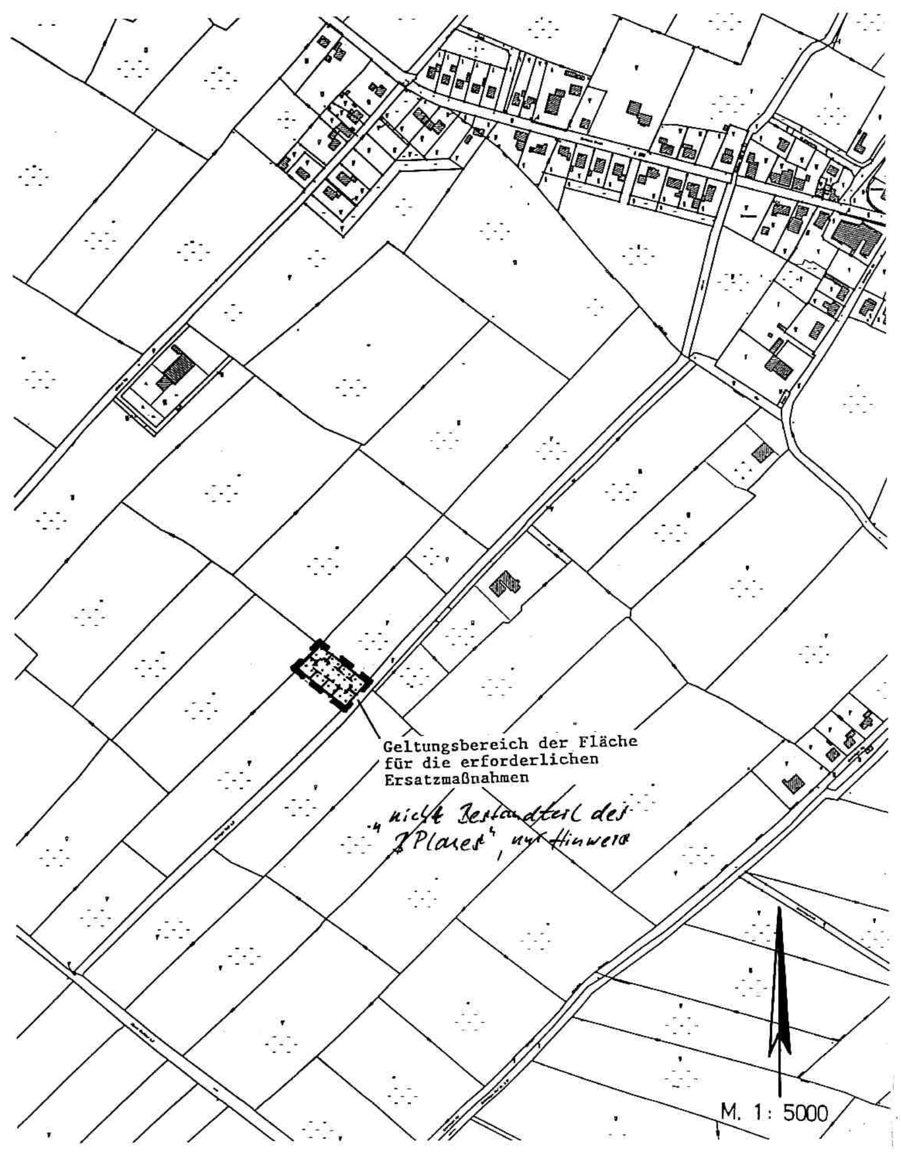


BEBAUUNGSPLAN NR. 152

"BURHAVE, EHEM. SPORTPLATZ"

