

Gemeinde Butjadingen  
 Bebauungsplan Nr. 149  
 "Westlich der Strandallee"  
 Dieser Bebauungsplan enthält örtliche Bauvorschriften  
 Maßstab 1 : 1.000

### Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

**1. Art der baulichen Nutzung**

SO Sondergebiete

- SO FerH Ferienhausgebiete 1-3
- SO Hotel Hotel
- SO GeschH Geschäftshäuser 1 und 2

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 FH: 8,50 m maximal zulässige Firsthöhe

**3. Bauweise, Baugrenzen**

o offene Bauweise  
 - - - Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

□ öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 □ öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fußgängerbereich  
 — Straßenbegrenzungslinie  
 ▲ Einfahrt

**5. Flächen für Versorgungsanlagen**

⊙ Elektrizität: Transformatorstation

**6. Planungen, Nutzungsregelungen und 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

**7. Sonstige Planzeichen**

GSt Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze  
 Wertstoff Umgrenzung einer Gemeinschaftsanlage für die Aufstellung von Wertstoffsammelbehältern  
 TF 1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1  
 TF 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1  
 □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 - - - Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete  
 - - - Sichtfeld gemäß Hinweis Nr. 4  
 - - - Schmutzwasserdruckrohrleitung gemäß Hinweis Nr. 3

### Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiete gemäß § 10 Abs. 4 und § 11 BauNVO

Die Sondergebiete in ihrer Gesamtheit dienen der Unterbringung von Ferienwohnungen, Beherbergungsbetrieben und Läden mit zugehörigen Anlagen und Einrichtungen und der weiterhin dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

1.1 In den Sondergebieten "Ferienhausgebiet 1 bis 3" gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO sind zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Räume nach § 10 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO "Hotel" gemäß § 11 BauNVO sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Appartementanlagen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Caféanlagen,
- Anlagen für sportliche Zwecke, wie Fitneßräume, Schwimmbad u.ä.
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter.

1.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO "Geschäftshäuser 1 und 2" gemäß § 11 BauNVO sind zulässig:

- Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- den Baugebieten im Geltungsbereich dienende Freizeiteinrichtungen sowie Freianlagen (z. B. Freizeite, Brunnen, Spielanlagen und Kleinkinderspielflächen, Warenauslagen).

2. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

2.1 Die Lage der Oberkante des Fertigfußbodens des 1. Vollgeschosses ist nur zwischen max. 0,5 m unterhalb und max. 0,5 m oberhalb der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche ("Strandallee" oder "Achtern Diek") zulässig.

2.2 Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des 1. Vollgeschosses und den äußeren Schnittlinien der Dachhaut.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichneten Flächen sind gemäß untenstehender Systematik mit Geh- und Fahrrechten, Gehrechten und Leitungsrechten zu belasten.

Nr. der textl. Festsetzung	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8
Begünstigte(r)								
Gemeinde								
Entwässerungsverband								
Butjadingen								
Ver- und Entsorgungsträger								
Grst. Ferienhäuser 1								
Grst. Ferienhäuser 2								
Grst. Ferienhäuser 3								
Allgemeinheit								
Träger des Katastrophenschutzes								

■ = Geh- und Fahrrecht    ▨ = Gehrecht    ▩ = Leitungsrecht

4. Ermittlung der Grundstücksfläche gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO

Der Grundstücksfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinsichtlich der Ermittlung der maximal zulässigen Grund- und Geschosfläche hinzuzurechnen.

5. Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen im Gewässerrandstreifen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und den zur Erhaltung festgesetzten Gräben sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen:  
 Wenn der Abstand zwischen Baugrenze und festgesetzten Gräben größer als 5 m ist, gilt der Ausschluss nur für einen 5 m breiten Streifen parallel zum zur Erhaltung festgesetzten Gräben.

### Örtliche Bauvorschriften ( §§ 56, 97 und 98 NBauO )

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149. Ausgenommen hiervon sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

1. Außenwände

Die Außenwände von Gebäuden sind mit Vormauerziegeln zu verbinden bzw. in Ziegelmauerwerk auszuführen; zulässig sind ausschließlich rote bis rot-braune Farbtöne.

2. Dächer

2.1 Die Dachneigung muß mindestens 25° und betragen.  
 2.2 Geneigte Dächer müssen beidseitig die gleiche Neigung erhalten.  
 2.3 Für die Dachdeckung sind rote, unglasierte Ton- oder Betonziegel zu verwenden. Alternativ sind Dachdeckungen aus Reet zulässig.

### Hinweise

1. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Baufragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

2. Es gilt die BauNVO 1990.

3. Die Lage der Schmutzwasserdruckleitung im südwestlichen Geltungsbereich kann insbesondere in Diagonalverlauf derzeit nicht exakt bestimmt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten muß deshalb eine Einweisung durch die zuständige Stelle erfolgen.

4. Innerhalb der abgegrenzten Bereiche ist die Errichtung sichtversperrender oder sichtbehindernder Anlagen bzw. Pflanzungen nicht zulässig, deren Höhe 0,8 m überschreitet. Bereits vorhandene Bäume sind hiervon ausgenommen.

### Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE BUTJADINGEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 149 "WESTLICH DER STRANDALLEE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BURHAVE, DEN 15.03.1998

gez. Arendt  
 GEMEINDEDIREKTOR

gez. Francken  
 RATSVORSITZENDER

### Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.07.1997 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 149 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 15.08.1997 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

BURHAVE, DEN 15.03.1998

gez. Arendt  
 GEMEINDEDIREKTOR

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE ÜBERSICHTSPLAN: DEUTSCHE GRUNDKARTE MABSTAB 1 : 5000  
 BLATT NR. 24162 BLATT-NAMME BURHAVE  
 HERAUSGABEVERMERK: 1992 HERAUSGEGEBEN VOM KATASTERAMT: BRAKE

KARTENGRUNDLAGE BEBAUUNGSPLAN: PLANUNTERLAGE MABSTAB: 1 : 1.000  
 GEMÄRKTUNG BURHAVE: FLUR 2 STAND VOM: 08.04.1997  
 DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 13 ABS. 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZES VOM 02.07.85, NDS. GVBL. S. 187, GEÄNDERT DURCH ART. 12 DES GESETZES VOM 19.09.1989, NDS. GVBL. S. 345).

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE SATZTABELLICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH. 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.

BURHAVE, DEN 03.07.1998  
 VERMESSUNGSINGENIEURE  
 Vredenburg u. Schwilchow  
 gez. Unterschrift Jever

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER  
 TECHNISCHE MITARBEIT: S. BRUNS

OLDENBURG, DEN 22.08.1997 VORENTWURF  
 GEÄNDERT: 06.10.1997 ENTWURF

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.09.1997 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB / § 3 ABS. 3 SATZ 2 ERSTER HALBSATZ I. V. M. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 09.10.1997 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 17.10.1997 BIS 17.11.1997 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BURHAVE, DEN 15.03.1998

gez. Arendt  
 GEMEINDEDIREKTOR

5. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM VEREINFACHT GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB / § 3 ABS. 3 SATZ 2 ERSTER HALBSATZ I. V. M. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 09.10.1997 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 17.10.1997 BIS 17.11.1997 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BURHAVE, DEN 15.03.1998

gez. Arendt  
 GEMEINDEDIREKTOR

6. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 16.12.1997 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

BURHAVE, DEN 15.03.1998

gez. Arendt  
 GEMEINDEDIREKTOR

7. ANZEIGE

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 ABS. 1 UND 3 BAUGB AM ANGEZEIGT WORDEN. FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN WURDE EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB MIT MASSGABEN / MIT AUSNAHME DER DURCH KENNTLICH GEMACHTEN TEILE NICHT GELTEND GEMACHT.

BURHAVE, DEN 15.03.1998

BRACE, DEN

LANDKREIS WESERMARSCH

(UNTERSCHRIFT)

8. BEITRISSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE IST DEN IN DER VERFÜGUNG VOM (AZ) \_\_\_\_\_ AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN / MASSGABEN IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ BEIGETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT WEGEN DER AUFLAGEN / MASSGABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

BURHAVE, DEN \_\_\_\_\_

GEMEINDEDIREKTOR

9. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist am 10. Abs. 3 in Kraft getreten. Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäss § 10 BauGB am 24.09.98 im Amtsblatt für den Reg.-Bez. Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 24.09.98 rechtsverbindlich geworden.

BURHAVE, DEN 29.09.98

gez. Arendt  
 GEMEINDEDIREKTOR

10. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

BURHAVE, DEN \_\_\_\_\_

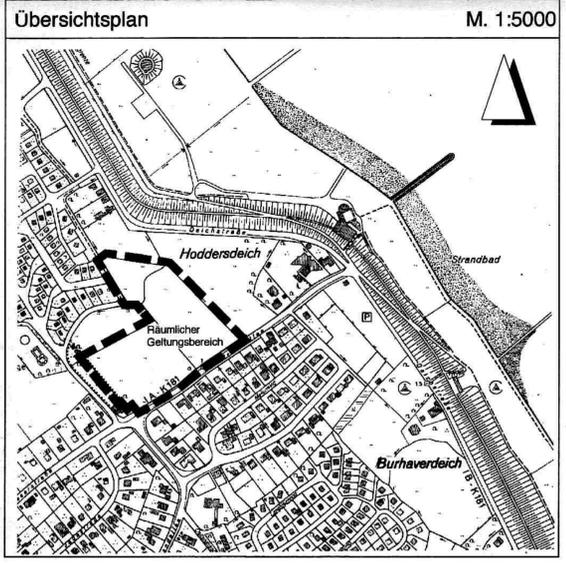
GEMEINDEDIREKTOR

11. MANGEL DER ABWAGUNG

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MANGEL DER ABWAGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

BURHAVE, DEN \_\_\_\_\_

GEMEINDEDIREKTOR



### Gemeinde Butjadingen

Bebauungsplan Nr. 149  
 "Westlich der Strandallee"

Dieser Bebauungsplan enthält örtliche Bauvorschriften

Maßstab 1 : 1.000