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. 157, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden ~~/ neben-stehenden / obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden ~~/ neben-stehenden / obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Butjadingen, den 15.2.2000

gez. Blumenberg (SIEGEL)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der Rat ~~/ Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.5.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.4.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Butjadingen, den 15.2.2000 gez. Blumenberg
Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Stollhamm, Flur 6
Maßstab: 1:1000 VIII 14/97

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 ....). 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 ....

Katasteramt Brake ....
(Unterschrift)

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 17.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 17.03.2000 rechtsverbindlich geworden.

Butjadingen, den 20.03.2000 gez. Blumenberg
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

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Elsfleth, den 14.12.1999 G. Heye
Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Tel. 04404/3366

Öffentliche Auslegung

Der Rat ~~/ Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.5.1999 / 15.7.1999 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 1.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 11.10.1999 bis 11.11.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 15.2.2000 gez. Blumenberg
Unterschrift

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 16.12.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 15.2.2000 gez. Blumenberg
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

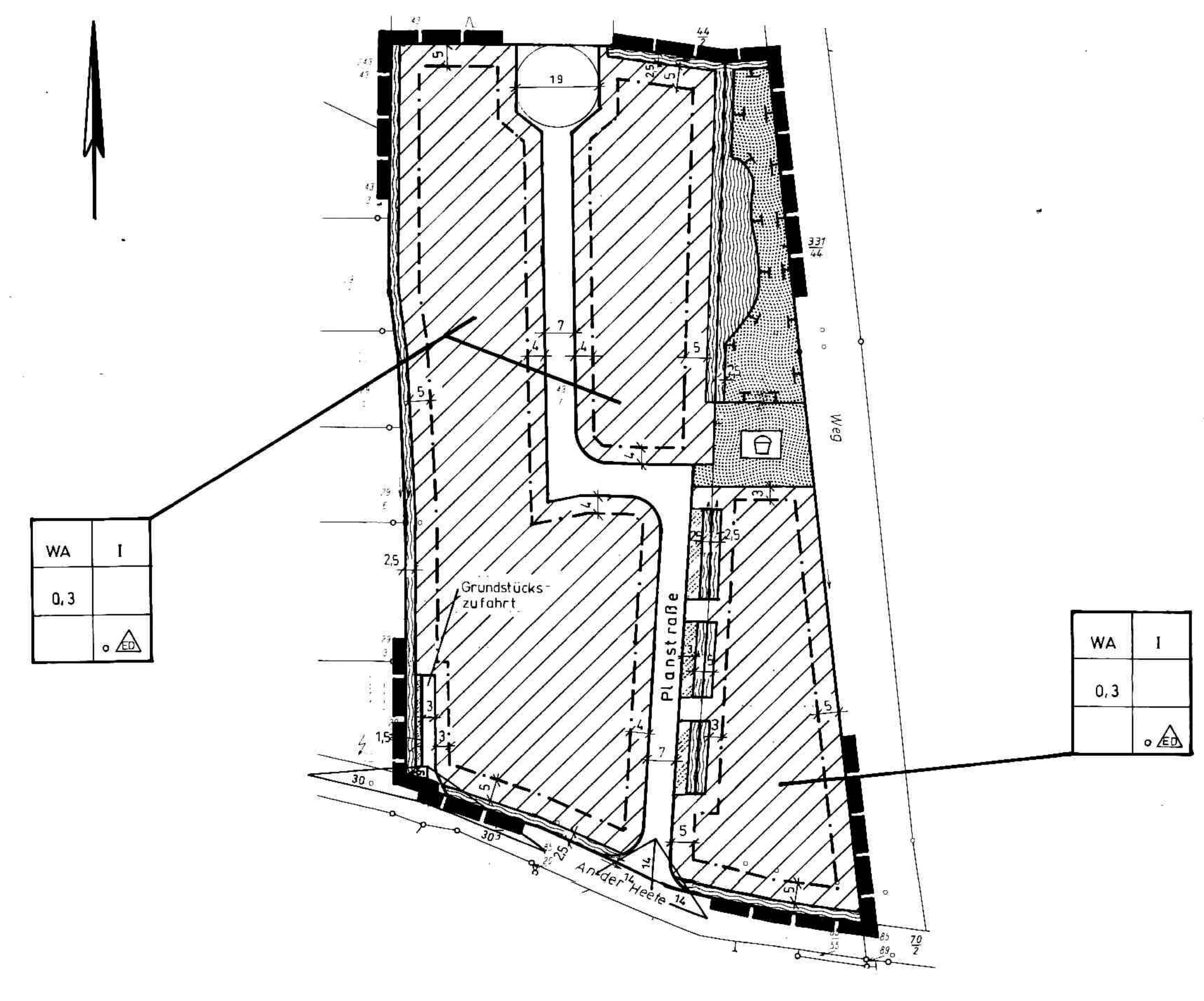
Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ....) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch .... kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

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

Höhere Verwaltungsbehörde ....
(Unterschrift)

BEBAUUNGSPLAN NR. 157
"Stollhamm, nördlich An der Heete"
MIT BAUGESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN
DER GEMEINDE BUTJADINGEN

