der Bebauungsplan~~y~~ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.1996/16.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
änderung
Der Entwurf der Bebauungsplan~~y~~ und der Begründung haben
vom 14.10.1996 bis 14.11.1996 / 24.01.1997 24.02.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 01.04.1997 gez. Arendt (Unterschrift, Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben
vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

, den Unterschrift

Satzungsbeschluß

änderung
Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplan~~y~~ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.03.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 01.04.1997 gez. Arendt (Unterschrift, Gemeindedirektor)

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

, den Unterschrift

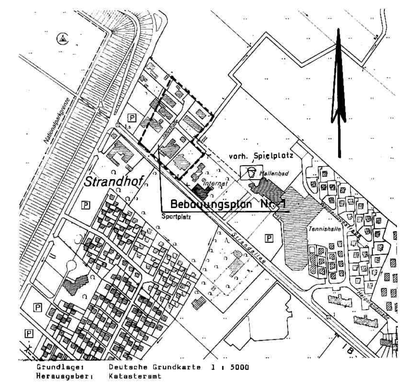
Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

, den

Höhere Verwaltungsbehörde (Unterschrift)

1. Ausfertigung

Übersichtsplan

M = 1 : 5000