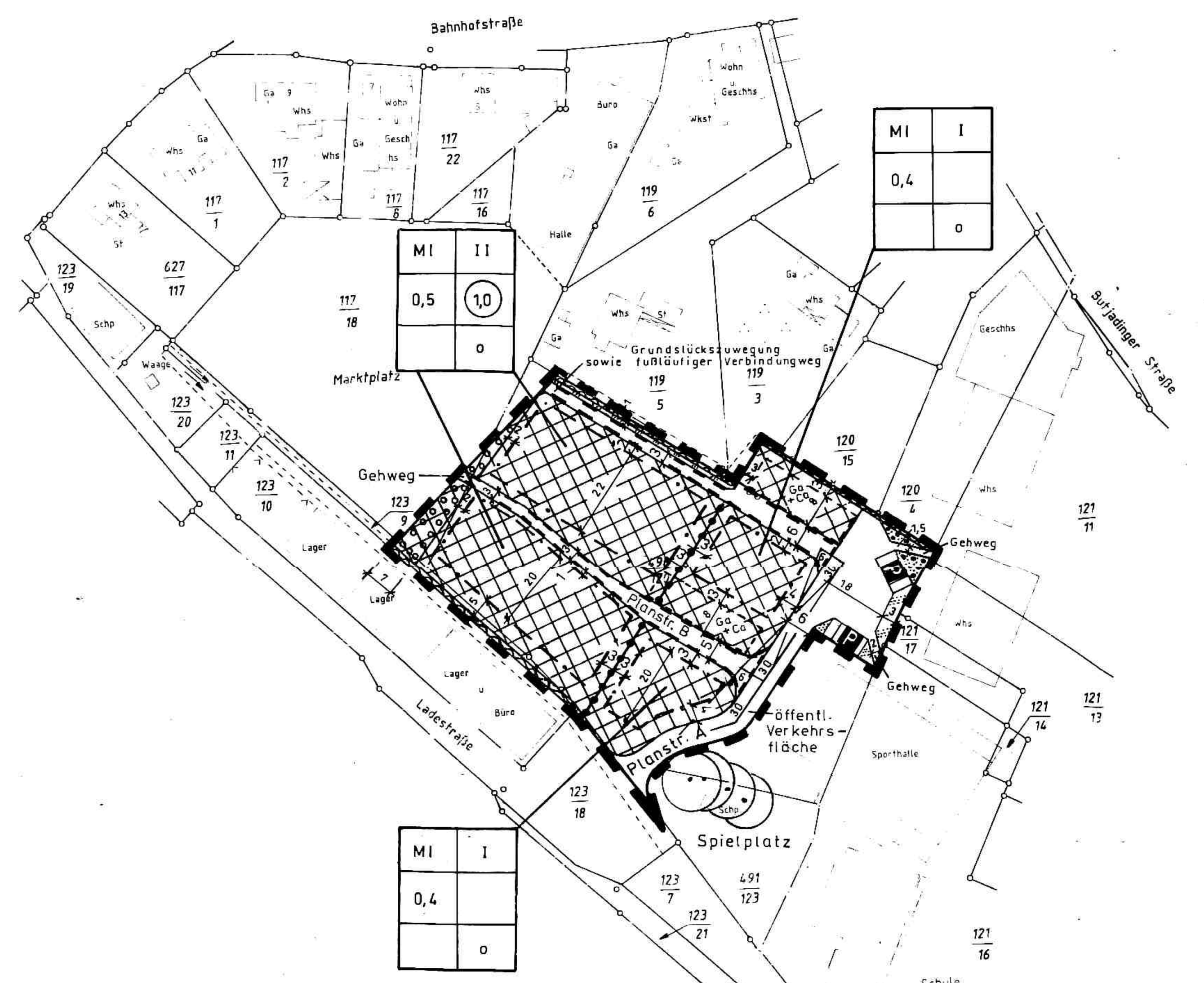
MIT BAUGESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN

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.



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. 152, 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 1.11.2000

(SIEGEL)

gez. Blumenberg
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der Rat ~~/ Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 9.7.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.9.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Butjadingen, den 1.11.2000 gez. Blumenberg
Unterschrift
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Burhave Flur 3
Maßstab: 1:1000
VIII 20/94

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 01.08.94). 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 22.01.2001

Katasteramt Brake gez. Albby
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von G. Heye

Elsfleth, den 5.10.2000

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

Öffentliche Auslegung

6.10.1998
27.5.1999

Der Rat ~~/ Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 5.4.2000 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 2.8.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 10.8.2000 bis 11.9.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 1.11.2000 gez. Blumenberg
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 10.10.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 1.11.2000 gez. Blumenberg
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 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 26.01.2001 rechtsverbindlich geworden.

Butjadingen, den 29.01.2001 gez. Blumenberg
Unterschrift
Bürgermeister

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. Die ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist unter Berücksichtigung eines 5,00 m breiten Räumstreifens (gemessen ab der Böschungsoberkante des Grabens) flächig mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. 20 % der Anpflanzungen müssen aus Laubbäumen bestehen.
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.

2. Die Belastung der Planstraße B und des anschließenden Gehweges mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten erfolgt zu Gunsten der Anlieger der Planstraße B sowie der Versorgungsträger, welche ihre Leitungsn in diese Fläche verlegen müssen.

3. Die Belastung der Verkehrsfläche, welche am nord-östlichen Rand des Plangebietes ausgewiesen wurde, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten der Anlieger der angesprochenen Verkehrsfläche sowie der Versorgungsträger, welche ihere Leitungen in diese Fläche verlegen müssen. Außerdem ist diese Verkehrsfläche zukünftig mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

4. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind Garagen und Carporte zulässig (siehe hierzu die Planzeichnung).

5. Die Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen (Teilbereich des Flurstückes Nr. 112/2 der Flur 13, Gemarkung Waddens), welche eine Größe von 2430 m² umfaßt, ist wie folgt zu extensivieren:
- Keine maschinelle Bodenbearbeitung wie Düngen, Schleppen, Walzen oder Mähen in der Zeit zwischen dem 15.3. und dem 1.6. eines Jahres.
- Wasserhaltung auf den Flächen bis zu 15.5.
- Düngung maximal 80 kg-Gesamt-N (Stickstoff)/ha.
- Keine Beweidung bis zum 1.6., ab dem 1.6. eines Jahres Beweidung ohne zahlenmäßige Begrenzung zulässig.
- Mindestens 1 Mahd jährlich, Abtransport des Mähgutes.
Änderungen der landwirtschaftlichen Nutzung sind mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich, soweit sie den Entwicklungszielen aus naturschutzfachlicher Sicht dienen oder zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung notwendig sind.
Mit der Umsetzung der Kompensation ist zu beginnen, wenn die Grundstücke nach § 30 BauGB bebaut werden.
Die dauerhafte Sicherstellung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt über einen privatrechtlichen Vertrag bzw. über eine Grundbuchsicherung.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Nurdach-Häuser sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2. Im Bereich des Mischgebietes, in dem eine I-geschossige Bebauung festgesetzt wurde, dürfen die baulichen Anlagen eine Höhe von 9,50 m über Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Endausbau) nicht überschreiten.

3. Im Bereich des Mischgebietes, in dem eine II-geschossige Bebauung festgesetzt wurde, dürfen die baulichen Anlagen eine Höhe von 11,00 m über Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Endausbau) nicht überschreiten.

4. Die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes müssen mit einem Verblender versehen werden.
Hiervon ausgenommen sind die Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO.

5. Die Fertiggaragen sind an der Außenseite mit einem Spaltklinker, passend zum Wohngebäude, zu versehen.

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 festgesetzten Wasserflächen sind zu erhalten und zu sichern. Eine nachteilige Veränderung der Gewässer- und Uferstruktur (z. B. Befestigung oder Verbau der Ufer) ist nicht zulässig.
Vorhandene Gräben und Grüppen (Gewässer III. Ordnung) müssen in ihrem Bestand zur Sicherstellung der Entwässerung erhalten bleiben. Jegliche Veränderung in und an vorhandenen Gewässern wie z. B. Verfüllung, Vertiefung, Verbreitung, Verrohrung, Aufstau, Uferbefestigung usw. sind grundsätzlich nicht zulässig. Sie bedürfen als begründete Ausnahme der Durchführung eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens durch die untere Wasserbehörde des Landkreises, d. h. für Verrohrungen und Gewässerausbauten ist eine Planfeststellung bzw. Plangenehmigung nach § 119/128 des Nds. Wassergesetzes zu beantragen.
Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung (z. B. Grenzgräben, Grüppen) obliegt gem. § 107 des Nds. Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufreinigung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen, wobei die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen sind.

3. Entlang der festgesetzten Wasserflächen sind beidseitig Uferstreifen von je 5,00 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesen 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 vom 22.3.1990 (Nds. GVBl. S. 101) meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

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 1,0 Geschoßflächenzahl ●
- GF 500 m² Geschoßfläche ○
- BMZ 3,0 Baumassenzahl ○
- BM 4000 m³ Baumasse ○
- GRZ 0,5 Grundflächenzahl ●
- GR 100 m² Grundfläche ○
- Zahl der Vollgeschosse ●
- II 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 ●
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ●
- Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt. ○
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ●
- Zweckbestimmung: Verkehrsgrün; Parkplatzberuhigter Bereich; 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 ○

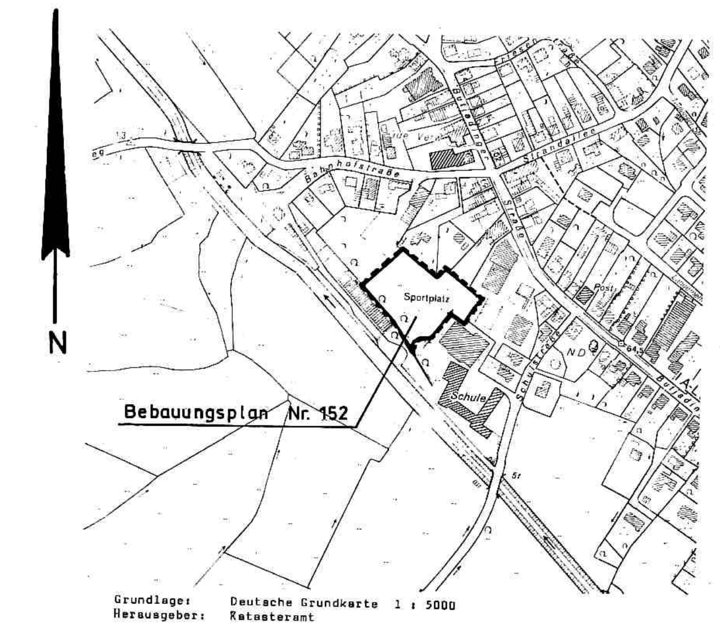
12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
- Flächen für die Landwirtschaft ●
- Flächen für die Forstwirtschaft ○
- Zweckbestimmung z.B.: E Erholungswald ○

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 Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ●
- 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 25 b 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 ○
- 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 + Ca Garagen und Caporte, GSt Gemeinschaftsstellplätze ●○
- z.B. Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird ○

Übersichtsplan

M. 1:5000

2. Ausfertigung