M. = 1 : 1000



Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 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 ausgewiesene Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Räumstreifen mit 2 standortheimischen Baum-Strauch-Gruppen mit jeweils 2 standortheimischen Laubbäumen und 5 standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
Eine Düngung der Grünfläche ist nicht zulässig.
Innerhalb der Grünfläche ist die Herstellung eines Gehweges zulässig. Der Gehweg ist in wasserdurchlässiger Art (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) herzustellen.
Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme erfolgt, sobald die Maßnahmen zur Erschließung des Baugebietes realisiert sind.
3. Die ausgewiesene Grabenaufweitung ist mit einer Flachuferzone zu versehen und mit Röhricht zu bepflanzen.
4. Der fertige Fußboden im Erdgeschoß der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 50 cm über Straßenoberkante der Planstraße (Straßenmitte im Endausbau) nicht überschreiten.
5. Die Planstraße ist zukünftig als verkehrsberuhigte Straße herzustellen.
6. Innerhalb der Planstraße sind unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse 9 öffentliche Parkplätze einzurichten.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Nurdach-Häuser sind im Plangebiet nicht zulässig.
2. Innerhalb des Plangebietes 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 Umweltverträglichkeitsprüfung (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 ergibt sich aus den §§ 97 ff des Nds. Wassergesetzes. Sie obliegt grundsätzlich dem Eigentümer, läßt sich dieser nicht ermitteln, den Anliegern.
3. Entlang der ausgewiesenen Gräben (Gewässer III. Ordnung) ist ein Räumstreifen von 5,00 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
Hiervon ausgenommen sind die ausgewiesenen Grabenabschnitte entlang der Planstraße. Weil hier die ausgewiesenen Grabenabschnitte von der Planstraße aus gut aufgereinigt werden können, wurde auf der östlichen Seite die Baugrenze in einem Abstand von 3,00 vom Böschungsrand der Grabenabschnitte festgesetzt.
4. 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. GVBl. S. 101) meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Verfahrensschlußvermerk

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 157 "Stollhamm, nördlich An der Heete", treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 "Stollhamm", genehmigt am 19.12.1962, für den vorliegenden Planbereich außer Kraft.

Ergänzende Planzeichen zur PlanzV 90 (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

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

Planzeichenerklärung

Planzeichen Darstellung ● verwendet

1. Art der baulichen Nutzung
- Wohnbauflächen ○
- Kleinsiedlungsgebiete ○
- Reine Wohngebiete ○
- Allgemeine Wohngebiete ●
- Besondere Wohngebiete ○
- Gemischte Bauflächen ○
- Dorfgebiete ○
- Mischgebiete ○
- Kerngebiete ○
- Gewerbliche Bauflächen ○
- Gewerbegebiete ○
- Industriegebiete ○
- Sonderbauflächen ○
- 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 3,0 Baumassenzahl ○
- BM 4000 m³ Baumasse ○
- 0,3 GRZ 0,3 Grundflächenzahl ●
- GR 100 m² Grundfläche ○
- Zahl der Vollgeschosse ●
- I als Höchstgrenze ●
- 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 ○
- 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 ○
  - 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 ○
- Bahnen:
  - Bahnanlagen ○
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
  - z.B. Hauptwanderweg ○
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr ○
- Zweckbestimmung
  - Flughafen ○
  - Segelfluggelände ○

6. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen (öffentlich) ●
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ●
- Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt ○
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ●
- Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche
  - 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 von Natur und 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 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 Naturpark ○
  - NLP Nationalpark ○ / ND Naturdenkmal ○
  - L Landschaftsschutzgebiet ○ / LB Geschützter Landschaftsbestandteil ○

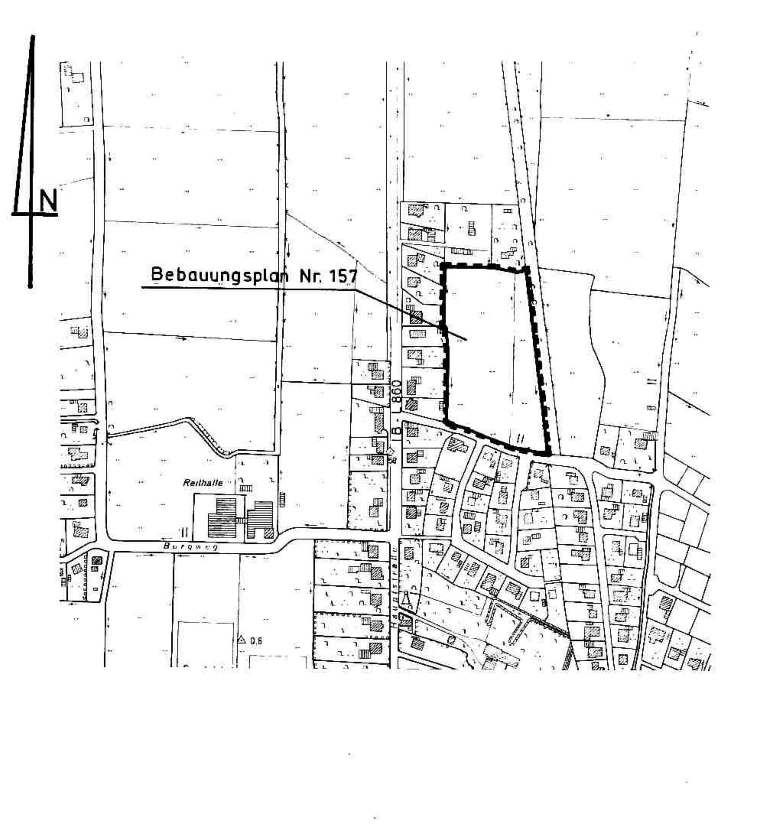
14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet ○
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen ○
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), 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. HOTEL Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird ○

2. Ausfertigung

Übersichtsplan

M. = 1: 5000



1