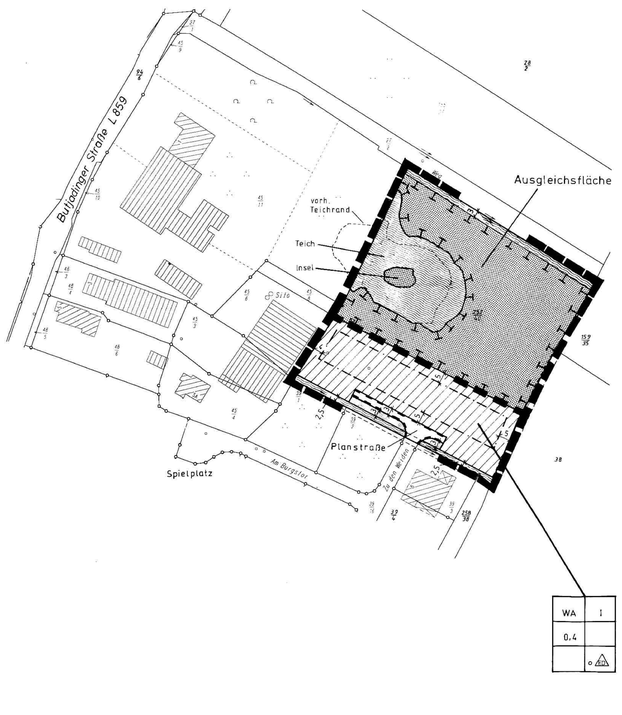
BEBAUUNGSPLAN NR. 156

– RUHWARDEN, ANSCHLUSS "ZU DEN WEIDEN"–
MIT BAUGESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN
DER GEMEINDE BUTJADINGEN

M. = 1 : 1000



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 diesen Bebauungsplan Nr. 156, 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 17. 7. 2000

(SIEGEL)

Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.3.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.9.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Butjadingen, den 17.7.2000

Unterschrift
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Langwarden, Flur 4
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. 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 15.07.19.99). 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 19.07.2000

Katasteramt Brake Siegl

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Elsfleth, den 27. 6. 2000

Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing. (Dok.-Ing.) Gerhard Heye
Am Wesendeich 3 - 26931 Elsfleth-Lanne - Tel. 04404/3365

Öffentliche Auslegung

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.10.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans 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 28.3.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 5.4.2000 bis 8.5.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 17.7.2000

Unterschrift
Bürgermeister

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

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 3.7.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 17.7.2000

Unterschrift
Bürgermeister

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 Verfügung vom heutigen Tage (Az.: .....) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

....., den .....

Aufsichtsbehörde .....

(Unterschrift)

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

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan / ~~Erteilung der Genehmigung~~ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 06.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 06.10.2000 rechtsverbindlich geworden.

Butjadingen, den 09.10.2000

Unterschrift

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

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)

Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der ausgewiesenen Verkehrsfläche sind Garagen gemäß § 12 (6) der BauNVO und Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne von § 14 (1), Satz 3 der BauNVO nicht zulässig. Alle anderen Nebenanlagen gemäß § 14 der BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

2. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind zukünftig im nord-östlichen Bereich des Plangebietes durchzuführen, d. h. die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft", welche zur Zeit intensiv als Grünlandfläche genutzt wird, ist zukünftig einer extensiven Nutzung zuzuführen, d. h. die Beweidung der Fläche ist auf maximal 2 Großvieheinheiten zu beschränken. Eine mäßige Gülledüngung wird akzeptiert. Die Stickstoffdüngung ist auf maximal 50 kg pro Hektar und pro Jahr zu beschränken.
   Am süd-westlichen Rand der Grünfläche ist eine einreihige Bepflanzung aus standortgerechten, 3 x verpflanzten Sträuchern vorzunehmen, um eine Eingrünung des allgemeinen Wohngebietes zur nord-östlichen Seite hin (zur offenen Landschaft hin) sicherzustellen.
   Änderungen der Nutzung sind mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde möglich, soweit sie dem Entwicklungszielen aus naturschutzfachlicher Sicht dienen.
   Mit der Umsetzung der Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist zu beginnen, wenn die Grundstücke, auf denen die Eingriffe geplant sind, in Anwendung des § 30 BauGB baulich genutzt werden können.

3. Die ausgewiesene Wasserfläche (Teich) im Bereich der Ausgleichsfläche ist an der östlichen Seite mit einer Flachuferzone, welche eine Böschungsneigung von 1:3 bis 1:4 aufweisen muß, zu versehen und mit Röhricht, Pfeilkraut und Igelkolben zu bepflanzen.
   Mit der Umsetzung der Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist zu beginnen, wenn die Grundstücke, auf denen die Eingriffe geplant sind, in Anwendung des § 30 BauGB baulich genutzt werden können.

4. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten bzw. je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

5. Die Belastung der ausgewiesenen Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger, die ihre Leitungen in diese Fläche verlegen müssen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Nurdach-Häuser sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Dachneigung $\leq$ 25° quer zur Längsachse des Hauptgebäudes nicht zulässig.
   Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO.

Nachrichtliche Eintragungen

1. Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)) zur Anwendung.

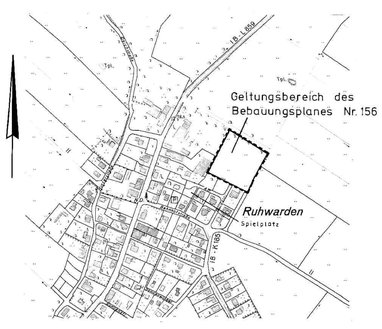
2. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau) bedarf gem. § 119 Abs. 1 Nds. Wassergesetz (NWG) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Wenn das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf eines der in § 2 Abs. 1, Satz 2 des Gesetzes über die Umweltvertraglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schutzgüter (z. B. Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen) haben kann oder es sich um einen naturnahen Ausbau bei Teichen und ähnliche Ausbaumaßnahmen oder um die Beseitigung von Grabenverrohrungen oder ähnliche kleinräumige naturnahe Umgestaltungen handelt, kann ein vereinfachtes Plangenehmigungsverfahren durchgeführt werden (§ 119 Abs. 2 NWG). Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.
   Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung (z. B. Grenzgräben, Gruppen) obliegt gem. § 107 des Niedersächsischen Wassergesetzes grundsätzlich den Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufreinigung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen, wobei die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen sind.

3. Zu vorhandenen Gewässern III. Ordnung ist mit baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 3,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten. In diesem Streifen dürfen nur standortgerechte Anpflanzungen erfolgen, die die Unterhaltung nicht beeinträchtigen und die Standsicherheit der Böschung nicht gefährden.

4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz von 22.3.1990 (Nds. GVBl. S. 101) meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Übersichtsplan

M. = 1 : 5000



Planzeichenerklärung

Planzeichen | Darstellung | verwendet

1. Art der baulichen Nutzung

- WA – Wohnbauflächen
- WS – Kleinsiedlungsgebiete
- WR – Reine Wohngebiete
- WA – Allgemeine Wohngebiete ●
- WB – Besondere Wohngebiete
- MD – Dörfliche Mischgebiete
- MI – Mischgebiete
- MK – Kerngebiete
- GE – Gewerbliche Bauflächen
- GEE – Gewerbegebiete
- GI – Industriegebiete
- SO – Sonderbauflächen
- SO – Sondergebiete, die der Erholung dienen

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 Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

2. Maß der baulichen Nutzung

- GFZ 0,7 – Geschoßflächenzahl
- GF 500 m² – Geschoßfläche
- BMZ 2,5 – Baumassenzahl
- BM 1000 m³ – Baumasse
- GRZ 0,4 – Grundflächenzahl ●
- GR 100 m² – Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse ●
- I – als Höchstgrenze
- III–V – als Mindest- und Höchstgrenze
- (V) – zwingend

Hohe bauliche Anlagen
z.B. ... 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. 118.0 m über NN	als Mindestgrenze	
OK	118.0 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
- Baulinie
- 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
- Bahnanlagen
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
- z.B. Hauptwanderweg
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr / Zweckbestimmung
- Flughafen
- Segelfluggelände

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (privat)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Zweckbestimmung: Verkehrsgrünfläche
- V – Anbauverbotszone
- P – Öffentliche Parkfläche
- F – 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 Flächengrünfläche auch als Randgrünfläche verwendet werden

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz

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

Wasserflächen (Graben, Teich) ●

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 von Natur und Landschaft

Anpflanzen z.B. (BauGB)

- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB)

Erhaltung z.B.

- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte

N	Naturschutzgebiet	NP	Nationalpark
NLP	Nationalpark	ND	Naturdenkmal
L	Landschaftsschutzgebiet	LB	Geschützter Landschaftsbestandteil

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

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- SAN – Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- 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. – Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird